

MEMORIU GENERAL

CAP 1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE de RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2.OBIECTUL LUCRARI
- 1.3 SURSE DOCUMENTARE

CAP 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1Evolutie
- 2.2 Elemente ale cadrului natural
- 2.3 Relatii in teritoriu
- 2.4 Activitati economice
 - 2.4.1.Agricultura
 - 2.4.2.Legumicultura
 - 2.4.3 Silvicultura
 - 2.4.4. Piscicultura
 - 2.4.5 Zootehnia
 - 2.4.6.Servicii publice si private, comert
- 2.5. Populatia. Elemente demografice si sociale
- 2.6 Circulatia
- 2.7 Intravilan existent.
- 2.8 Bilant teritorial
- 2.9. Echipare edilitara
 - 2.9.1 Gospodaria apelor
 - 2.9.2 Alimentare cu energie electrica
 - 2.9.3 Telefonie
 - 2.9.4 Alimentare cu gaze naturale
 - 2.9.5. Gospodarie comunala
- 2.10 Probleme de mediu
 - 2.10.1. Soluri
 - 2.10.2.Riscuri naturale
 - 2.10.3. Monumente ale naturii si istorice
 - 2.10.4.Calitatea factorilor de mediu
- 2.11. Disfunctionalitati la nivelul teritoriului
- 2.12 Necesitati si optiuni ale populatiei

CAP 3. PROPUNERI de ORGANIZARE URBANISTICA

- 3.1.Studii de fundamentare
- 3.2 EVOLUTIE POSIBILA , PRIORITATI
- 3.3. OPTIMIZAREA RELATIILOR IN TERITORIU
- 3.4. DEZVOLTATEA ACTIVITATILOR ECONOMICE
- 3.5. EVOLUTIA POPULATIEI
 - 3.5.1 Evolutia numarului de locuitori
 - 3.5.2. Locuri de munca necesare
- 3.6. ORGANIZAREA CIRCULATIEI
- 3.7.INTRAVILAN PROPUS.ZONIFICARE FUNCTIONALA.BILANT TERITORIAL
- 3.8.MASURI IN ZONELE CU RISCURI NATURALE
- 3.9. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
 - 3.9.1 Gospodaria apelor
 - 3.9.4 Alimentarea cu energie electrica
 - 3.9.5. Telefonie
 - 3.9.6 Alimentarea cu gaze naturale
 - 3.9.7. Gospodarie comunala
- 3.10. PROTECTIA MEDIULUI
- 3.11. REGLEMENTARI URBANISTICE
- 3.12. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

CAP 4 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

- 4.1. Concluzii
- 4.2. Aplicare
- 4.3. strategii si politici de abordare

Anexa 1 – Disfunctionalitati/prioritati/obiective de utilitate publica

Anexa 2 - Zone de protectie instituite prin regulament

Anexa 3 – Lista PUZ-uri aprobate anterior elaborari prezentului pUG (v.plansa 2)

Anexa 4 - Norme privind infrastructura electrica

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAP.I – PRINCIPII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Cadrul legal
- 3 Domeniul de aplicare
4. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism
5. Autorizarea executarii constructiilor
6. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
7. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
8. Indici P.O.T si C.U.T.

CAP III – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

9. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, accesuri
10. Reguli cu privire la echiparea edilitara
11. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor
12. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui si parcaje

CAP IV - PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

13. Zonificare functionala . Zone si subzone functionale

CAP V - PREVEDERILE REGULAMENTULUI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

CAP VI - PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL UNOR TERENURI DIN EXTRAVILAN

CAP VII UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII
- L - ZONA PENTRU LOCUINTE
- P - ZONA DE SPATII VERZI AMENAJATE, SPORT SI AGREMENT
- CC - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- GC - ZONA GOSPODARIE COMUNALA
- UP - ZONA PENTRU UNITATI PRODUCTIVE
- TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

MEMORIU GENERAL

CAP 1. INTRODUCERE

1.1. DATE de RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrării:

- **PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA SABARENI (jud Giurgiu)**

- Investitor

- **PRIMARIA COMUNEI SABARENI**

- Beneficiar

- **PRIMARIA COMUNEI SABARENI**

- Baza legală a proiectării

- HGR nr 525 / 1996
- Legea nr 350/ 2004 (completată și republicată)
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul –cadru al PUG, aprobat cu ordinul 13N / 10 03 1999

- Proiectant general

- **SC SEPANA SRL – Giurgiu–**
 - CUI :1285518
 - registrul comerțului Giurgiu J 52/640/1991
 - Piața Unirii, bl. EVA, parter, Giurgiu

- Proiectant specialitate

- **SC 837 ATELIER DE ARHITECTURA SRL – București –**
 - CUI :15442680
 - registrul comerțului București J 40/6590/2003
 - Iatropol 9, București, sector 5

- Data elaborării **decembrie 2015–**

1.2.OBIECTUL LUCRĂRII

Planul Urbanistic General analizează pe baze multicriteriale, critic, situația existentă, stabilește disfuncționalități și urmărește eliminarea (sau –cel puțin–diminuarea) disfuncțiilor evidențiate stabilind obiectivele, acțiunile și măsurile ce urmează a fi luate pentru dezvoltarea localității, prin utilizarea eficientă a resurselor de teren, asigurând posibilitatea dezvoltării spațiale pe o perioadă de 10 ani.

PUG, prin concluziile sale orientează aplicarea unor politici în scopul amenajării teritoriului. PUG stabilește :

- Intravilanul localității
- Zone funcționale în cadrul acestui intravilan
- Trama de circulație majoră
- Lucrări tehnico- edilitare necesare atingerii unui nivel de confort corespunzător cerințelor secolului XXI
- Obiective de utilitate publică

Directiile de dezvoltare ale comunei, se vor stabili în corelare cu prevederile de amenajare a teritoriului județean și național în condițiile respectării dreptului de proprietate și a interesului public.

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

Propunerile ce se avanseaza vor corela, de asemenea , potentialul economic si uman cu aspiratiile de ordin social si cultural ale populatiei .

Documentatia va trebui sa dea in acelasi timp raspunsuri la problemele imediate cu care se confrunta Primaria , respectiv interventii , permisiuni si restrictii, referitoare la realizarea investitiilor de orice fel, elemente ce se vor regasi in Regulamentul Local de Urbanism .

Odata aprobat PUG devine principalul instrument de lucru al Consiliului Local, pentru dezvoltarea comunei ,el putind fi utilizat la :

- Promovarea unor investitii din fonduri publice , cu precadere in dezvoltarea infrastructurii si institutiilor publice;
- Emiterea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire , pentru toate felurile de investitii ;
- Respingerea unor solicitari de construire, neconforme cu prevederile PUG
- Rezolvarea unor litigii ce pot apare intre Primarie si persoane fizice sau juridice , sau litigii intre persoane fizice

In cazul de fata, prezenta documentatie a devenit necesara imediat dupa promulgarea Legii nr84 din 2004, privind infiintarea unor commune, cand – potrivit Anexei 1- a fost reînfiintata comuna Sabareni, compusa din satul Sabareni, prin desprinderea acestei localitati de comuna Joita.

Noul statut administrativ al localitatii Sabareni, impune modificarea documentatiei urbanistice aprobate cu HCL nr 16/31 10 2002, in care satul Sabareni apartinea de comuna Joita.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

In scopul intocmirii lucrarii de fata au fost cercetate o serie de surse documentare , referitoare la stadiul actual de dezvoltare al comunei Sabareni si propuneri de perspectiva .

i. Studii elaborate la data proiectului :

1. Planul de amenajare a teritoriului judetean Giurgiu – pr nr 188 / decembrie 1999 , elaborat de URBANPROIECT Bucuresti
2. PUG Joita si RLU aferent

i. Studii parte a prezentului PUG :

3. Ridicarea topografica a intravilanului existent, lucrare elaborata in 2010-2015 de catre ing. Rotaru
4. Ridicarea topografica a intravilanului propus, cat si parcelarul comunei 2014-2015 – ing Rotaru
5. Studiu geotehnic aferent PUG Joita cu incidenta asupra UAT Sabareni

i. Date statistice si istorice:

6. Date statistice de la Comisia Judeteana de Statistica si din Anuarele Statistice cit si cele furnizate de Primaria Sabareni
7. Date privind situatia fondului funciar al comunei , obtinute din baza de date a Primariei Sabareni si Oficiul de Cadastru Giurgiu;
8. Monografiile ale comunei Sabareni intocmite de cadre didactice din comuna
9. Date de analiza si optiuni de la Consiliul Local al comunei Sabareni

i. Planuri urbanistice Zonale elaborate in perioada 2006-2015

CAP 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Comuna ce face obiectul acestui studiu este situata la limita teritorial-administrativa de nord a judetului Giurgiu ,de-a lungul drumului DJ 602 si a drumurilor comunale Dc 143, DC 143A si DC 146A . Comuna se compune dintr-un singur sat – Sabareni, aflat la cca 90 km distanta fata de resedinta de judet –Giurgiu- si la cca 20 km fata de capitala tarii- Bucuresti.

Comuna Sabareni se invecineaza la nord-vest cu comuna Cosoba, la vest si sud-vest , cu com. Joita, la sud-est cu judetul Ilfov, comuna Dragomiresti Vale, la est cu orasul Buftea – jud Ilfov si la nord cu comuna Tartasesti, judetul Dambovita .

2.1 Evolutie

- **2.1.1. Date privind evolutia in timp a unitatii teritorial administrative ce face obiectul PUG**

Comuna a luat nastere 1931, anterior satul Sabareni apartinand de comuna Popesti-Dragomiresti din judetul Ilfov. Au urmat o serie de modificari de natura administrativa , dupa al doilea razboi mondial satul apartinand raionului Racari din regiunea Bucuresti. În 1968, a revenit la ca unitate administrativa independenta la judetul Ilfov, dar a fost desfiintata ulterior, satul trecand in componenta comunei Joita; comuna

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

Joita, o data cu reorganizarea teritoriala ce a dus la aparitia judetului Giurgiu, a fost transferata acesuia in anul 1981. Comuna Sabareni a fost reinfiintata in 2004 prin separarea satului ei de comuna Joita cf Legii 84/2004

- **2.1.2.Repere in evolutia spatiala a localitatii**

Prima atestare documentara a satului Sabareni ar fi in timpul domniei lui Vlad Ţepeş(aprox 1456) cand localitatea se numea Popeşti –Manuc (sursa "Istoria Romanilor de Giurascu), denumire ce ar veni de la staretul manastirii Manuc, a carei temelie a fost descoperita in apropierea raului Balcataci, punctual numit "Balboaca".

In jurul anului 1800,localitatea apare cu denumirea de Sabareni, ce ar veni de la ciobanii stabiliti in zona, veniti dinspre Sabar .Cu timpul acestia s-au inrudit cu cei din Popeşti formand satul Sabareni .

Localitatea a fost legata de paraul Ilfov, care in timp si-a modificat cursul si s-a dezvoltat la intersectia intre doua drumuri – axe : principala Buftea-Joita (actualul DJ602 - legatura principala fiind in trecut pe actuala strada Popeşti), secundara Zurbaua-Gulia. Cu timpul in functie de relatiile in teritoriu si de apartenenta la diferite UAT de-a lungul timpului, localitatea s-a dezvoltat preferential directionat cele mai recente directii fiind catre Joita pe traseul DJ602 (pana in 2004 resedinta de comuna) si in principal catre DN7, drum ce asigura relatia cea mai facila cu Capitala.

2.2 Elemente ale cadrului natural

Incadrarea in teritoriu

Comuna Sabareni este situata la limita nordica judetului Giurgiu, de care apartine administrativ ; in realitate relatiile in teritoriu sunt generate in principal de situarea localitatii la marginea zonei metropolitane bucurestene si secundar cu poli urbani locali : Bolintin-Vale/Joita si Buftea.

Comuna invecineaza la nord cu judetul Dambovita -comuna Tartasesti, la est cu judetul Ilfov - (teritoriul administrativ al orasului Buftea si comuna Dragomiresti Vale) avind la sud ca vecini - comuna Joita iar la vest - comuna Cosoba, apartinid judetului Giurgiu

Caracteristicile reliefului

Unitatea de relief in care se dezvoltă localitatea este Cimpia Vlăsiei, cimpie de origina piemontan-terminala si bine acoperita cu loess

Panta generala a reliefului este orientata NV-SE inregistind o valoare medie de 1,5% In vatra satului , in unele zone relieful initial a fost schimbat prin modificari antropice, dar fragmentarea reliefului este destul de slaba, avind valori medii de 0,5km/kmp, iar energia reliefului inregistreaza 4-6m

Lunca raurilor ce traverseaza partea vestica a teritoriului administrativ al comunei are un aspect general plan prezentind o mica inclinare (1-3⁰) spre S-E . Altitudinea variaza intre 99m (CMN) in zona de sudpana la 106m (CMN) in nordul teritoriului administrativ . Vatra staului se situeaza la altitudini de 101-102m

Caracteristicile climei

Teritoriul comunei Sabareni, ca si al intregului judet Giurgiu, apartine sectorului cu clima continentală.

Formula climatica in care se inscrie comuna este tinentala de campie cu silvostepa tip tranzitoriu Vlasia – Burnaz).Pina in urma cu citiva ani, iernile, influentate de prezenta dominanta a maselor de aer rece est-continental, au fost caracterizate de scaderi apreciabile de temperatura, cu valori ce se situau in general intre -10° C pana la -20° C, de caderea precipitatiilor sub forma de zapada.

Primavara avea durate si aparitii diferite, in functie de caracterele climatice ale anului respectiv. Trecerea spre vara fiind nesensibilă,alternanta zilelor specifice verii cu cele specifice primaverii fiind foarte frecventa si manifestandu-se intr-o perioada mai lunga de timp.

Precipitatiile -relativ bogate in aceasta perioada-, mai ales catre sfarsitul ei, se darorau norilor cumuliformi de convectie.Miscarea aerului era in general moderata, uneori inregistrandu-se vanturi ceva mai puternice si mai uscate din nord-est.

Vara, datorita valorilor ridicate ale bilantului radiativ, care inregistreaza 120 Kcal/cm²/an si patrunderii maselor de aer uscat si cald din sud-estul continentului european, are un climat in care se resimte destul de puternic caracterul arid si continental. Miscarea aerului este conditionata de actiunea anticloniilor din sud si est, neinregistrandu-se inasa decat valori moderate si submoderate.

Precipitatiile de vara, cu un caracter evident continental, sunt relativ intense si sunt variabile in timp.

Primele zile de inghet apareau la jumatatea lunii octombrie, iar ultimele luni de inghet au fost inregistrate in prima jumatate a lunii aprilie.

In ultimii ani se inregistraza inasa o crestere a temperaturilor medii , datorate incalzirii globale fapt ce a influentat manifestarea - ca perioada si caracteristici climatice- a anotimpurilor.

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

Astfel iernile au devenit mai blande dar lipsite de zapada , primavara venind mai devreme, iar durata acesteia fiind scurtata, verile devenind din ce in ce mai calduroase, caniculare chiar, fiind lipsite de precipitatii

Temperatura medie anuala este de +9 ° C, cele mai joase temperaturi inregistrandu-se in luna ianuarie (media de -2° C) iar cele mai ridicate temperatura se inregistreaza in luna iulie (media de + 18° C). Media anuala a precipitatiilor este de cea. 700mm , cantitatile cele mai insemnate de precipitatii se inregistreaza in lunile mai - iunie iar cele mai scazute precipitatii se inregistreaza in lunile ianuarie - februarie. Numarul mediu de zile senine este de cea. 100 de zile iar numarul mediu de zile cu cer acoperit intr.-un an este de 140-160 de zile.

In aceasta zona se interfereaza vanturile vestice, oceanice umede si vanturile estice continental-uscate, ce dau un microclimat specific. Regimul vantului este dominat in lunile reci ale anului de masele de aer ale anticiclonului euro-siberian – Crivatul (NE- 19,6%), iar in lunile calde de Austrul (de la V si SV- 17,4%). Ambele vanturi pot aduce excese termice atat vara cat si iarna . Gerurile sunt agravate uneori prin viscole cu introierniri si spulberari de zapada. In privinta Australului , se apreciaza ca el este nociv mai mult in sezonul de vara , prin prelungirea perioadei de seceta , care poate sa degradeze recolta.

Vanturile din est au o frecventa de 9,6%

Vitezele medii cele mai mari le inregistreaza vanturile din NE, care au si frecventele maxime.

Caracteristicile climatice , preluate din PUG Joita sunt prezentate in urmatorul tabel:

Indicatorul	Valoare
Radiatia solara globala (Kcal/cm2/an)	125
Temperatura medie anuala (°C)	10,5
Temperatura medie a lunii ianuarie (°C)	-3,3
Temperatura medie a lunii iulie (°C)	22,7
Precipitatii medii anuale_[mm]	545
Zile de ninsoare / an (durata medie)	50\ 10
Grosimea medie a stratului de zapada (cm)	4,5

Predomina vanturile din NE (20%) si E (20%), urmate de cele din SV (17%) si V (14%). Viteza medie variaza intre 2,2 si 4,5 m/s.

Dintre fenomenele meteorologice , mai frecvente pe raza comunei Sabareni s-au inregistrat :

a) Inundatiile

Pe raza comunei exista un risc major de inundatii, fenomen care prin efectul sau durata lor, degradeaza bunuri sau impiedica activitatea normala, provocand pagube sau pierderi de vieti omenesti si care .se datoreaza in principal:

- revarsarii raurilor peste maluri, acoperind o suprafata de obicei uscata, din cauza cresterii debitului de apa

- ploilor abundente sau topirii bruste a zapezilor ori a

- evacuarii unor debite mari din lacurile de acumulare

Fenomene

Reteaua hidrografica este formata din raul Dambovita si raul Ciorogarla ca principale rauri cu apa curgatoare. Acesta nu strabate comuna dar atat raul Dambovita cat si raul Ciorogarla se afla la o distanta decca 2,5 km de localitate. Raul Dambovita are un debit anual mediu de 7,95 mc/sec, iar raul Ciorogarla un debit anual mediu de 3,16 mc/sec.

Astfel incat – raul Dambovita si paraul Ilfovot pot afecta teritoriul comunei Sabareni

Cantitatea de precipitatii variaza de la 350 la 550 mm, ele avand un regim destul de neregulat.

In scopul preintampinarii pericolului de inundatii prin revarsarea apelor in timp de viituri, pe unele cursuri de apa, au fost executate lucrari de regularizare pe anumite zone, prin aparari de mal si reprofilari de alibi, lucrari ce inlatura, de asemenea, pericolul de inundatii in zonele respective.

Cu toate acestea in ultimii ni au fost intreprinse lucrari de regularizare a cursului pentru cele doua rauri astfel incat este necesara o actualizare a studiului hidrologic privind riscul de inundatii pe UAT Sabareni

b) Ploi torentiale - desi precipitatiile nu au un caracter accentuat de torentialitate, in timpul verii se produc deseori caderi de ploi rapide si abundente, care provoaca local viituri cu putere mare de distrugere, dar si scurgeri de pe versanti.

Din cauza caracterului de torentialitate a precipitatiilor din timpul verii, viiturile care se produc, aduc importante cantitati de aluviuni(nisip, balast, bolovani de rau), care duc la colmatarea unor importante sectoare ale albiei paraului Ilfovot, fiind nevoie sa se faca dese decolmatari, regularizari si rectificari ale albiilor, pentru prevenirea inundatiilor.

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

c) Inzapezirea – în cazul unor caderi masive de zapada pot fi afectate urmatoarele portiuni de drumuri nationale si judetene :

- a) DJ 602 între padurea Raioasa si comuna Joita pe portiunea situata în afara intravilanului existent;
- b) DC 143 între comuna Sabareni si sat Zurbaua, comuna Dragomiresti Vale jud. Ilfov ;
- c) DC 143 A între localitatea Sabareni si sat Bacu, comuna Joita ;
- d) DC 146 între localitatea Sabareni si sat Gulia din comuna Tartasesti, jud. Dambovita.

d) Seceta

Seceta este un hazard climatic cu o perioada lunga de instalare si este caracterizata prin scaderea precipitatiilor sub nivelul mediu, prin micșorarea debitului raurilor si a rezervelor subterane de apa, care determina un deficit mare de umezeala în aer si sol cu efecte directe asupra mediului si în primul rând asupra culturilor agricole.

În conditiile lipsei precipitatiilor, pentru un anumit interval de timp, se instaleaza seceta atmosferica.

Lipsa îndelungata a precipitatiilor determina uscarea profunda a solului si instalarea secetei pedologice.

Asocierea celor doua tipuri de seceta si diminuarea resurselor subterane de apa, determina aparitia secetei agricole care duce la reducerea sau pierderea totala a culturilor agricole.

Seceta anului 2000, considerata cea mai puternica din ultimii 100 de ani în tara noastra, a afectat 2,6 milioane hectare si a produs pagube evaluate la 6.500 miliarde de lei.

În contextul actual, când clima se afla într-o continua schimbare datorata în mare parte încălzirii globale, nu este exclus ca pe viitor localitatea sa se confrunte cu perioade de seceta extrema.

Apele de suprafata – rețeaua hidrografica

Teritoriul administrativ al comunei este strabatut de raurile Ilfov 4,2km (4,4 ha) si Ilfovot (Baldana)5km (5,8 ha), arie caracterizata – în principal - de lipsa unor terase. Deoarece paraul este mai mereu secăt, au fost atinse cote de atentie, în anul 2005 si februarie 2010, din cauza topirii zapezii si a ploilor abundente, fara a iesi din matca. Localitatile tranzitate de paraul Ilfovot sunt dinspre nord - vest comuna Tartasesti sat Gulia jud. Dambovita, iar catre est de comuna Dragomiresti - Vale sat Zurbaua, jud. Ilfov.

Procesul de aluvionare este puternic ,iar pantele mici si lipsa unor albiu cu maluri protectoare faciliteaza revarsarea apelor pe suprafete întinse în timpul viiturilor . Numeroase vai si viroage parasite (fenomenspecific cimpiei de subsidenta)sunt reactivate în timpul revarsarilor si mentin apa o mare parte din an, ceea ce împiedica utilizarea suprafetelor agricole

Ca urmare , înainte de 1990 au fost facute lucrari de deviere a traseelor de rauri si de desecare a zonelor cu baltiri – lucrari abandonate în mare parte în prezent.

Panza de apa freatica subterana este în directa legatura cu riurile Ilfov si Ilfovot (Baldana), are urmatoarele caracteristici :

- adincime mica fata de nivelul terenului
- debite bogate datorate depozitelor aluvionare de lunca
- legatura hidrodinamica activa cu apa din rau
- oscilatii mari de nivel

În zona de lunca, nivelul apei hidrostatice situat la adincimea -1,3-1,7m fata de nivelul terenului actual are caracter ascensional , fixindu-se după interceptare la -0,7m

Calitativ pinza freatica contine o cantitate redusa de saruri minerale , fapt ce o încadreaza în grupa apelor dulci. Din punct de vedere hidrochimic, apa din acviferele de adancime este potabila, înscriindu-se în limitele prevazute de STAS 1342/1991

Referitor la calitatea raurilor subterane, conform Strategiei Protectiei Mediului în Romania (elaborata de MAPPM în anul 1995) se semnaleaza o depasire a concentratiei de fosfati peste limita maxima admisa conform STAS 1342-91.

2.5. Vegetatia si fauna

Vegetatia din zona este determinata de natura solurilor, conditiile de clima si relief, .Se disting urmatoarele arii de vegetatie :

- a.1) Aria padurilor de foiase. care se suprapun campiilor de subsidenta.

Padurea Gulia, prezenta pe teritoriul comunei Sabareni, este o padure din grupa II-a paduri de productie si protectie. Acestea se caracterizeaza prin prezenta vegetatiei arborescente formata din quercine submezofile – termofile : garnita, cer,stejar pedunculat si stejar brumariu. În padurile de cer si garnita se dezvoltă un bogat subarboret alcătuit din : gherghinar,lemn cainesc, maces, porumbar, sanger, corn, soc, etc. Vegetatia ierboasa din aceasta zona este reprezentata de asociatii de paisuri, negara si sadina si de asociatiile pasunilor si fanetelor naturale.

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

- a.2) Aria vegetatiei din terenurile cu exces de umiditate din jurul baltilor si lacurilor este reprezentata de salcie, plopul, aninul si rachita, iar in portiunile mai joase de rogoz, trestie si papura ;
- a.3.)Pasunile si finetele naturale sunt formate din asociatii de finuta cu bulbi, graminee cu rizomi, pelinita, pir, mohar,leguminoase mezofile

Fauna, in directa legatura cu vegetatia este reprezentata ce citeva specii de interes vinatoresc(iepuri, hermeline, nevastuica, prepelite)In zonele impadurite se intalnesc: veverite, dihuri, nevastuici, pisici salbatice etc. Padurile mai adapostesc numeroase specii de pasari: ciori, bufnite, ciocanitori, privighetori, mierle, randunele, fazani, rate salbatice, etc.Fauna de lunca este reprezentata prin pasari de balta, oaspeti de vara, pasari de pasaj, specii de pasari migratoare - nagatul.Fauna acvatica este reprezentata de fauna piscicola, care insa este redusa datorita suprafetelor mici ocupate de ape

Caracteristicile geotehnice

Din punct de vedere geologic, solurile din vatra comunei Sabareni s-au format si evoluat in stransa legatura cu factorii de mediu naturali si antropici, Solurile aluviale si fratic-umede din zona de lunca, slab structurate, putin evoluata, cu textura lutoasa, sunt folosite in cultura legumelor. Solurile evoluata de pe terase, cu o fertilitate ridicata sunt cultivate cu cereale.

Subsolul acestei zone este constituit dintr-un pachet de depozite sedimentare : luturi (holocen inferior), nisipuri si pietrisuri, cu intercalatii lenticulare de argile, intr-un ansamblu cu o structura incrucisata (pliocen superior).Valea Dambovitei este adancita mai inia in mantia de lut, ai carei martori sunt zonele cele mai inalte ale comunei, apoi in materialele de terasa : pietris, nisip si bolovani.

- În conformitate cu Normativul **P100-1/2006** - in zona amplasamentului valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare **$a_g = 0,24 g$** (pentru cutremure avand **IMR = 100 ani** – fig. 3.1);
- perioada de colt a spectrului de raspuns **$T_c = 1,6 \text{ sec.}$** (fig. 3.2.)
- În conformitate cu codul de proiectare **CR 1-1-3-2005** in zona amplasamentului incarcarea din zapada este **$s_{o,k} = 1,5 \text{ kN/mp}$** (pentru intervalul de mediu de recurenta **IMR = 50 ani**);
- În conformitate cu codul de proiectare **NP 082-04** in zona amplasamentului presiunea de referinta a vantului este **$q_{ref} = 0,42 \text{ kN/mp}$** (pentru intervalul de mediu de recurenta **IMR = 50 ani**);
- Adancimea maxima de inghet conform STAS 6054/72 este de 0,80 m.

Riscuri naturale

Urmatoarea definitie este general acceptat pentru dezastrele naturale“evenimente geofizice extreme, caracterizate prin eliberarea concentrata de energie si materiale, care pune intr-un pericol neasteptat viata oamenilor si poate determina deteriorari semnificative ale bunurilor si mediului inconjurator”.

Putem caracteriza dezastrele in conformitate cu geneza lor si distingem :

- dezastre endogene (dezastre geologice)
- dezastre de origina exogena (dezastre climatice)

Conditia esentiala de eliminare a vulnerabilitatii constructiilor si amenajarilor fata de factorii naturali de risc este identificarea acestora, a zonelor periculoase pentru asezarile umane si prevederea masurilor adecvate de limitare a efectelor acestor factori.

Riscuri de natura hidrologica (inundatii)

Inundatiile (viiturile) sunt dezastre de natura climatica si reprezinta cel mai comun dezastru natural de pe pamant. Virtual, fiecare tara, indiferent de clima, poate fi afectata de viitura. Inundatia incepe cand apa depaseste malurile naturale sau artificiale ale raului.

Traditional se face o distinctie intre viiturile fulger si viiturile regionale. Ultimele reprezinta raspunsul unui bazin hidrografic sau mai multor bazine hidrografice dintr-o zona la evenimente hidrologice de mare amplitudine si frecventa scazuta. Viiturile fulger au loc o data cu caderi foarte abundente de ape din precipitatii, de obicei asociate cu furtuni intamplatoare si imprezicibile, de scurta durata care au loc intr-o zona restransa.

In zona Sabareni, inundatiile mari cauzate de raurile Dambovita si Ciorogarla au fost diminuateprin lucrari de regularizare, riscul de inundatii inca existand cf

Riscuri hidrogeologice (apele subterane)

Stratele acvifere freatice se dezvoltata in baza orizonturilor coezive, din suprafata si sunt alimentate prin infiltratia directa a precipitatiilor atmosferice si prin comunicarea directa cu Dunarea.Acestea sunt expuse poluarii, datorita infiltratiilor precipitatiilor atmosferice cat si a comunicarii cu apele poluate ale Dunarii.Ridicarea

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

nivelului hidrostatic influențează negativ construibilitatea terenurilor, putând genera accidente în exploatarea construcțiilor.

Riscuri de natura geofizică (seisme)

Cutremurele sunt generate de eliberări bruște, neprevăzute de cantități mari de energie din interiorul pământului, sub forma unor vibrații seismice puternice. Energia apare de-a lungul unor fracturi în litosferă și în manta exterioră a pământului. Ruptura începe într-un punct (focarul), dar se propagă rapid (3,5 km/s), generând unde seismice în toate direcțiile de la fractură. În lumea reală, acest tip de situații se petrec de-a lungul marginilor plăcilor litosferice. Aceste plăci, aproape de 60 km grosime, se pot mișca una în raport cu alta în trei moduri diferite: convergent, divergent sau alunecând una peste alta. Subliniem faptul că cele mai distructive cutremure sunt în general generate de focarele puțin adânci.

Situarea comunei Sabareni într-o zonă seismică cu gradul de intensitate VIII, corelată cu terenul dificil de fundare, poate genera accidente majore în exploatarea în timp a construcțiilor, fiind necesare măsuri speciale în proiectarea și executarea acestora.

Riscuri de natura geomorfologică (alunecări de teren)

Alături de cutremure și inundații, alunecările de teren se situează în topul dezastrelor naturale ale caror consecințe, uneori, se manifestă sub forma de importante distrugerii de bunuri materiale și pierderi de vieți omenești.

Cauzele principale care produc alunecările de teren sunt:

- modificarea pantei versantului;
- variația umidității rocilor;
- acțiunea mecanică a apei din roci;
- acțiunea hidrodinamică a apei;
- solicitări dinamice; Socuri seismice, vibrații provocate de explozii, trafic rutier, sau feroviar, etc. Pericolul cel mai mare pentru stabilitatea versanților în timpul cutremurelor de pământ îl constituie undele superficiale transversale care acționează în plan orizontal, sub forma sinusoidală, afectând stabilitatea versanților prin momentele de inerție pe care le creează.

În zona Sabareni nu au fost identificate zone favorabile alunecărilor în teren și a eroziunilor generate de apele de suprafață.

2.3 Relații în teritoriu

Prin poziția sa, com. Sabareni are acces la drumuri naționale importante:

- la drumul de centură al capitalei – prin com. Dragomirești Vale
- la autostrada A1 - prin comunele Joita și Ciorogirla

Sistemul rutier de comunicații al comunei Sabareni cuprinde următoarele drumuri

- Drumul județean DJ 602 tranzitează com. Sabareni dinspre DN7 către DJ 601, asigurând legătura la sud-vest cu com. Joita și la nord-est cu orașul Buftea și prin acestea cu drumurile naționale
- Drumul comunal 146A, care asigură legătura cu județul Dambovită prin comuna Tartășești
 - DC 143 și DC 143A

Reteaua strădală a comunei Sabareni cuprinde 27 străzi, toate practicabile (asfaltate). În cadrul teritoriului administrativ, trupurile izolate sunt legate prin drumuri vicinale (de exploatare) neamenajate.

Sistemul feroviar nu străbate comuna, cea mai apropiată stație C.F. fiind la Buftea sau Ciorogirla

2.4 Activități economice

Analiza din acest capitol a avut la bază pe datele statistice furnizate de PATJ Giurgiu, Direcția Statistică a județului Giurgiu, și Primăria Sabareni.

Terenul agricol al com. Sabareni este în proprietatea privată a persoanelor fizice (1901 ha), iar 5 ha – reprezintă domeniul public al Primăriei Sabareni. Suprafața medie mică a exploatarea individuale explică producțiile mici.

2.4.1. Agricultură și legumicultură

Funcția agricolă se exprimă prin activitatea agricolă materializată prin producția vegetală, producția animalieră, industria alimentară și prelucrarea primară a produselor agricole (semiindustrializare)

Suportul de bază al întregii activități îl reprezintă **SOLUL**, cu calitatea lui principală – fertilitatea - element determinant în diversificarea funcției agricole.

Solurile comunei se pot împărți în două categorii:

- solurile de lunca - mecanizabile și fertile, favorabile culturilor intensive;

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

- soluri brun roscate de padure cu fertilitatea naturala ridicata;

Potrivit clasificarii aceste terenuri sunt

- Clasa I - terenuri fara limitari in cazul utilizarii ca arabil
- Clasa II- terenuri cu limitari reduse in cazul utilizarii ca arabil
- Clasa III - terenuri cu limitari moderate in cazul utilizarii ca arabil
- Clasa V - terenuri cu limitari severe in cazul utilizarii ca atare la arabil

Majoritatea terenurilor comunei sunt in clasa a I de pretabilitate. Solurile aluvionare sunt mai putin fertile iar cele de la baza teraselor sunt mlastinoase cu acumulare de humus.

Folosirea intensiva a resurselor de sol necesita insa si o serie de masuri sau lucrari de imbunatatire funciara: lucrari de combatere a eroziunii solului si a celor de eliminare a excesului de umiditate rezultat in urma precipitatiilor.

Terenul agricol – 1899 ha – reprezentind 82.53% din totalul teritoriului administrativ este principala bogatie a comunei. Analizand structura folosintei agricole rezulta ca terenul arabil 2 135 ha reprezinta 97 % din totalul agricol, restul fiind reprezentat de vii 7ha si pasuni 48 ha (cf date Primarie 53ha). Terenul agricol este valoros, cca 25% fiind cernoziom , cca 60%- fiind teren brun roscat restul fiind teren aluvionar -15% si coluviosoluri -7%. Incadrarea terenului arabil in clase de panta este :0-2% Suprafata: 1901 ha; incadrarea pasunilor in clase de panta este urmatoarea: 0-2% Suprafata: 52 ha.

In anul 2005 se inregistrau urmatoarele productii:

- * GRÂU: Suprafata cultivata: 200 ha, Productia: 600 t
- * PORUMB: Suprafata cultivata: 300 ha, Productia: 1350 - 1500 t
- * CARTOF: Suprafata cultivata: 70 ha. Productia: 595 - 630 t
- * FLOAREA SOARELUI: Suprafata cultivata: 150 ha, Productia: 180-225 kg/ha
- * LEGUME: Suprafata cultivata: 1 15 ha, Productia : 1683 t(19.12 t/ha) Productia de struguri la nivelul comunei a fost de 84 t

2.4.3 Silvicultura si piscicultura

Domeniul silvic – padurea Gulia reprezinta **8.83%(202ha)** din totalul suprafetei administrative apartinind domen iului public al statului , prin Regia Autonoma ROMSILVA.

Desi silvicultura are un rol economic secundar in raport cu agricultura ea reprezinta un factor ecologic deosebit prin faptul ca imbunatateste conditiile mediului natural (diminueaza intensitatea vintului, stavileste actiunea eroziunilor, protejeaza malurile si incintele indiguite) si nu in ultimul rind asigura materialul lemnos necesar industriei lemnului si cerintelor populatiei

Apele ocupa **40ha, reprezentind 1.74%** din totalul teritoriului administrativ al comunei si sunt reprezentate de domeniul public al statului –Ministerului apelor si protectiei mediului -**40ha**. Cu toate acestea , piscicultura nu este prezenta printre activitatile economice ale comunei.

2.4.5 Zootehnia

Prin traditie, in comuna Sabareni, in gospodariile private se cresc ,bovine, porcine, ovine, cabaline si pasari. Exista de asemenea si o preocupare a locuitorilor din zona, pentru apicultura. Situatiia efectivelor de animale , comparativ pe ultimii ani nu este concludenta datele centralizate fiind la nivelul recensamintului din 1992, pentru comuna Sabareni, situatiia pe comuna, confirmata de Primaria Sabareni fiind cea de mai jos:

DATA	BOVINE	PORCINE	OVINE	CAPRINE	CABALINE	PASARI	Familii Albine
2012	87	460	50	20	43	5000	55

4.6.Servicii publice si private, comert

Sectorul serviciilor este reprezentat in comuna prin unitatile de invatamint , unitati sanitare,cultura, administratie si ordine publica, posta-telecomunicatii, comert. In 2008, conform datelor transmise de Primaria Sabareni ,pe teritoriul localitatii functionau 29 de agenti economici, in timp ce in 2013 numarul lor era doar de 22. Majoritatea sunt fie firme din domeniul comertului, fie producatoare agricol, iar celelalte apartin diverselor ramuri economice, pribntre care: o statie de distributie carburanti, un abator, un depoizt de materiale de constructie, firme de transport persoane etc.

La inceputul analizei prezente pe teritoriul com Sabareni potrivit datelor furnizate de administratia locala (cuprinse in tabelul de mai jos) functionau urmatoarele societati

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

Nr. crt	Denumire obiectiv	Profil de activitate	salariati
1	SC ELAN SABARENI	Lucrari de invelitori, sarpante si terase la constructii	3
2	SC VALCOMEXIM SRL	Constructii	4
3	SC NEVAS SRL	Transport	2
4	SC MARIO SPEDITION	Transport	1
5	SC RANIVA SRL	Transport	1
6	SC ENGLEZU 2005 SRL	Comert	2
7	SC AURA SI DAN TRANS SRL	Transport	2
8	SC IONITA TRANS SRL	Transport	2
9	LUPU CONSTANTIN	Constructii	5
10	SC ADA IMPEX 90 SRL	Comert	3
11	SC DADI 97 IMPEX SRL	Comert	4
12	SC JONE CONSTRUCT SRL	Constructii	5
13	SC IMPEX MOTOC SRL	Comert	6
14	SC FLOR COM PROD SRL	Comert	6
15	SC ALEX LEO TRANS SRL	Transport	5

Pe de alta parte, conform datelor furnizate de Registrul Comertului Giurgiu , la sfirsitul anului 2011 erau inregistrate in com Sabareni 28 de societati functionale (46 de societati infiintate intre 2007 si 2011 din care 15 fusesera radiate si 3 lichidate) iar in 2014 numarul acestora ajunsese la 35

2.5. Populatia. Elemente demografice si sociale

Elementele de analiza din acest capitol au fost furnizate de Primaria Sabareni si Directia de Statistica Giurgiu Pentru perioada dinaintea anului 2002, a fost consultat PUG comuna Joita , cit si alte surse de documentare (monografie locala) dar si proiectul nr 3695/1987 „Studiu de Sistematizare Teritoriala a judetului Giurgiu”, intocmit de ISLGC Bucuresti, corelate cu proiectul nr 188/1999 PATJ – Giurgiu.

2.5.1 Numar de locuitori ;

In prezent populatia comunei Sabareni este de **2573 locuitori**: conform datele de la Primaria Sabareni. Conform recensamntului din 2012 numarul locuitorilor este de 2864

2.5.2. Evolutia populatiei

Evolutia populatiei stabile a comunei Sabareni in ultimii 5 ani este prezentata in tabelul de mai jos .

2010	2011	2012	2013	2014
		2598		2598

Desi perioada de tranzitie prelungita pe care mediul rural o parcurge, la care se adauga lipsa atractivitatii localitatii pentru familiile tinere (lipsa locurilor de munca, lipsa dotarilor), se constata o usoara crestere constanta a numarului de locuitori, explicata –in principal – prin pozitia geografica favorabila (apropierea de capitala), care se mentine ca pol principal de atractivitate, comuna Sabareni tinzind sa devina o localitate rezidentiala „satelit” a Bucurestiului

2.5.3 Densitatea populatiei

In teritoriul administrativ al comunei (**2301 ha**) , aceasta inseamna o densitate de **1.12 locuitori/ha**,

2.5.4. Structura populatiei pe grupe de virsta si sexe

Evolutia structurii populatiei pe grupe de virsta pe ultimii 5 ani prezentata in tabelul de mai jos indica un raport de dependenta incurajator, dar o ingrijorare privind rezerva fortei de munca.

Anul	Total populatie	Grupe de virsta		
		0-14 ani	15-59 ani	60 ani si peste
2007	2571	370(14,4%)	1643(63,9%)	558(27,7%)
2008	2573	357(13,9%)	1640(63,7%)	576(22,4%)
2009	2579	328 (12,7%)	1641(63,9%)	604(23,4%)
2010	2585	299(11,5%)	1664(64,4%)	622(24,1%)
2011	2594	270(10,4%)	1682(64,8%)	642(24,8%)

Pe sexe situatia populatiei actuale se prezinta astfel

NUMAR DE LOCUITORI	Principalele grupe de virsta			
	TOTAL	0-14 ani	15 –59 ANI	60 ani si peste
TOTAL	2594	270(10,4%)	1682(64,8%)	642(24,8%)
- MASCULIN	1271	141	857	273
- FEMININ	1323	129	825	369

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

In comuna Sabareni se constata un raport de masculinitate **96,07%** barbati la 100 de femei , foarte apropiate de media pe tara (**96,6/100**)

In procente si comparativ cu mediile pe judet si pe tara in mediul rural, situatia a fost urmatoarea :

	TOTAL	0 – 14 ANI %	15-59 ANI %	60 ANI SI PESTE
TOTAL COMUNA	100,0	10,40	64,80	24,80
Jud. GIURGIU	100,0	18,0	55,50	26,5
ROMANIA	100,0	20,9	38,00	22,1

Evolutia fenomenelor demografice din anii 2007-2011 confirma situatia oarecum echilibrata din comuna in ceea ce priveste raportul de dependenta, dar semnaleaza prin natalitatea in scadere – o rezerva scazuta in viitor a fortei de munca. Daca se mentine, aceasta situatie va conduce, in continuare, la accentuarea dezechilibrelor demografice, la scaderea potentialului uman, a vitalitatii acestei comunitatii.

2.5.5. Resursele de munca si populatia ocupata.

Considerand in mod conventional ca resursele de munca sunt constituite din persoanele in varsta de 15-59 ani barbati si 16-54 ani femei, acestea insumau in 2011 cca 1682 persoane, reprezentand 64,8% din totalul populatiei. La aceeasi data, in conformitate cu situatia prezentata de Primaria Sabareni, populatia activa este ocupata, in proportie de 100% .Pe principalele ramuri de activitate, structura populatiei active ocupate era urmatoarea :

Principale ramuri de activitate	2009
Total populatie activa	1331
din care :	
- agricultura	226
- industrie	503
- constructii	75
- comert si servicii	66
- transporturi si telecomunicatii	45
- invatamant	22
- sanatate si asistenta sociala	17
- alte activitati (administratie)	373
Total populatie ocupata	1327

Populatia ocupata in servicii publice

Invatamant

Localitatea Sabareni asigura instruirea copiilor pentru clasele I- VIII in Școala Gimnaziala nr 1 , comuna Sabareni, judetul Giurgiu (an constructie - 1978) ce cuprinde :

- 8 sali de clasa
- 1 cabinet de informatica
- 1 laborator stiinte
- Biblioteca
- Cancelarie
- Secretariat

Aici se asigura scolarizarea in doua schimburi a 277 de copii (invatamant prescolar – 26, invatamant primar – 136, invatamant gimnazial – 115) sub indrumarea unui educator (suplinitor), a 6 invatatori (titulari) si a 13 profesori (10 titulari si 3 suplinitori calificati). Scoala a fost reabilitata (ferestre termopan, izolare termica, fatada, instalatia termica si instalatia electrica) si beneficiaza de alimentare cu apa. Grupurile sanitare sunt afara si sunt uscate. Incalzirea se face cu centrala proprie pe gaz. Grupa de gradinita functioneaza in prezent in incinta scolii, la sfirsitul anului 2015 urmind a fi pusa in functiune constructia noua a gradinitei.

Personal invatamant		
1	Invatatori	6
2	Educatori	1
3	profesori	13
4	personal TESA	3

Sanatate

Comuna Sabareni dispune de un dispensar uman cc functioneaza intr-un imobil construit in jurul anului 1920 de familia Tanasescu si donata comunei Sabareni. fiind renovata in anul 1970. Din 1920 si pana in anii 70 pe langa dispensarul uman aici a functionat si o maternitate. in prezent dispensarul este deservit de 2 medici generalisti asistati de cate o asistenta, un medic stomatolog si personal auxiliar (femeie dc serviciu).

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

Imobilul se afla amplasat in zona centrala a localitatii pe drumul judetean. Este compus din teren intravilan in suprafata de 1652 mp, cladire P+M avand Se= 200 mp. Dispensarul este o constructie cu pereti structurali din zidarie de caramida, pe fundatii beton . subsol din beton, planseu din lemn, pardoseli din mozaic, tencuieli, zugraveli, tamplarie din lemn, instalatie electrica, sanitara, incalzire cu sobe. sarpanta din lemn, cu invelitoare din tabla zincata. Starea tehnica generala - satisfacatoare. In cladirea dispensarului functioneaza si o farmacie deservita de un farmacist si un asistent de farmacie.

Personal sanitar in sectorul public		
1	Medici	2
2	Personal sanitar mediu	2
Personal sanitar in sectorul privat		
3	Farmacisti	2
Reteaua sanitara din sectorul public		
4	Cabinete medicale de familie	2
Reteaua sanitara din sectorul privat		
	Cabinet stomatologic	1
5	Farmacii	2

Administratie

Primaria comunei Sabareni functioneaza intr-o cladire construita in anul 1920 si reabilitata intre anii 2004-2005. Imobilul este compus din teren intravilan in suprafata de 1539 mp, cladire P cu o suprafata construita de 193,50 mp. Sediul primariei este o constructie cu pereti structurali din zidarie dc caramida, pe fundatii de zidarie de caramida, planseu din lemn dublat de rigips. pardoseli din gresie si parchet laminat, tencuieli, zugraveli, tamplarie din PVC cu de masive mai mult geam termopan, instalatie electrica, sanitara, incalzire centrala, sarpanta din lemn. cu invelitoare din tabla zincata. Starea tehnica generala - foarte buna.

Politia functioneaza intr-un spatiu inchiriat, fiind deservita de doi agenti de politie.

Oficiul postal functioneaza intr-un spatiu inchiriat, fiind deservita de un angajat al Postei Romane.

1	Primarie	14
2	Politie	3
3	Posta	3

Cultura si culte

Biserica - intre anii 1840-1845 s-a zidit Sf. Biserica in care si astazi se slaveste numele Domnului nostru Isus Hristos, cu hramul Sf. Nicolae. Dealungul timpului s-au adus numeroase imbunatatiri sfantului lacas, ultimile lucrari de renovare s-au facut in anul 2009, cand s-a facut si resfintirea Bisericii.

1	Biserica Sabareni	2
---	-------------------	---

2.6 Circulatia

2.6.1. Circulatia rutiera

Drumuri judetene

- **DJ 602 – drum judetean** ce face legatura dintre DN7 (zona padurea Raioasa-Buftea) si DJ601A Joita) -latime carosabil 6.50m lungime in UAT Sabareni – 4.06km (drumul intra in UAT Sabareni dinspre Joita la km29+063 si iese in zona padurii Raioasa la km 33+125), insumand cu zonele de siguranta incluse o suprafata de aprox. 7ha. Drumul traverseaza intravilanul intre km 29+145 -31+300 si intersecteaza DC143/DC146 in zona Primariei la km 30.025. Pe zona com Sabareni drumul judetean este asfaltat , lucrarea fiind in desfasurare, in ceea ce priveste realizarea santurilor si a acostamentelor

Drumuri comunale

- **DC143 – drum comunal** ce leaga centrul satului cu satul Zurbaua in est. Caracteristicile acestui drum sunt cf lista domeniului public Sabareni : km4+970 – intrare UAT Sabareni dinspre Zurbaua, km 7+277 – centru Sabareni, lungime 2307m, din care in intravilan – 1.57km, latime 5,5m; drumul este asfaltat
- **DC143A – drum comunal** ce leaga satul Bacu de Sabareni pana in intersectia cu DC142, in zona bisericii. Caracteristicile acestui drum sunt, cf listei domeniului public: latime ~5.50m, lungime totala in UAT Sabareni 0.90km – din care in intravilan – 0.21km ; drumul este asfaltat
- **DC146 – drum comunal** ce leaga centrul Sabareni (de la intersectia cu DJ602) de satul Gulia, jud Dambovita. Caracteristicile acestui drum sunt : latime ~6.00m, lungime totala in UAT Sabareni

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

3.04km – din care in intravilan – 1.01km ; drumul este asfaltat doar pe segmentul intravilan, in rest fiind pietruit.

Drumuri de exploatare. Suprafata agricola a com. Sabareni este deservita o retea de drumuri de exploatare de latime 4.00m, nemodernizate (de pamant). Suprafata lor este de .cca 9.64 ha.

Strazi secundare in intravilan

Strazile in intravilan sunt in majoritatea lor asfaltate, au un profil decuprins intre 5.00m-7.00m si insumeaza o suprafat de 5,38ha ; strazile principale sunt constituite de drumurile juedetene si comunale.

Autostrada de Centura a Bucurestiului (ACB)

Pe teritoriul administrativ al com. Dragomiresti Vale adiacent limitei UAT comune este pozitionat traseul viitorei autostrazi ACB. Conform adresei nr. 363/21/03/2018 eliberata de Iptana SA, in calitate de proiectant al acesteia, suprafata direct afectata de autostrada nu se afla pe teritoriul administrativ al comunei Sabareni, suprafata de incidenta fiind cea a rampelor pasajului ce urmeaza a se executa pentru DC143. Aceste terenuri (in suprafata totala de 12266,38mp) au fost incluse in in terenuri rezervate pentru realizare OUP de interes national.

Tot cu incidenta asupra teritoriului administrativ al Comunei Sabareni se afla o suprafata de 45640,05mp, instituita ca zona de protectie a autostrazii, cu interdictie de construire si reglementata ca P3 - plantatii de protectie. In exteriorul acestei suprafete (determinata cu coordonate stereo in cadrul adresei mai sus mentionata) se afla drumul colector local cu regim de intravilan.

2.7 Intravilan existent.

Teritoriul administrativ insumeaza o suprafata de 2301.40ha (cf tabelului furnizat de Primarie privind tipurile de proprietate – 2299ha), cu urmatorul bilant al folosintei terenurilor :

■ BILANTUL TERITORIAL AL FOLOSINTELOR										
TERITORIUL	CATEGORII DE FOLOSINTA (ha)									
ADMINISTRATIV	AGRICOL				NEAGRICOL					
AL UNITATII DE BAZA	ARABIL PASUNI	VII	LIVEZI	PADURI	APE	DRUMURI	CURTI	NEPROD.	TOTAL	
	FANETE					CONSTR.				
EXTRAVILAN	1833	48	1	0,00	203	40	31	0,00	10	2166
INTRAVILAN	11	0,00	6	0,00	0,00	0,00	18	104	0,00	135
TOTAL	1844	48	7	0,00	203	40	45	104	10	2301
% DIN TOTAL	80,14%	2,09%	0,30%	0,00%	8,83%	1,74%	1,95%	4,52%	0,43%	100,00%

Din acestea sunt identificate suprafetele in litigiu astfel:

- o suprafata de 1.5ha din trupurile B si C
- suprafata din trupul A aferenta poligonului de tir (S=3ha)

Zone functionale .Bilant teritorial

Suprafetele intravilanului prezentate in PUG Joita nu au corespondent la OCPI si nici in realitate. Mai jos, preluam cu titlu strict orientativ bilantul teritorial aferent intravilanului satului Sabareni propus prin PUG Joita :

ZONA FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚA (ha)	%
TOTAL TERITORIUL INTRAVILAN , din care :	185,86	100,0
Zona centrala si alte zone cu mnctium de interes public	3,80	2,04
Zona locuinte individuale P si P+ 1	154,20	82,96
Zona unitati agricole	4,25	2,29
Zona unitati industriale		
Zona servicii si depozitare	0,65	0,35
Zona gospodarie comunala	1,15	0,62
Zona spatii verzi / sport, din care:	2,33	1,25
- sport, agrement	0,90	0,48
- perdele de protectie	1,43	0,77
Zona plantatii vii-livezi	6,60	3,56
Zona cai de comunicatie	12,88	6,93
Zona dotari tehnico-edilitare		

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

Conform situatiei din teren si cea cadastrala bilantul functional aferent intravilanului existent Sabareni este urmatorul :

	VATRA SATULUI		EXTINS PUZ		PUZ HCL EXPIRAT		INTRAVILAN EXISTENT (A+B+C)	
	SUPR	%	SUPR	%	SUPR	%	SUPR	%
C1 - SUBZONA CENTRALA (IS,LL,LC,P)	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
C2 - SUBZONA CENTRU DE CARTIER (IS,LL,P)	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
IJ - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	112.08	83.16%	83.87	40.71%	66.75	100.00%	129.20	47.09%
IS - DOTARI PUBLICE SI SERVICII	3.80	2.82%	0.79	0.38%	0.00	0.00%	4.59	1.67%
P - ZONA SPATII PLATATE SI SPORT	0.86	0.64%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.86	0.31%
UP - ZONA PRODUCTIVA INDUSTRIAL-AGRICOL	1.13	0.84%	0.75	0.36%	0.00	0.00%	1.88	0.68%
TE - ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE	1.76	1.31%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	1.76	0.64%
GC - ZONA GOSPODARIE COMUNALA	1.25	0.93%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	1.25	0.45%
CC - ZONA CAI DE COMUNICATII	13.90	10.30%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	13.90	5.07%
M1 - ZONA MIXTA REZIDENTIAL - COMERCIALA	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
M2 - ZONA MIXTA DE DEZVOLTARE	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
M3 - ZONA MIXTA LOISIR	0.00	0.00%	120.94	58.55%	0.00	0.00%	120.94	44.09%
TOTAL	134.78	100.00%	206.35	100.00%	66.75	100.00%	274.38	100.00%

Suprafata intravilanului existent este de 134ha structurat intr-o singura unitate teritoriala de referinta si intr-un trup unic : vatra satului. Prin puz-urile elaborate in perioada 2005-2015 acesta a fost extins cu o serie de trupuri izolate (conform anexei 3 – lista puz-uri Sabareni), astfel incat neluand in calcul puz-urile cu hotararea de aprobare expirata suprafata intravilanului existent este de 274.38ha.

Zona activitatilor economice (agrozootehnice, industriale si de depozitare) ,este constituita in zona fostului CAP/SMa, dar nu sunt activitatile agricole sau industriale dezvoltate in aceasta zona (pana nu demult aici functiona cu intermitenta o moara); Nu mai exista unitati productive in comuna Sabareni, legumicultura (fiind practicata local, individual in cadrul gospodariilor sau in cadrul a mici ferme (de obicei ca trupuri separate – fara o definire functionala ca productie agricola).

Locuirea. Zona ocupata de locuinte reprezinta efectiv 83.16 % din totalul suprafetei din intravilan, la care se adauga si zonele trupurile izolate reglementate ca locuire individuala. Dincolo de acest indicator relevant este de subliniat tendinta ultimilor ani specifica zonei metropolitane bucurestene, dar opusa trendului judetean de stabilire de resedinta in comuna. In ultimii 10ani au aparut aproximativ 50 de noi gospodarii in afara vetrei satului, fapt care a dus si la o crestere a populatiei.

In 2012 indicatorii specifici locuirii erau urmatorii :

1. Nr. de locuinte 915
Din care : individuale - 915
colective -
2. Nr. de camere - 3529
3. Suprafata locuibila totala - 52874
4. Nr. de gospodarii - 873
5. Mp loc/pers – 20.43
6. Nr. de persoane / camera 1.37

Zona institutiilor publice si a serviciilor

.In prezent in comuna functioneaza urmatoarele institutii publice :Primaria, Politia, Dispensarul uman, Biserica, Scoala incluzand gradinita ; toate acestea sunt descrise detaliat in capitolul anterior. Din punct de vedere al comerului si serviciilor (marcate pe planse) acestea sunt reprezentate in mare parte din mici magazine cu profil alimentar, alimentatie publica etc. Printre trupuri nou introduse in intravilan se afla doua parcuri de dezmembrari situate pe DJ602 la iesirea spre DN7.

La nivelul comunei nu exista dotari turistice si de agrement.

Circulatii, trama stradala

In intravilan circulatia ocupa o suprafata **de aprox14ha** si este reprezentata de doua categorii de drumuri :

- strazi principale in suprafata totala de 8.62ha (DJ602 in intravilan -3.83 ha, DC143A, DC143, DC146 in intravilan (S=4.79ha))
- strazi secundare in suprafata de 5.28ha

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

In cadrul intravilanului este amenajata o singura parcare publica (in fata Primariei) avand o capacitate de 10 locuri parcare

Zona de gospodarie comunală

Este prezenta in intravilan, de un cimitir in Sabareni, reprezentind 0,16% din totalul intravilanului existent. In prezent exista o platforma de precolectare a deseurilor menajere in zona padurii Gulia

Spatii verzi, sport si agrement

In intravilanul existent este inclus terenul de sport si cel de tir, dar nu este organizat nici-un parc cu acces liber pentru public(cu exceptia locului de joaca Poiana).

2.9. Echipare edilitara

- **2.9.1 Gospodaria apelor**
 - **2.9.1.a. Alimentare cu apa si canalizare**

In prezent comuna Sabareni nu dispune de sistem centralizat de alimentare cu apa - singurele dotari sunt locale, constand in doua puturi forate (unul in incinta Primariei, celalalt in incinta bisericii fiecare cu cite o pompa submersibila montata la o adincime de 55m),conducta de aductiune, gospodaria de apa (rezervor de inmagazinare ce contine rezerva intangibila de incendiu) gospodarii de apa ce alimenteaza exclusiv obiectivele principale ale comunei (Primarie, Scoala).

Prin studii de fezabilitate se propune realizarea unui sistem centralizat de alimentare cu apa a intregii comune (cu statia de pompare si statia de clorare), retea de distributie de tip ramificat,cuprinzand si retea de hidranti subterani pentru combaterea incendiului

2.9.1,b Canalizare

In localitatea Sabareni nu este implementat un sistem de management al apei uzate, acest sistem fiind in faza de elaborare studii de fezabilitate. A fost identificat terenul pe care se va amplasa statia de epurare si emisarul in care se vor deversa apele conventional epurate (paraul Ilfov).

- **2.9.2 Alimentare cu energie electrica**

In conformitate cu situatia existenta in teren , consumatorii din zonele analizate sunt alimentati din SEN prin intermediul retelelor de distributie de medie tensiune(MT),a posturilor de transformare si a retelelor de joasa tensiune (JT).Se constata ca aceste retele sunt pozate in functie de traseu :parte ocolesc intravilanul, parte traverseaza zona construita

Pe teritoriul comunei se afla Statia de transformare Sabareni 110/20kV alimentata prin LEA 110kV. Retelele de distributie de aici catre consumatori sunt de doua tipuri :

- linie aeriana de 20KV ce porneste din statie inspre nord (catre Dobreni) si inspre vest (ecluză Arges)
- linie subterana 20kV, pentru consumatorii din Sabareni si in profilul DJ412 la care sunt legate 8 posturi de transformare, in constructii, amplasate pe domeniul public (PTAB 564, PTAB 572, PTAB 573, PTAB 574, PTAB 576, PTAB 577, PTAB 578, PTAB 579) de unde gospodariile sunt alimentate prin intermediul LEA de joasa tensiune.

Drumul judetean este bordat de oretea de iluminat stradal, ce se gaseste si pe strazile importante (Linia Mica)

La varf de sarcina gradul de incarcare este de aproximativ 33%.

- **2.9.4 Alimentare cu gaze naturale**

Din anul 2007, consumatorii din localitate sunt racordati la reseaua de alimentare cu gaze naturale retea ce in prezent a fost extinsa la intregul intravilan existent. Statia de reglare masura gaze este situata la intrarea in localitate dinspre Joita in apropierea DJ602. Aceasta statie este racordata la magistrala de transport gaze naturale ce strabate zona vest a UAT Sabareni pe traseul figurat pe planse.

- **2.9.5. Gospodarie comunală**

Preluarea deseurilor menajere se face prin contract cu firma specializata externa. Nu exista decat o zona de depozitare selectiva a deseurilor non organice menajere.

Balegarul rezultat de la animalele din gospodarii este folosit ca ingrasamint.Pe de alta parte desi , evacuarea deseurilor se face , teoretic in punct desemnat special pentru aceasta depozitare, practic diverse zone aflate la extremitatile localitatii sunt poluate prin depozitare dezordonata a acestora.

2.10 Probleme de mediu

2.10.1. Soluri

Interactiunea factorilor pedoclimatici specifici zonei, a dus la formarea unor tipuri de soluri ca : cernoziom, cernoziom cambic, lacoviste, sol gleic, sol aluvial si erodisol.Cernoziomul tipic are o textura nediferentiata pe profil, de obicei mijlocie. Structura este glomerulara

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

medie bine dezvoltata in Am si moderata in AC. Cernoziomul tipic este de obicei afanat si permeabil, are o capacitate buna pentru apa si aer, se lucreaza bine si relativ usor. Sub aspectul caracteristicilor chimice si de troficitate, fac parte din categoria celor mai bune soluri pentru toate folosintele si culturile agricole. Cernoziomul cambic, are o textura mijlocie, structura in Am este glomerular mica si medie, iar in Bv- columnoid – prismatica. Datorita indeosebi starii bune in ce priveste textura si structura, restul proprietatilor fizice, precum si caracteristicile chimice si de troficitate, sunt soluri favorabile pentru toate culturile. Lacovistile au o textura adesea, mijlocie fina, nediferentiata pe profil. Au o structura glomerulara bine diferentiata in Am si AG si nespecifica mai jos. Sub aspectul starii fizice generale si a proprietatilor chimice, lacovistile au un potential de fertilitate ridicat, dar nu dau rezultate satisfacatoare datorita excesului de apa freatica si deci a regimului aerohidric defectuos.

Solurile gleice au o textura, adesea, mijlocie pana la fina (functie de materialul de formare), nediferentiata pe profil. Structura este grauntoasa in Ao si Ago si nespecifica mai jos. Ca si la lacovisti, sub aspectul starii fizice generale, important de subliniat este faptul ca, aflandu-se sub influenta apelor freactice situate la adancime mica solurile gleice au de regula, un regim aerohidric defectuos, chiar mai putin favorabil decat lacovistile. In conditii naturale sunt ocupate de fanete de slaba calitate.

Cu rezultate mai slabe, pot fi folosite pentru cultura porumbului, graului, orzului, ovazului, florii soarelui, sfeclei de zahar, plantelor de nutret, etc. Solurile aluviale sunt formate pe seama unor depozite omogene si deci au textura uniforma de orice fel (de la lutoasa la luto-argiloasa). Solurile aluviale au o structura glomerulara, grauntoasa sau poliedrica, slab pana la moderat dezvoltata. Datorita conditiilor hidrologice si hidrogeologice in care se gasesc sunt bine aprovizionate cu apa. Cu un continut de humus si caracteristici fizico-chimice bune se poate spune ca dau rezultate bune in culturile agricole.

Erodisolul se defineste ca fiind un sol erodat sau decopertat, astfel incat orizonturile ramase nu permit incadrarea intr-un anumit tip de sol. Pot avea intrega gama de texturi functie de cea a solului de origine, a orizontului ajuns la suprafata, slaba aprovizionare cu substante nutritive, reactie alcalina, care fac din el un sol neproductiv sau slab productiv.

Datorita lipsei factorilor poluanti ai solului (obiective industriale) nu se constata pe teritoriul administrativ al comunei Sabareni zone poluate, exceptie facand terenurile neproductive (din zona padurii Gulia si din zona intrarii dinspre Bacu) terenuri pe care se constata poluare superficiala datorate depozitarii deșeurilor menajere si din constructii.

2.10.2. Riscuri naturale

In zonificarea teritoriului intravilan al comunei Sabareni, s-a tinut cont pe langa proprietatile fizico – mecanice ale terenului si de morfologia acestuia. S-au delimitat astfel urmatoarele zone principale :

- Zona depozitelor aluvionare tinere

Se suprapune peste lunca si terasa Argesului si cuprinde cea mai mare parte a teritoriului intravilan al localitatii.

Terenul de fundare este alcatuit in suprafata din orizonturi grosiere de nisip cu pietris in masa, cu indesare medie. Fundarea constructiilor pe un astfel de teren se va face cu o presiune conventionala de calcul : $P_{conv} = 200 \text{ kPa}$; pentru incarcari din gruparea fundamentala.

In teritoriile cu nivel hidrostatic ridicat, se vor evita constructiile cu subsoluri iar acolo unde sunt necesare se vor lua masuri speciale de hidroizolare.

In cazul unor constructii deosebite, care transmit sarcini la teren mai mari decat presiunea conventionala recomandata se vor face imbunatatiri ale terenului in adancime prin :

- coloane din balast ;
- ploturi vibropresate din balast ;
- coloane din beton.

Solutiile de fundare si de imbunatatire a terenului (dac este cazul) se vor stabili prin studii geotehnice punctuale, tinand cont de caracteristicile terenului si particularitatile constructiei.

- Zona cu pamanturi loessoide sensibile la umezire

Fundarea constructiilor se va face pe teren natural sau consolidat, solutiile de imbunatatire urmand a fi alese functie de caracteristicile constructive ale obiectivului si grosimea pachetului de loess.

- ◆ Potrivit studiului geotehnic privind conditiile geotehnice si hidrogeologice , in intravilanul analizat nu sunt zone cu riscuri naturale majore ;
- ◆ Exista totusi zone de locuinte expuse unor riscuri naturale cum ar fi :
 - Riscuri de natura geologica – teren dificil de fundare ;
 - Riscuri de natura hidrogeologica – poluarea apelor subterane prin infiltratia precipitatiilor atmosferice ;
 - Riscuri de natura geofizica- situarea intr-o zona seismica cu grad de intensitate VIII :

2.10.3. Monumente ale naturii si istorice

In conformitate cu PATJ Giurgiu, si a situatiilor prezentate de IPM Giurgiu, in comuna ce face obiectul studiului, nu exista monumente ale naturii si nici obiective mentionate de patrimoniu incluse in lista monumentelor.

2.10.4. Calitatea factorilor de mediu

Apa -Apele freactice de adancime nu sunt degradate calitativ.

In conformitate cu studiul preliminar intocmit de SGA Giurgiu, apa din statul freatic de suprafata , din care se alimenteaza puturile individuale este potabila in conformitate cu STAS 1342/1991

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

Anumiti indicatori fizico-chimici (amoniu, amoniac, azotati, calciu, duritate, reziduu fix) prezinta in sa depasiri , datorita amplasarii depozitelor de balegar, grajdurilor si WC-urilor uscate la o distanta mica de puturile gospodaresti.

In plus calitatea apei este analizata periodic avand in vedere puturile de mare adancime ale Arcuda pentru alimentarea cu apa a Capitalei.

Aer - Poluarea atmosferica , nesemnificativa se datoreaza combustibililor folositi la incalzirea locuintelor(lemn, carbuni, prod. petroliere) si calitatii necorespunzatoare a drumurilor

Sol - Pe teritoriul administrativ al comunei suprafatele de teren neproductiv sunt practic nesemnificative .Depozitarea dezordonata a deseurilor menajere, constituie inca un risc pentru poluarea accentuata a terenurilor.

Datorita lipsei factorilor poluanti ai solului (obiective industriale) nu se constata pe teritoriul administrativ al comunei Sabareni zone poluate, exceptie facand terenurile neproductive (din zona padurii Gulia si din zona intrarii dinspre Bacu)terenuri pe care se constata poluari superficiale datorate depozitari deseuri menajere si din constructii.

Biodiversitate - Padurea adaposteste o varietate de specii , dar s-a constatat in timp o scadere drastica a numarului de exemplare la diferite specii cum ar fi capriorul si mistretul, cauza fiind braconajul Pe teritoriul comunei SABARENI nu exista surse locale majore de poluare si degradare a mediului , poluarea producindu-se accidental , indirect, din surse exterioare.

2.11. DISFUNCTIONALITATI LA NIVELUL TERITORIULUI SI LOCALITATII

Disfunctionalitatile identificate sunt prezentate detaliat in anexa 1 in paralel cu prioritatile de interventie si cu obiectivele de utilitate publica pe care acestea le genereaza.

Disfunctionalitati de ordin economic sunt :

- Slaba reprezentare a sectorului productiv (agro-industrial)
- Numarul scazut al locurilor de munca existente pe plan local
- Slaba dezvoltare a sectorului de servicii in special cele auxiliare intreprinderilor
- Slaba prezenta a industriei mici si a serviciilor in special in domeniul turistic-loisir avand in vedere prezenta pe teritoriul administrativ a unei zone naturale (Padurea Tinuta si Balta Moarta) ce pot atrage cu precadere turismul de o zi.
- Slaba prezenta a exploatarilor agricole de mare amploare avand in vedere suprafata mare de teren arabil
- ◆ Potential cinegetic nepus in valoare, la nivelul comunei

Disfunctionalitati de ordin demografic sunt :

- Cresterea gradului de dependenta ;
- Forta de munca (~70%) navetista
- Pondere redusa a fortei de munca salariate din totalul populatiei active
- Restrangerea posibilitatilor de ocupare a resurselor de munca , prin :
 - reducerea drastica a ofertei de locuri de munca la nivel local mai ales in sectorul productiv
 - slaba dezvoltare a serviciilor ;

Disfunctionalitati - Relatii in teritoriu

- Lipsa legaturilor amenajate dintre constructiile existente in extravilan (trupuri separate) si localitate ;
- Starea proasta a drumurilor de exploatare agricola care constituie drumuri de acces pentru aceste locuinte;
- transportul in comun – slab dezvoltat pe relatia Joita-BolintinVale
- drum la limita practicabilitatii catre Gulia – jud. Dambovita

Disfunctionalitati la nivelul zonelor functionale din intravilan

- **Zona activitatilor economice (agro-zootehnice, mica industrie, depozitare)**
 - Lipsa echiparii cu utilitati a fostelor zone de productie agricola care ar putea sustine aceste activitati
 - Lipsa acceselor organizate care sa lege aceste zone cu restul zonelor functionale din intravilan
 - Lipsa unor exploatare agricole de mari dimensiuni
 -

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

o Zona de locuinte

a.vatra satului

- Incompleta echipare tehnico- edilitara a acestora ;
- Amplasarea aleatorie a anexelor gospodaresti;

b. trupuri izolate – rezidentiale (suplimentar fata de vatra satului)

- Drumuri de acces nemodernizate
- Inexistenta unei echipari tehnico-edilitare in sistem centralizat (cu exceptia alimentarii cu energie electrica)
- Amplasarea aleatorie a anexelor gospodaresti;
- Dotarile de interes local situate la mare distanta de aceste trupuri

o Zona institutiilor si a serviciilor de interes public

a.administratie si financiar bancar

- Politia functioneaza intr-un spatiu impropriu
- inexistenta unor filiale/sucursale de banci la nivel local
- similar, inexistenta unor filiale sucursale de firme de asigurari

b. invatamant

- grupuri sanitare nemodernizate atat pentru scoala cat si pentru gradinita (sistem sec)
- spatiul pentru gradinita impropriu
- necesitatea prioritara a construirii unei a doua gradinite in zona « biserica »
- inexistenta unui centru de zi de tip «äferschool »

c. sanatate

- dispensarul necesita reparatii si extindere
- inexistenta unui cabinet veterinar

d. culte si cultura

- ,inexistenta unui camin cultural
- inexistenta unei dotari de tip muzeitic pentru prezervarea valorilor locale

e. alte dotari publice/ cu acces public necesare :

- piata agro-alimentara
- agora-zona de intruniri
- servicii aferente locuirii (intretinere spatii)
- notariat
- sala de sport

o Circulatii in intravilan

- exista fundaturi in care circulatia carosabila nu este rezolvata ;
- strazi secundare asfaltate insa fata trotuare
- profile neregularizate pe strazile principale
- locuri parcare publica insuficienta
- trama stradala incomplet structurata ;
- inexistenta locurilor amenajate pentru parcare publica ;
- intersectii neamenajate ce influenteaza negativ fluenta traficului
- strazi fara canalizare pluviala;
- inexistenta unor refugii pentru transportul in comun ;
- exista zone cu intreruperi de continuitate in circulatia carosabila ;
- inexistenta unor trasee rezervate pentru circulatia biciclistilor

o Zona de gospodarie comunala

- inexistenta unei zone de protectie sanitara la cimitirul existente
- cimitirul existent necesita extindere;
- existenta unei singure platforme de colectare selectiva a deseurilor ; necesitatea realizarii prioritare a inca unei platforme in zona »biserica »

o Zone verzi, sport si agrement

- insuficienta suprafetelor de zona verde in concordanta cu reglementarile legale
- inexistenta unei zone verzi cu acces public, organizata si pusa in valoare ;

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

- inexistenta unor zone publice de tip scuar aferente zonelor de interes ale comunei
- pentru terenul de fotbal din localitate, nu este finalizata amenajarea pentru o corecta functionare (tribune) ;
- nu exista plantatii de protectie sanitara , iar plantatiile de aliniament sunt discontinuu;

Disfunctionalitati la nivelul echiparii tehnico-edilitare

- **Gospodarirea apelor**
 - Insuficienta acoperire a sistemului centralizat de alimentare cu apa
 - Lipsa unui sistem centralizat de canalizare ;
 - Nu toate bazinele ce colecteaza apele uzate menajere au fost realizate potrivit normelor sanitare impuse de OMS nr 536/1997
 - Nu este rezolvata evacuarea apelor meteorice ;
 - Nu sunt prevazute rezerve pentru incendiu
- **Energie electrica , telefonie**
 - Caderile de tensiune depasesc valorile maxime admise , intrucit retelele de JT existente au lungimi mari.
 - Iluminatul public nu asigura nivelul de iluminat propus

Protectia zonelor cu valoare de patrimoniu si a culoarelor tehnice

- Inexistenta unei zone de protectia a culoarelor tehnice (electrice) majore ce traverseaza intravilanul ;
- pe teritoriul administrativ al comunei Sabareni nu sunt mentionate obiective de patrimoniu.

2.12 Necesitati si optiuni ale populatiei

Principalele necesitati si optiuni ale populatiei concretizate prin cerintele autoritatilor locale la nivelul prezentului proiect se refera la :

- Cresterea si diversificarea ofertei de locuri de munca
- Implementarea unor activitati productive la nivelul comunei
- Realizarea dotarilor necesare unei bune functionari a localitatii
- Modernizarea arterelor rutiere ;
- Asigurarea unor legaturi fluente cu vecinatatile si in cadrul localitatii;
- Largirea sferei serviciilor ;
- Imbunatatirea serviciilor de invatamint si sanatate prin stabilirea cadrelor cu pregatire superioara, (cadre didactice si sanitare)
- Extinderea alimentarii cu apa si **organizarea in sistem centralizat a evacuarii apelor menajere;**

Potrivit discutiilor purtate cu administratia locala, la acestea se adauga necesitatea majorarii intravilanului existent :

- cu suprafetele ocupate de constructii existente in prezent in extravilan ;
- cu suprafete solicitate de Primaria Sabareni necesare dezvoltarii localitatii
- cu suprafete din zonele unde deja sunt edificate locuinte pentru realizarea unui continuum urban necesar echiparii ulterioare infrastructurale

Pentru disfunctionalitatile semnalate mai sus , cit si pentru optiunile populatiei sintetic au fost propuse citeva solutii si prioritati, prezentate detaliat in anexa 1 Disfunctionalitati, prioritati, obiective de utilitate publica

CAP 3. PROPUNERI de ORGANIZARE URBANISTICA

3.1.Studii de fundamentare

Principalele studii de fundamentare ce au stat la baza prezentului PUG au fost ridicarea topografica, studiul geologic si geotehnic, monografia comunei la care s-au adaugat studiile de fezabilitate (parte concretizate cu proiecte tehnice, obiectivele fiind fie executate fie in executie), datele statistice. Din studiile de fundamentare executate simultan sau anterior documentatiei prezente , au rezultat urmatoarele concluzii principale :

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

- ◆ Conform ridicării topografice nu există suprapuneri în ceea ce privește limita UAT sau a intravilanului (existent/propus) cu excepția suprapunerii în ceea ce privește poligonul de țir, obiectiv inclus în UAT Joita, situație în curs de rezolvare
- ◆ Potrivit studiului privind condițiile geotehnice, în intravilanul analizat ***nu sunt zone cu riscuri naturale majore - alunecări de teren;***
- ◆ Potrivit studiului privind condițiile hidrotehnice, în intravilanul analizat ***există o zonă cu risc de inundabilitate ; este necesară actualizarea acestui studiu având în vedere lucrările de regularizare efectuate pe râul Dambovița, cât și identificarea cadstrala a zonelor expuse efectiv unui risc de inundatii***
- ◆ În afara acestora, local, există zone de locuințe expuse unor riscuri naturale cum ar fi :
 - Riscuri de natură geologică – teren dificil de fundare ;
 - Riscuri de natură hidrogeologică – poluarea apelor subterane prin infiltrația precipitațiilor atmosferice ;
 - Riscuri generale de natură geofizică- situarea într-o zonă seismică cu grad de intensitate VIII :

Studiile de fezabilitate, au fost grupate pe capitole și au fost incluse în prezentul studiu ca direcții de dezvoltare ale comunei:

1. Studii de fezabilitate implementate
 - infrastructural, cai de comunicație rutieră. În parte aceste studii au fost concretizate și tinde de asfaltarea și regularizarea traseelor drumurilor satelor din intravilanul existent
2. Studii de fezabilitate în curs (programate)
 - studiu de fezabilitate în ceea ce privește realizarea unui sistem centralizat de preluare și evacuare a apelor menajere realizarea sistemului de preluare și epurare a apelor menajere
 - tehnico-edilitar. ; studiile de fezabilitate fac referire la realizarea rețelei de alimentare cu apă, la rețeaua de alimentare cu gaze naturale

3.2 EVOLUTIE POSIBILA , PRIORITATI

Pornind de la disfuncționalitățile relevate prin studierea situației existente, în baza analizei făcute împreună cu reprezentanții administrației publice locale, s-a stabilit dezvoltarea localității pe principiul major al pastrării și susținerii celor două directii principale :

1. STABILIREA DE RESEDINTA în legătură cu Capitala. În acest scop direcțiile de dezvoltare au fost identificate ca fiind :

- asigurarea unui cadru urbanistic de reglementare pentru funcțiunea rezidențială în zonele unde piața imobiliară o cere
- asigurarea pentru aceste zone, etapizat, a echipării infrastructurale – cai de comunicație și tehnico-edilitare
- completarea dotărilor de interes public pentru asigurarea unui confort rezidențial minimal local independent de București
- dezvoltarea relațiilor în teritoriu în special de direcția nord-sud (DN7-Joita) pentru a oferi accesibilitate zonei

2. PUNEREA ÎN VALOARE A POTENTIALULUI NATURAL pentru turismul de o zi prin atragerea pe zona de loisir a populației capitalei :

- definirea unor de loisir cu reglementare de funcțiuni specifice cât și cu interdicții de implementare a funcțiilor de tipul comerț servicii (altele decât turism-loisir) sau productive
- asigurarea infrastructurii de circulație alternativă (parcări publice, trasee de biciclete)
- asigurarea unei infrastructuri minimale pentru implementarea tipologiei de casa de weekend

În afara acestor două direcții majore, au fost identificate de asemenea :

- 3.1. Îmbunătățirea calității vieții pentru intravilanul existent prin eliminarea disfuncționalităților de dotare publică cauzate și de apartenența localității, până nu de mult, la comuna Joita
- 3.2. Completarea echipării tehnico-edilitare la nivelul intravilanului existent
- 3.3. Identificarea unor zone care să poată susține infrastructural investiții externe în zona de comerț-servicii, mica industrie productivă în concordanță cu presiunea investițională (zona DJ602)
- 3.4. Menținerea rețelei actuale de circulație, propunându-se modernizarea acesteia și îmbunătățirea tramei stradale, cât și extinderea sa cu principalele drumuri ce leagă vatra satului de centrele viitoarelor cartiere

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

3.5. Urmarind valorificarea potentialului natural, economic si uman existent pe teritoriul comunei, se considera ca dezvoltarea legata de agricultura- cu subramura –legumicultura are cele mai multe sanse in viitor , dar ca aceasta trebuie sustinuta cu activitati productive (eventual in acelasi domeniu – de prelucrare a legumelor), avand in vedere existenta unor mari suprafete de teren agricol fara o baza locala de productie

Toate aceste prioritati de interventie sunt prezentate succint in anexa 1, ele urmand ca in timp, sa fie amendate si actualizate in baza strategiilor elaborate de Consiliul Local.

3.3. OPTIMIZAREA RELATIILOR IN TERITORIU

Potrivit PATJ Giurgiu, comuna Sabareni face parte din sistemul zonal principal situat in jumatatea de nord a judetului avind ca centru coordonator orasul Bolintin Vale (sistemul 5).

Asocierea localitatilor urbane si rurale in cadrul unor sisteme determinate in principal de intensitatea si diversitatea relatiilor de cooperare poate conduce la o repartitie rationala si echilibrata a investitiilor, la o mai eficienta folosire a dotarilor social-culturale si nu in ultimul rind la posibilitatea de constituire a fondurilor necesare pentru investitii prin asocierea localitatilor

- Pentru a face cit mai eficienta aceasta relatie in teritoriu se impune :
 - Finalizarea modernizarii DJ 602, pentru incadrarea in parametri tehnici ; Viabilizarea acestui drum important pentru legatura directa cu orasul Bolintin , dar si prin legatura pe care o asigura cu orasul Buftea si zona de centura a Capitalei prin DN7
 - Stabilirea unor traseee de transport in comun la nivel local si intrecomunal (cu Joita, Buftea, Bolintin) cat si de naveta (Bucuresti, zona Piata Chibrit)
- Pentru imbunatatirea legaturilor dintre diversele trupuri ce compun trupul principale impune :
 - Finalizarea procesului de modernizarea drumurilor agricole de exploatare ce asigura accesul in siguranta , catre terenurile agricole si catre cele nou incluse in intravilan , preluarea traficului si directionarea lui catre drumurile de categorie superioara ce tranziteaza zona, cu precadere in zona de nord-est a localitatii acolo unde a fost reglementata viitoarea zona productiva a comunei
 - Modernizarea podetelor si drumurilor adiacente canalelor de desecare si irigatii pentru a le face conforme traficului public rutier

3.4. DEZVOLTAREA ACTIVITATILOR ECONOMICE

Proiectarea evolutiei activitatilor economice in perspectiva se fundamenteaza pe unele elemente macrozonale rezultate din propunerile PATJ si pe resurse naturale si economice potentiale ale teritoriului comunal.

1. Ca elemente macrozonale a fost luata intr-o prima faza situarea comunei intr-un spatiu agricol cu o valoare economica importanta caracterizat printr-o bonitate economica naturala destul de ridicata , ceea ce favorizeaza dezvoltarea unei productii de tip intensiv cu fundamente ridicate.

In acest context , dezvoltarea viitoare a bazei economice a comunei se propune a fi axata in continuare , **pe agricultura- legumicultura** , prin realizarea unei exploatare intensive si moderne a terenurilor deosebit de fertile de care dispune.

Dezvoltarea functiei agricole presupune ca masuri si actiuni prioritare :

- Cresterea potentialului productiv al fondului funciar in vederea asigurarii unor productii mari si permanente , scoase de sub influenta factorilor climaterici printr-un sistem intensiv de exploatare
 - promovarea formelor asociative de exploatare a pamintului ;
 - aplicarea masurilor agrotehnice moderne ;
 - intretinerea in stare de functionare a sistemelor de irigatii si desecari aflate pe teritoriul comunei ;
- Crearea unor structuri cu profil de servicii , care sa asigure pentru producatorii agricoli
 - lucrari de mecanizare,
 - activitati de intretinere si reparare a masinilor si utilajelor agricole
 - aprovizionarea cu ingrasaminte chimice,
 - preluarea si valorificarea produselor
- Stimularea unor structuri ale productiei vegetale si animale cu conditii pedoclimatice favorabile pe teritoriul comunal
- Completarea activitatii de productie legumicola prin :
 - Realizarea unei pietee de desfacere la nivelul comunei (en-gross- la intrarea in comuna, en-detail – in zona centrala Sabareni)

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

- Implementarea in zona de dezvoltare sau in zona productiva a unor activitati de industrie alimentara bazata pe valorificarea productie legumicole

Aceste structuri pot fi promovate, printr-un sistem de prime ce pot fi acordate producatorilor de catre agentii economici din industria alimentara, comerțul « en gros » sau cu amanuntul.

- Stimularea unor structuri care sa permita dezvoltarea industriei mici

Baza economica a comunei ar putea fi completata prin crearea unor structuri de industrie mica, care sa valorifice resursele agricole locale sau sa asigure servicii cu caracter productiv pentru populatie cum ar fi atelierele manufacturiere si de meserii : timplarie, croitorie, cizmarie etc

In scopul promovarii acestora activitati si incurajarii micilor intreprinzatori in initierea activitatilor economice, se propune infiintarea unor zone functionale D, UPI si UPA care sa asigure prin organizare si asociere utilitatile necesare unei corecte functionari a acestor obiective, simultan cu protejarea zonelor locuite

2. Intr-o a doua faza dezvoltarea economica va tine cont de trendul imobiliar al zonei ce converge catre **definirea comunei rezidentiale**, inclusa in zona metropolitana a Capitalei. Astfel in aceasta faza se vor urmări urmatoarele actiuni prioritare :
 - completarea la nivel local a necesarului de obiective publice aferente rezidentialului pentru atragerea de resedinta si in legatura cu acestea **sustinerea implementarii de investitii private in zona serviciilor aferente rezidentialului** :
 - servicii comerciale de consum – spatii de vanzare de tip « supermarket »
 - servicii complementare obiectivelor de interes public :
 - invatamant : centru de tip ăfterschool, centru extrascolare specializate etc
 - sanatate : clinici de investigatie particulare, farmacii, centre de recuperare
 - servicii in zona de agrement-loisir aferente locuirii : cluburi, piscine, centre tematice etc
 - servicii auxiliare rezidentialului : intretinere spatii, servicii de curierat.Aceste investitii sunt in legatura directa cu cerintele pietei, Primaria putand facilita aparitia acestora prin politici locale in momentul in care va exista o cerere pentru ele ; o data implementate acestea vor contribui suplimentar la atragerea de resedinta in zona

3. In paralel cu aceste doua directii de actiune a treia directie majora este **crearea unor obiective de interes turistic, in special de o zi, pentru atragerea locuitorilor Capitalei**. Existenta padurilor, a baltilor si a apelor pe teritoriului administrativ al comunei asigura posibilitatea dezvoltarii pisciculturii si vanatorii, ca activitate de industrie alimentara, dar si ca activitate sportiva, de agrement.

In vederea dezvoltarii acestui tip de activitate se impune in principal

 - modernizarea arterelor de acces ;
 - organizarea in intravilan a unei zone cu dotari comert si servicii aferente turismului ;
 - servicii de prestari turistice pe profil de agrement si odihna de scurta durata;

4. Cea de-a patra directie majora de actiune se refera la **atragerea de investitii in zona de retail si logistic care sa deserveasca Bucurestiul** (in prezent exista parcurile auto de dezmembrari care atrag clientela din toata zona metropolitana). Pentru aceasta determinanta este accesibilitatea posibilitatile autoritatilor locale reducandu-se la nivelul modernizarii principalul drumul de legatura cu Capitala – DJ602 cat si de asigurare a echiparii tehnico- edilitare zonei (in acest scop fiind reglementata zona M2 de-a lungul DJ602). Cealalta zona M2 reglementata tine de dezvoltari de perspectiva ce nu depind de actiunile autoritatilor locale, in speta construirea autostrazii de centura a Bucurestiului, realizata la limita exterioara a UAT Sabareni dar care ar putea constitui un factor major de eficientizare economica pentru terenurile adiacente acesteia, avand in vedere iesirea proiectata la intersectie cu DC143.

3.5. EVOLUTIA POPULATIEI

3.5.1 Evolutia numarului de locuitori

Evolutia de perspectiva a numarului de locuitori va fi determinata de 3 categorii principale de elemente :

- elemente demografice, luind in calcul posibilitatile de crestere naturala a populatiei in functie de evolutia contingentului fertil si de evolutia probabila a indicilor de natalitate si a mortalitatii ;
- probabilitatile de ocupare a resurselor de munca in raport cu locurile de munca existente si posibil de creat, veniturile potentiale pe care aceste locuri de munca le pot oferi ;
- gradul de atractivitate al comunei, consecinta directa a numarului si calitatii dotarilor publice, a conditiilor de locuit, a gradului de echipare edilitara ;

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

Contrar tendintei generale existente la nivelul comunelor giurgiuvene populatia comunei Sabareni este in crestere. Acesta se datoreaza in principal :

1. stabilire de resedinta , factor ce in cadrul prezentul studiu a fost considerat ca fiind principala oportunitate pe care o are comuna in dezvoltarea sa
2. pastrarea pe segmentul fortei de munca activa a populatiei de baza dependente din acest punct de vedere de Capitala.

Cu toate acestea factorii ce au dus la diminuarea populatiei la nivelul comunelor giurgiuvene se manifesta si cazul com. Sabareni :

1. spor negativ la populatia de baza
2. inexistenta locurilor de munca pe plan local

Considerind insa ca situatia din anii 2009 – 2014, corespunde unei perioade de criza, odata cu revigorarea contextului economic, corelat cu prezenta Bucurestiului in vecinatatea comunei si propunerile din PUG, se poate spera la o continuare, intr-un ritm chiar mai alert a comportamentului demografic in sensul cresterii populatiei si ulterior a natalitatii, ce ar duce la un spor pozitiv.

In raport cu considerentele expuse , corelind situatia de la Directia de statistica si datele furnizate de Primaria Sabareni cu analiza demografica facuta la nivelul judetului prin PATJ, in 2009 se aprecia urmatoarea evolutie a nr de locuitori :

Anul de referinta	2002	2007	2011	2012
Recensamant	2631		2864	
Date Primarie		2565		2598

Aceasta, ajustata cu datele statistice a ultimilor ani conduce la

Anul de referinta	2016	2018	2020	2022	2025
Varianta optimista	3000	3200	3500	4000	5000
Varianta pesimista	2700	2750	2850	3000	3200

La acesta se adauga interesul sporit al diversilor investitori pentru dezvoltarea unor cartiere rezidentiale , satelit ale Bucurestiului , ceea ce ar duce la o crestere a numarului de locuitori

In acest context , prin masurile ce se propun prin PUG, ne insusim o varianta medie adica de 4000 de locuitori in 2025, subliniind insa ca sectorul ce in opinia proiectantului constituie motorul principal al dezvoltarii locale (stabilirea de resedinta) este poate cel mai bine ca un barometru la tendinta economica nationala (si mondiala).

Se urmareste deci stabilirea populatiei tinere, cit si a celei mature ce face naveta , marindu-se atractivitatea localitatii, prin crearea unor zone rezidentiale proprii calitativ unui modde viata contemporan, cat si sporirea locurilor de munca prin investitii locale.

3.5.2. Locuri de munca necesare

La o populatie de cca 4000 locuitori populatia activa ocupata, conform procentelor preexistente, va fi de **2400** pers.(60%) rezultand un necesar suplimentar de cca 650 de locuri de munca (fata de 2015) si cca 1100 (fata de 2009)

Locurile de munca pentru acestea pot fi asigurate dupa cum urmeaza:

Principale ramuri de activitate	2009	2025 prop	2025 est
Total populatie activa din care :	1327	2400	
- agricultura	226	407	250
- industrie	503	910	830
- constructii	75	136	200
- comert si servicii	66	119	300
- transporturi si telecomunicatii	45	81	100
- invatamant	22	40	70
- sanatate si asistenta sociala	17	31	50
- alte activitati	373	676	600
Total populatie ocupata	1327	2400	

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

Aceasta estimare a fost facuta pe baze proportionale (raportate la situatia din 2009) conform pastrarii trendului actual. In baza celor aratate mai sus, acest trend este posibil a fi influentat de urmatorii factori :

- o data cu stabilirea de resedinta vor creste nr. de locuri in activitatile non-productive sectorul cel mai afectat proportional fiind cel agricol.
- pe de alta parte se sconteaza cresterea activitatii in doua segmente preponderent : turism-agrement si logistic

In baza acestor influente a fost estimata structura locurilor de munca de pe ultima coloana

Din punct de vedere al agentilor economice conform datelor furnizate de Registrul Comertului Girgiu, se constata o scadere a numarului agentilor economici (2007-10, 2008-14 la 2012 - 5) pe perioada crizei economice, si o explozie in 2013-2014 a numarului de firme nou infiintate, acesta ajungand la 35, fapt ce confirma in parte acest trend.

3.6. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Propunerile privind rezolvarea circulatiei se axeaza in principal pe modernizarea tramei existente (atat cea din intravilanul existent-vatra satului, cat si cea a drumurilor de exploatare din zonele nou incluse in intravilan). Pornind de la disfunctionalitatile definite la analiza situatiei existente, se propune ca circulatia in teritoriul administrativ sa rezolve urmatoarele deziderate :

- sa coreleze starea de viabilitate a drumului judetean , cu categoria de importanta a acestuia ;
- sa asigure fluenta traficului in intravilanul existent prin modernizarea intersectiilor drumului judetean si drumurilor comunale(strazi principale) cu celelalte strazi
- sa asigure fluenta traficului in intravilanul propus, prin realizarea unor strapungeri (UTR 1 – vatra satului : Intr. Garoafei, Intr. Castanilor, UTR1-extindere : 579/9,692/9, UTR2 676/9, UTR3 719/9, 730/9, 731/9, 735/9, UTR4 660/9,628/9, 626/9, UTR5 733/9,734/9, drum colector)
- se propune organizarea a 5(cinci)statii de autobuz(stanga-dreapta) 4 pe DJ602 pe relatia DN7 – Joita, una la intersectia DC 143A cu DC 143 (zona Biserica)
- se proune organizarea a 4 zone de parcare publica (centru, biserică, padure Raioasa, padure Gulia) si ulterior a cate unei zone de parcare publica aferente centrelor de cartier unor de parcaresi a doua zone importante de parcare in cele doua zone centrale (existenta si propusa)
- se propune organizarea pe tip « giratoriu » a doua intersectii importante (DJ 602 cu DC146 si DC143A cu DC143)
- sa asigure acces rutier corespunzator la statia de epurare ,obiectiv principal pentru realizarea canalizarii in sistem centralizat a localitatilor (DC143) ;
- se propune de asemenea completarea profilului strazilor din intravilan cu trotuare si cu canale de preluare a apelor pluviale legate la un sistem de puturi absorbante
- realizarea conform proiectului retelei de piste de biciclete aferent DJ-ului si strazilor importante
Etapizarea implementarii acestor propuneri va tine cont de urmatoarele prioritati :
 1. intr-o prima faza modernizarea strazilor principale din intravilanul existent la prospectul reglementat
 2. regularizarea traseului si strazilor secundare din intravilanul propus
 3. asfaltarea strazilor din extravilanul extins strazi ce asigura legatura vetrei satului cu noile centre de cartier proiectate : UTR4- de652, UTR2 – de694, UTR3- de 715 cat si modernizarea DC146 pe portiunea nou introdusa in intravilan

3.7.INTRAVILAN PROPUS.

ZONIFICARE FUNCTIONALA.BILANT TERITORIAL

Intravilanul propus respecta optiunile populatiei si ale autoritatilor locale corelandu-le cu posibilitatie de dezvoltare a localitatii. In acelasi timp,se elimina disfunctionalitatile semnalate anterior, incluzind constructii existente la acesta data in extravilan(in special locuinte) si creind un cadru organizat de dezvoltare prin gruparea functiunilor pe zone functionale.

Din punct de vedere functional intravilanul propus este alcatuit din urmatoarele zone functionale, structurate in subzone :

C. ZONE CENTRALE

- C1. SUBZONA CENTRALA A COMUNEI (IS1-5, L1, LC, ISM, P1, P2)
- C2. SUBZONA CENTRU DE CARTIER (IS2-5, L2, LP,LC, P1)

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

L. ZONA PENTRU LOCUINTE

- L1. SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE DE TIP RURAL CU REGIM DE INALTIME P.P+1, CU ANEXE GOSPODARESTI
- L2. SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME P+1, P+2 DE TIP URBAN
- LP. SUBZONA LOCUIRE INDIVIDUALA IN REGIM IZOLAT SAU CONDOMINIUM CONFORM PUZ
- LC. SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+4

IS. ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII

- IS1. SUBZONA INSTITUTII ADMINISTRATIVE SI FINANCIAR BANCARE
- IS2. SUBZONA COMERT - SERVICII
- IS3. SUBZONA CONSTRUCTII PENTRU INVATAMANT - CULTURA
- IS4. SUBZONA CONSTRUCTII PENTRU SANATATE
- IS5. SUBZONA CONSTRUCTII PENTRU CULT
- IS6. SUBZONA DOTARI TURISM LOISIR – inclusa in P4

UP. ZONA PENTRU UNITATI PRODUCTIVE INDUSTRIALE SI AGRICOLE

- UPI. SUBZONA UNITATI PRODUCTIVE SI LOGISTICE
- UPA. SUBZONA UNITATI AGROZOOTEHNICE

CC. ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE

- CC1. SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

P. ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT

- P1. SUBZONA SPATII VERZI
- P2. SUBZONA SPORT
- P3. PERDELE VEGETALE DE PROTECTIE
- P4. SUBZONA AGREMENT

GC. ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

- GC1. SUBZONA CIMITIRELOR
- GC2. SUBZONA PLATFORME COLECTARE SELECTIVA DESEURI

TE. ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARA

- TE1. SUBZONA CONSTRUCTIILOR TEHNICO-EDILITARE AFERENTE ALIMENTARII CU APA
- TE2. SUBZONA CONSTRUCTIILOR TEHNICO-EDILITARE AFERENTE CANALIZARII MENAJERE SI PLUVIALE
- TE3. SUBZONA CONSTRUCTIILOR TEHNICO-EDILITARE AFERENTE ALIMENTARII CU ENERGIE ELECTRICA
- TE4. SUBZONA CONSTRUCTIILOR TEHNICO-EDILITARE AFERENTE ALIMENTARII CU GAZE NATURALE
- TE5. SUBZONA CONSTRUCTIILOR PENTRU TELECOMUNICATII

M. ZONE MIXTE

- M1. SUBZONA MIXTA LOCUIRE INDIVIDUALA - COMERT SERVICII (L1,L2,LP, IS2)
- M2. SUBZONA DE DEZVOLTARE - SUBZONA MIXTA LOCUIRE INDIVIDUALA - COMERT SERVICII – PRODUCTIE (L2,LP,IS2,UPI – M2B si UPA)
- M3. SUBZONA MIXTA LOISIR REZIDENTIALA (L2,LP,P1-2,P4{IS6})

La nivelul unitatilor teritoriale de referinta se structureaza 9 UTR-uri definite in functie de etapizarea investitiilor si structurarea urbana scontata, :

- UTR1 – cuprinde vatra satului Sabareni si extinderi catre sud si est, cuprinzand pe langa zona centrala (C1) si un centru de cartier (C2) – « Biserica ». In aceasta zona se considera ca investitiile infrastructurale pot fi realizate fara un efort considerabil (fiind vorba de o prelungire a celor existente), iar dotarile de interes public (cu completarile prezentate mai sus) pot face fata cererii
- UTR2, UTR3 si UTR4 – sunt viitoarele cartiere ale Sabareniului, care necesita atat atragerea suplimentara de rezidenta cat si echiparea infrastructurata si cu dotari a centrelor de cartier. Impartirea s-a facut avand in vedere o etapizare a investitiilor in raport cu presiunea investitionala imobiliara manifestata la nivelul fiecarei zone in parte (UTR2 fiind prioritara)
- UTR5 a fost delimitata separat in baza a doua considerente : pe de o parte a facut obiectul unui PUZ complex multifunctional in totalitatea sa, pe de alta parte terenul este adiacent drumului proiectatei Autostrazi de Centura a Bucurestiului, fapt ce ii confera un caracter aparte functional, avand deci alte oportunitati investitionale decat restul teritorului UAT Sabareni (acesta est si motivul pentru acest teren a fost reglementat in intregime ca M2b).
- celelalte UTR-uri (UTR6-9) sunt trupuri izolate (B,C,D,E) avand ca functiune locuirea individuala (LP)

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

UTR	Denumire	supraf
1	Vatra Satului	303,96
2	Sabareni Nord	418
3	Sabareni est	442
4	Sabareni Vest	270
5	Centura	99,5
6	Locuinta indiv	0,54
7	Locuinta indiv	1,5
8	Locuinta indiv	1
9	Locuinta indiv	0,5
TOTAL		1537

Asadar, intravilanul propus cuprinde in afara trupului principal A (ce cuprinde UTR1-5) trupurile izolate reprezentand locuinte individuale din zona de sud si vest a UAT Sabareni.

■ BILANT TERITORIAL TRUPURI

TRUP A	1533.77
TRUP B	0.54
TRUP C	1.50
TRUP D	1.00
TRUP E	0.50
TOTAL INTRAVILAN	1537.31

Pe subzona functionale extinderea intravilanului comunei Sabareni solicitata de Primarie se prezinta in :

■ BILANT FUNCTIONAL EXISTENT PUG/EXTINDERE PRIN PUZ/ PROPUNERE EXTINDERE aferent trup A

	EXISTENT		EXTINS PUZ		PROPUNERE		TOTAL	
	SUPR	%	SUPR	%	SUPR	%	SUPR	%
C1 - SUBZONA CENTRALA (IS,LI,LC,P)	0.00	0.00%	0.00	0.00%	7.53	0.63	7.53	0.49
C2 - SUBZONA CENTRU DE CARTIER (IS,LI,P)	0.00	0.00%	0.00	0.00%	16.85	1.41	16.85	1.10
LI - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	112.08	83.16%	83.87	40.71%	754.14	63.23	950.09	61.94
IS - DOTARI PUBLICE SI SERVICII	3.80	2.82%	0.79	0.38%	0.00	0.00	4.59	0.30
P - ZONA SPATII PLATATE SI SPORT	0.86	0.64%	0.00	0.00%	10.01	0.84	10.87	0.71
UP - ZONA PRODUCTIVA INDUSTRIAL-AGRICOL	1.13	0.84%	0.75	0.36%	0.00	0.00	1.88	0.12
TE - ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE	1.76	1.31%	0.00	0.00%	0.00	0.00	1.76	0.11
GC - ZONA GOSPODARIE COMUNALA	1.25	0.93%	0.00	0.00%	0.00	0.00	1.25	0.08
CC - ZONA CAI DE COMUNICATII	13.90	10.30%	0.00	0.00%	90.23	7.57	104.13	6.79
M1 - ZONA MIXTA REZIDENTIAL -COMERCIALA	0.00	0.00%	0.00	0.00%	157.05	13.17	157.05	10.24
M2 - ZONA MIXTA DE DEZVOLTARE(M2a+M2b)	0.00	0.00%	0.00	0.00%	115.94	9.72	115.94	7.56
M3 - ZONA MIXTA LOISIR	0.00	0.00%	120.94	58.55%	40.89	3.43	161.83	10.55
TOTAL	134.78	100.00%	206.35	100.00%	1192.64	100.00	1533.77	100.00

Ca instrument de lucru se estimeaza urmatoarele valori procentuale in cadrul zonelor mixte a zonelor functionale de baza

	L	IS2	IS1,3-5	UPI	UPA	P	CC
C1	10	20	50	-	-	15	5
C2	20	20	20	-	-	30	10
M1	80	20	-	-	-	-	-
M2a	40	30	-	30	-	-	-
M2b	20	20	-	40	20	-	-
M3	95	-	-	-	-	5	-

Evident, estimarea de mai sus este pur orientativa, piata urmand sa stabileasca trendul pentru fiecare zona in parte.

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

In baza acestei estimari, cat si a suprafetelor reglementate ca fiind spatii verde, sau a suprafetelor minimale de spatii verde aferent institutiilor publice, bilant suprafetelor de spatii verde se prezinta dupa cum urmeaza:

	subzona functionala	procent	suprafata subzona functionala (ha)	suprafata spatii verde (ha)
<i>a) spatii verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, gradini, scuaruri, fasii plantate;</i>				
<i>reglementat ca P1- parcuri</i>	P1	100,00	1,02	1,02
<i>P1 - parte a zonei centrale C1- gradini, scuaruri, fasii plantate(estimat)</i>	C1	15,00	7,53	1,13
<i>P1 - parte a centrului de cartier C2- gradini, scuaruri, fasii plantate(estimat)</i>	C2	30,00	16,85	5,06
<i>Z.cele aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire (cf. RGU)</i>				
<i>institutii</i>	IS1	5,00	0,25	0,01
<i>invatamant</i>	IS3	25,00	0,65	0,16
<i>sanatate si protectie sociala</i>	IS4	20,00	0,30	0,06
<i>cult - cultura, cimitire</i>	IS5	10,00	1,93	0,19
<i>3.baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță;</i>				
<i>c) spatii verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;</i>				
<i>reglementat ca P2</i>	P2	100,00	2,90	2,90
<i>P2 parte a subzonei functionale M3(estimat)</i>	M3	5,00	161,83	8,09
TOTAL SPATIU VERDE ESTIMAT INTRAVILAN SABARENI (ha)				17,60

La aceste suprafete se adauga fasia de 45640.05mp reglementata ca P3-perdele vegetale de protectie si identificata ca zona de protectie a viitoarei autostrazi ACB.

Fata de situatia existenta, prin PUG se fac urmatoarele propuneri de modificarea a majoritatii categoriilor de folosinta, mai importante fiind :

- ❖ extinderea zona de locuinte ;
- ❖ prevederea unei zone mixte de dezvoltare si a unei zone mixte de loisir ;
- ❖ zona suprafetelor ocupate de drumuri;
- ❖ extinderea zona ocupata de spatii verzi :

Zonele functionale cresc ca procent in detrimentul zonei agricole din intravilan (care dispare din intravilan ca si categorie de folosinta, insa este inclusa ca si activitate complementare in zona de locuinte L1) si prin includerea suprafetelor cu constructii, sau cu PUZ aprobat, identificate in extravilan. Se creeaza premisele dezvoltarii organizate pentru urmatoarele zone functionale:

- **Zona activitatilor economice ,UPI, UPA, P3**

Aproape inexistentă in fostul intravilan (cat si in situatia actuala) , prin actualul PUG, se propune includerea ei in zona mixta M3, localizata de-a lungul DJ602 (UTR2 si 3) si a viitorului drum colector (UTR5) , integrata in UTR 2:

- zona UPA - activitati economice productie agro
- zona UPI – activitati productive mica industrie si logistic/depozitare
- circulatii
- perdele de protectie

Activitatile economice din aceste zone vor fi protejate pe contur, prin vegetatie benzi de latime 20m - perdele de protectie, inspre zonele de locuit. Pozitionarea acestei zone a tinut cont de posibilitatea accesului facil din zona intravilanului extins cu DJ602 si de situarea zonei adiacent autostrazii ocolitoare a Bucurestiului

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

• **Zona ocupata de locuinte si functiuni complementare L1, L2, Lp, Lc**

Zona de locuinte va ocupa predominant suprafata din cadrul intravilanului propus, dezvoltandu-se firesc, pe amplasamente existente, in zona de locuit existenta, cit si cele propuse pentru extinderi viitoare.

Locuintele individuale pe P si P+ 1 vor predomina si in perspectiva., atat in zonele traditionale existente (LI1- tip rural,) cat si in zonele de extindere propuse (L2-locuinte individuale de tip urban), cu particularitatea locale de a include in aceasta zona a micilor activitati de productie legumicola (fapt ce sustine suprafata mare afectata de locuire).

Avand in veder numarul mare de PUZ-uri cu caracter rezidential, elaborata in perioada 2006-2014, anterior prezentei documentatii, aceste terenuri au fost comasata functional separat in subzona Lp, ce contine la randul ei doua tipuri de locuire (locuire individuala si locuire in regim de condominiu) si pentru care reglementarile urbanistice au fost enuntate la nivel de PUZ. In cazul expirarii HCL de aprobare inaintea eliberarii unei autorizatii de construire automat aceste terenuri intra in zona functionala L2 reglementata prin RLU aferent prezentului PUG.

Lc - locuinte colective se propun doar in zonele centerale cat si pentru eventuale amplasamente pentru locuinte colective de ANL. ;beneficiarii vor analiza prin PUZ propuneri de amplasare si reglementari specific

Extinderea suprafetei propusa a fi ocupata de locuinte,are urmatoarea justificare:

- dispunerea izolata si practic uniforma in cadrul teritoriului a parcelelor deja incluse in intravilan prin PUZ; pentru a oferi un cadru legal si eficient economic investitiilor infrastructurale necesare acestor terenuri este obligatorie realizarea unui continuum urban.

- in concordanta cu cerintele pietei majoritatea parcelelor au fost dezmembrate cadastral si notarial in vederea vanzarii pentru construirea de locuinte individuale; aceste parcelari constituie deja un avantaj pentru zonele nou introduse in intravilan, care ulterior elaborarii PUZ-urilor coordonatoare pe fiecare UTR vor avea deja asigurat suportul legal in vederea obtinerii directe a autorizatiei de construire.

- necesitatea asigurarii posibilitatii de realizare a unor gospodarii proprii pentru familiile ce acum locuiesc in comun ;

- asigurarea terenurilor pentru gospodariile ce nu vor putea fi reconstruite in zonele de protectie sanitara a cimitirului si acelorlalte obiective detaliate in anexa 2 ;

- asigurarea de terenuri pentru locuintele familiilor noi;

- asigurarea terenului pentru gospodariile de tip mixt urban prelungite cu suprafete de teren afectate solarilor

- prevederea de terenuri pentru locuinte de vacanta (sau chiar de domiciliu) pentru scontatul aflux de populatie din zona Capitalei (incluse in zona M3)

• **Zona centrala si centrele de cartier C1,C2**

Zona centrala a localitatii se defineste in zona spatiilor cu functiuni publice existente ale localitatilor Sabareni (primaria, scoala,biserica, politia, dispensar) care se mentin, se modernizeaza si se dezvolta, zona urmind sa primeasca si alte obiective de interes public, care lipsesc in prezent(sala de sport, piata agroalimentara, agora, dispensar veterinar, dotari socio-culturale si financiar-bancare) ; acestea vor putea fi dispuse si in centrele de cartier. Pe langa aceste obiective de interes public aceasta zona mai poate contine : locuire individuala existenta, locuire colectiva, zone verzi (scuaruri), parcuri publice, platforme pietonale de tip agora etc. A fost structurata zona C1 – zona mixta, centru de localitate (Sabareni Centru) si patru zone C2 – una aferenta centru zonal biserica intravilan existent, celelalte trei in cartierele proiectate (UTR2,3,4).

Pentru implementarea acestor obiective de interes public, este mai intai necesara achizitionare unor terenuri in zonele mai sus mentionate, fapt pentru care s-a instituit in zonele de mai sus drept de preemtiune la vanzare in favoarea Primariei Sabareni.

• **Zona de gospodarie comunală GC1, GC2**

Zona de gospodarie comunală este reprezentata de cimitirul existent inclus in intravilan ,care se mentin (asigurand si posibila extindere). O data cu extinderea intravilanului este necesara si planificarea extinderii cimitirului, motiv pentru care zona de protectie sanitara a fost prelungita catre exterior cu o zona de non-aedificandi de latime 25m. Desi nematerializata cadastral in acesta zona exista si subzona GC2 – subzona platformelor de preluare selectiva a deseurilor; au fost prevazute 10 astfel de puncte dispuse uniform la nivelul teritoriului in zonele centrelor de cartier ai ale intersectiilor majore. Autoritatile locale vor trebui sa identifice terenuri in zonele mentionate in partea desenata si sa amenajeze aceste platforme pe terenuri aflate in proprietatea privata a Primariei.

• **Zona spatiilor verzi, sport si agrement P1, P2, P4**

In prezent aceasta zona este reprezentata de doua obiective : teren de sport amplasat central si plogonul de tir (la iesirea din sat catre Joita), neexistand nici un parc sau scuar. Realizarea unui parc in viitorul apropiat este improbabilă datorita inexistentei in domeniul public sau privat al Primariei) a unui teren propice acestei investitii. In scopul de a suplini aceasta problema de moment si de a aduce totusi indicatorul de spatiu

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

verde cat mai aproape de valoarea de 26mp/locuitor (ceea ce presupune la cei 4000 de locuitori estimati in 2025 cca 10ha spatiu verde cu acces nelimitat) au fost reglementate propuneri in urmatoarele directii :

- identificarea terenurilor apartinand domeniului public al Primariei, adiacente strazilor si transformarea lor acolo unde este posibil in locuri de joaca pentru copii sau scuaruri.
- reglementarea infrastructurii (cai de comunicatie) in scopul asigurarii unor legaturi cat mai eficiente cu vatra satului a zonelor de agrement cu potential de care localitatea dispune : padurea Raioasa si Gulia aceasta din urma aflandu-se in cadrul UAT Sabareni).
- includerea in profilul strazilor principale (si inal celor secundare acolo unde prospectul existent este mai mare decat cel reglementat) a unor aliniamente si spine verzi
- reglementarea unui procent minim de spatiu verde aferent bilantului teritorial pentru fiecare lot in parte.

Zona lucrarilor tehnico-edilitare TE1-5

Aceasta subzona cuprinde suprafetele aferente

- TE1 – alimentare cu apa (existent+propus)
- TE2 – managementul apelor uzate (propus)
- TE3 – alimentare cu energie electrica (existent+propus)
- TE4 – alimentare cu gaze naturale (existent+propus)
- TE5 – telecomunicatii (perspectiva)

• Zona cai de comunicatii CC1

La nivelul intravilanului aceasta zona cuprinde exclusiv caile de comunicatie rutiera (si implicit pietonala si a bicicletelor) cu zona aferenta de siguranta, si cu profilul extins pana la limita proprietatilor. In zona centrala, in centrele de cartier si in zona principalelor intersectii au fost propuse doua parcuri publice, ce apartin de asemenea zonei CC1.

Suprafatele de teren aferente interventiei pentru realizarea Autostrazii Ocolitoare Bucuresti (incluzand si zonele de protectie) au fost identificate pe baza coordonatelor stereo 70 furnizate de catre proiectant (Iptana SA) si asupra lor s-a instituit interdictie totala de construire corelata cu drept de preemtiune in favoarea statului in vederea realizarii OUP.

3.8.MASURI IN ZONELE CU RISCURI NATURALE

Urmatoarea definitie este general acceptat pentru dezastrele **naturale** "evenimente geofizice extreme, caracterizate prin eliberarea concentrata de energie si materiale, care pune intr-un pericol neasteptat viata oamenilor si poate determina deteriorari semnificative ale bunurilor si mediului inconjurator".

Putem caracteriza dezastrele in conformitate cu geneza lor si distingem :

- dezastre endogene (dezastre geologice)
- dezastre de origina exogena (dezastre climatice)

Managementul dezastrelor implica patru etape deseori suprapuse :

- 5. stadiul de planificare dinaintea dezastrului ;**
- 6. stadiul preparatoriu ;**
- 7. stadiul de raspuns ;**
- 8. stadiul de refacere si reconstructie.**

Riscurile la dezastre naturale considerate in prezentul capitol sunt cele de natura hidrologica, hidrogeologica, geologica si geofizica.

Conditia esentiala de eliminare a vulnerabilitatii constructiilor si amenajarilor fata de factorii naturali de risc este identificarea acestora, a zonelor periculoase pentru asezarile umane si prevederea masurilor adecvate de limitare a efectelor acestor factori.

Riscuri de natura hidrologica(inundatii)

Pentru evitarea pericolului de inundare sunt necesare urmatoarele masuri :

A: Amenajarea paraului Ilfov si Ilfovot, pentru apararea contra inundatiilor prin:

- regularizarea albiei minore a raului in zona neregularizata si neindiguata;
- local, executarea unor diguri de aparare din pamant;

B: Protejarea lucrarilor hidrotehnice (canale de irigatii si de desecare, zona regularizata a Ilfovului) existente prin urmatoarele masuri:

- suprainaltarea indiguirii existente pentru asigurarea la nivelurile corespunzatoare cotei de asigurare de 5%;
- mentinerea sectiunii transversale a digurilor prin completari de terasamente pe coronamente, banchete, taluzuri ;

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

- distrugerea arbuștilor și buruienilor care prin rădăcinile lor adânci afânează pământul din dig, produc goluri după putrezire, favorizând infiltrațiile, scurgerile și înmuierea corpului digului ;
- menținerea covorului de iarbă prin cosiri repetate, însămânțări și suprainsămânțări pentru ca acestea să protejeze digul la eroziuni, valuri, etc ;
 - întretinerea paraurilor, a consolidărilor de maluri, peredelelor de protecție, a construcțiilor auxiliare.
 - Până la realizarea lucrărilor hidrotehnice de protecție împotriva inundațiilor, pentru zonele cu risc de inundabilitate se recomandă interdicție temporară de construire.

Riscuri de natură geologică (teren dificil de fundare)

Pentru evitarea accidentelor datorate calitatilor slabe ale terenului de fundare, în proiectarea și executarea construcțiilor se vor respecta cu strictete prevederile studiilor geotehnice executate pentru fiecare obiectiv.

În zona de lunca se recomandă construcții usoare, cu regim de înălțime redus, fondate în suprafață, pe teren îmbunătățit (perne de balast).

Riscuri hidrogeologice (ape subterane)

- se va evita pe cât posibil perturbarea echilibrului din zonă și ridicarea nivelului apei subterane, nerealizându-se lucrări care pot bari caile naturale de ieșire a apei la zi și curgerea ei către emisarii naturali sau artificiali în funcțiune.
- asigurarea alimentării cu apă a localității dintr-un sistem centralizat prevăzut cu un front de captare de medie adâncime și gospodărie de tratare a apei.

Riscuri de natură geofizică (seisme)

Prin protecția antisismică se urmărește limitarea degradărilor, a avariilor precum și evitarea prăbușirilor elementelor structurale, ale celor nestructurale, ale echipamentelor și instalațiilor.

Planificarea construcțiilor.

Planificarea activității de construcție se va baza pe următoarele principii :

- Incadrarea noilor construcții în mediul natural construit se va face cu evitarea sporirii riscurilor implicate de efectele potențiale, directe sau indirecte, ale unor viitoare cutremure puternice.
- În acest scop se recomandă să se limiteze densitatea de construire, precum și numărul persoanelor care pot ocupa, pe perioade lungi de timp construcțiile de tip curent (clădirile de locuit).
- Corelarea activităților de construire cu activitățile de înlocuire sau de consolidare în timp util a fondului construit vechi, insuficient protejat antisismic.

Amplasarea construcțiilor

- se recomandă alegerea amplasamentelor construcțiilor de așa natură, încât protecția antisismică să se realizeze în condiții economice, fără măsuri costisitoare ;
- se va evita amplasarea construcțiilor pe terenuri cu pericol de alunecări, surpări.
- În cazul în care amplasamentele de acest fel nu se pot evita, se vor lua măsurile necesare pentru stabilizarea terenurilor.
- În cazurile în care amplasarea construcțiilor pe terenuri nefavorabile (nisipuri cu grad mare de afănare, refulante sau lichefiabile, maluri, umpluturi neconsolidate) nu poate fi evitată se vor lua măsurile necesare pentru consolidarea terenurilor, astfel încât acestea să poată asigura o bună comportare antisismică a construcțiilor ;
- Pentru construcțiile a căror eventuală avariere poate avea urmări de gravitate deosebită, se vor preciza, în funcție de specificul construcțiilor și al procedeelelor tehnologice, criteriile specifice de excludere a anumitor categorii de amplasamente.

Forma în plan a construcțiilor.

- La stabilirea formei și a alăturării de ansamblu a construcțiilor, se vor alege de preferință contururi regulate, în plan, compacte, în distribuția volumelor, a maselor și a rigidităților în cadrul aceluiași tronson de clădire.
- În situațiile în care respectarea acestor prevederi nu este posibilă, se recomandă tronsonarea construcțiilor prin rosturi antisismice.

Riscuri de natură geomorfologică (alunecări de teren)

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

Pe teritoriul administrativ al comunei Sabareni nu au fost semnalate fenomene de alunecari de teren. Cu toate acestea in zona de sud, exista posibilitatea producerii de suvoaie care prin eroziune sa afecteze local stabilitatea terenului.

Pentru evitarea alunecarilor de teren generate de eventuale eroziuni datorate apele de siroire, se fac urmatoarele recomandari :

- realizarea de plantatii forestiere, pomicole, etc ;
- colectarea si conducerea in zonele fara pericol a apelor din precipitatii sau din infiltratii ;
- taluzari artificiale , terasari,eventual ziduri de sprijin.

In zonele de la baza versantilor, cu morfologie favorabila colectarii apelor de siroire si din eventuale izvoare, se fac urmatoarele recomandari suplimentare :

- dirijarea scurgerii apelor de siroire spre emisar, prin amenajarea unor canale speciale, intretinute in permanenta ;
- executarea unor lucrari de suprafata :secarea baltilor, astuparea crapaturilor, etc.

Relieful comunei fiind in mare parte plat (iar acolo unde sunt diferente de nivel acestea sunt contracarate prin lucrari hidro de protectie) nu se semnaleaza probleme stringente de aceasta natura

9. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.9.1 Gospodarirea apelor

Succint propunerile pleaca de la o baza existenta (fie prin realizare, fie fundamentata prin studii de fezabilitate) si sustin extinderea si punerea in practica a acestora la nivelul intregului intravilan. Aceste probleme tin, in fapt, de extinderea alimentarii cu apa si realizarea retelei de canalizare menajera cat si de realizare a sistemului de evacuare a apelor pluviale de pe drumuri prin puturi absorbante.

Pentru prevenirea unor viituri puternice, care sa afecteze teritoriul comunei, au fost facute propuneri de masuri in capitolul anterior.

3.9.2 Alimentare cu apa

Pentru realizarea racordarii tuturor gospodariilor la reseaua de apa, se propune extinderea sistemului centralizat de alimentare cu apa in mai multe faze :

- faza I – realizarea retelei in zona intravilanului existent in scopul alimentarii tuturor gospodariilor din vatra satului
- faza II – prelungirea magistralelor de alimentare cu apa pe DJ602 pana la intersectia cu De 694 ; pentru aceasta faza va fi necesara o statie de pompare
- faza III – prelungirea retelei existente pe strazile principale pana in centrele de cartier De650/De652, De694, De715, DC 164 – tronson nou inclus in intravilan
- faza IV presupune realizarea unui studiu de fezabilitate inventarierea gospodariilor si determinarea necesarului de suplimentare al frontului de captare. Se propune amplasarea acestuia adiacent DC164 in zona padurii Gulia
- urmatoarele faze presupun retele pe strazile secundare acolo unde este necesar, reseaua fiind proiectanta pentru toata zona de extindere.

Ca obiective de utilitate publica fezabile se propune realizarea fazelor I-III

Instalatiile de stins incendiul sunt de tip clasic constand din hidranti de incendiu montati pe reteraua de distributie stradala. In gospodaria de apa a fost prevazuta rezerva intangibila de incendiu. Estimativ lungimile de traseu prevazute faza I - 6.04km, faza II - 3.06km, faza III-V - 18.20km.

Reglementari

Principalele reglementari privind proiectarea extinderii retelei de alimentare cu apa relativa la suprafata intravilanului propus sunt urmatoarele :

- Distanțe minime fata de orice tip de constructie pentru protectia sanitara a constructiilor si instalatiilor (capitolul VIII –H.G. 101/1997)pentru;
 - Statii de pompare apa – 10 m la zidurile exterioare ;
 - Instalatii de tratare prin clorinare – 20 m de la zidurile exterioare ;
 - Rezervoare de apa ingropate – 20 m de la zidurile exterioare
- Distanța minima intre retelele de aductiune si retelele de apa fata de alte canalizatii conform S.R.8591/1997 :

In zonele de protectie sanitara sunt interzise:

- Amplasarea de constructii sau amenajari care nu sunt legate direct de exploatarea sursei de apa si a instalatiilor;
- Efectuarea de explozii sau excavatii de orice fel ;
- Depozitarea de materiale , cu exceptia celor necesare instalatiilor ;

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

- Deversarea de ape uzate chiar daca sunt purificate ;
- Utilizarea ingrasamintelor chimice sau de provenienta animala si a substantelor fitofarmaceutice ;
- Irigarea cu ape care nu au caracter de potabilitate ;
- Lucrurile care necesita lucrari frecvente de ingrijire sau folosirea tractiunii animale ;
- Pasiunatul.

Lucrarile si instalatiile de captare si gospodaria apei vor fi aparate impotriva inundatiilor prin lucrari specifice. Actele normative importante de care trebuie sa se tina seama la proiectarea sistemului centralizat de alimentare cu apa sunt prezentate in anexa 3

3.9.3 Canalizare

Canalizare menajera

La data proiectarii, reseaua de canalizare nu este realizata dar este in curs de fundamentare prin studii de fezabilitate si proiecte tehnice. Avind in vedere existenta sistemului centralizat de alimentare cu apa apare ca necesar si introducerea sistemului de canalizare conform prevederilor Legii Apelor nr. 107/1997.

Procedeeul propus este de tip separativ (divizor) si colecteaza numai apa menajera uzata

Apele pluviale sunt considerate conventional curate si se propune pentru inceput neluarea acestor debite in calcul, si rezolvarea lor separat in sistem de puturi absorbante

Sistemul centralizat va cuprinde ;

- statie de epurare cu treapta mecanica de tip modulat si biologica
- statie de pompare
- retele de colectare si transport

Statia de epurare se propune a se realiza la limita de sud a intravilanului UTR 1 adiacent ilfov/ Ilfovot

Apele deversate in emisari sunt ape conventional curate.

Canalizarea apelor pluviale

Apele din precipitatii se vor prelua prin scurgere libera catre santurile drumurilor , care vor fi reamenajate cu podete de trecere care sa asigure scurgerea fluanta catre un bazin de retentie pentru compensarea debitelor si decantarea suspensiilor de unde se vor dirija spre baltile si canalele de descare existente in comuna ; in zonele care nu ofera aceasta posibilitate (distanta mare catre emisar, altitudine scazuta ceea ce implica panta insuficienta) evacuarea se va realiza prin sistem de puturi absorbante.

3.9.4 Alimentarea cu energie electrica

Asa cum s-a aratat la cap. 2.9.4 exista o acoperire corespunzatoare cu posturi de transformare a localitatii (conform studiului intocmit de sc Enel Energie Muntenia)Prin prezenta lucrare se propune extinderea retelei de joasa tensiune pentru noii abonati din zonele propuse pentru extinderea intravilanului ;Se propun noi posturi de transformare in nou proiectantele centre de cartier (UTR12, UTR3, UTR4)

Privind construirea de noi statii de transformare se constata ca alimentarea cu energie electrica este suficienta si nu se pune problema cererii de noi statii de transformare.

In ceea ce priveste devierea de linii electrice prin propunerile PUG nu apare ca necesar devierea vreunei linii electrice ci numai extinderea liniilor de medie tensiune pentru posturile de transformare nou propuse (avand in vedere ca liniile necesar a fi deviate au fost deja realizat – linia de 20kV pe traseul drumului de exploatare de474). Privind evolutia consumului de energie electrica se apreciaza pentru consumatorii casnici, social-edilitari, prestari servicii si mici industriali o crestere a consumului specific actual . O componeneta deosebita in distribuirea electricitatii catre consumatori **o reprezinta siguranta in functionare**. Programul de reabilitare a bazei energetice are in vedere cresterea sigurantei in functionare a retelor de distributie rurale , corelat cu cresterea consumului de electricitate si necesitatea managementului energetic. Masurile propuse vor cuprinde :

1.Liniile de distributie de 110KV existente satisfac cerintele aferente dezvoltarii activitatii din comuna , totusi se recomanda dupa caz :

- Verificarea **respectarii culoarelor de protectie** specifice acestei tensiuni , conf. PE 104/1993 si RGU art 11, ce **impun restrictii de construire in zona lor**.
- Verificarea amplasarii constructiilor noi aparute ulterior executarii acestor linii ;

2.Statii de transformare

La statii de transformare se propun retehnologizari in concordanta cu programul ENEL Distributie/ Tranelectrica

3.Retele de distributie de MT

Se propun :

- trasee noi , corelate cu dezvoltarile prevazute prin propunerile urbanistice ;
- extinderea retelor electrice existente ale comunei , in concordanta cu necesitatile de dezvoltare ;
- reamplasarea LEA-MT existente pe teren arabil particular- pe domeniul public;

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

- crearea si respectarea distantelor de protectie fata de constructii invecinate, in conformitate cu normele enuntate in anexa 2 , **autorizarea constructiilor in aceasta zona fiind interzisa**

4 Posturi de transformare

Se va asigura :

- stabilirea necesarului de electricitate pentru toti consumatorii propusi in conformitate cu pe 132/1995, tinind seama de incarcările admisibile ale trafo cit si de configuratia optima a schemei ;
- se propune utilizarea schemei radiale sau/si buclate, posturile urmind a fi alimentate prin deviatie din axele existente , sau noi ;
- posturile de transformare vor fi :
 - existente ce vor prelua in functie de incarcare si consumatorii noi propusi ;
 - existente – cele amplasate in cabina adiacent Dj ;
 - noi, amplasate in centrul de greutate al consumatorilor ; se propune introducerea trafo uscati si respectiv posturi de transformare in cabina sau inclusi in noile obiective

5. Alimentarea consumatorilor

a. Retelele de distributie de joasa tensiune (JT)

Noii consumatori se vor racorda cu LEA sau LES in functie de configuratia terenului.

b. Bransamente

- reconsiderarea lor in concordanta cu noile preturi
- introducerea blocurilor de masura si protectie, tip BPM.

6. Iluminatul public

Se propune remedierea retelelor existente in concordanta cu PE 108 si inlocuirea corpurilor de iluminat clasice cu corpuri cu mercur

7 Managementul energiei pentru constructii

Datorita cresterii costului energiei adoptarea acestuia devine din ce in ce mai necesara .In tarile avansate din acest punct de vedere, masurile luate privitoare la utilizarea eficienta a energiei se traduc in fapt prin actiuni concrete si anume : regulamente, normative, politica preturilor, stimulente financiare, dar si implementarea energiilor neconventionale. Un domeniu cu posibilitate imediata de aplicare practica a acestor politici il constituie constructiile vechi si noi.

8. Exploatarea instalatiilor de distributie va fi asigurata de SD Giurgiu.

Pentru eliberarea autorizatiilor de construire in zona obiectivelor energetice (LEA, 110KV, statii de transformare, posturi trafo 20/0,4KV) se va solicita avizul energetic ENEL.

Stabilirea definitiva a solutiilor de alimentare cu electricitate , precum si obiectivele energetice aferente propuse , va fi facuta de proiectatul de specialitate.

Realizarea obiectivelor propuse se va face treptat , pe masura aparitiei noilor consumatori si corelat cu strategia de dezvoltare a judetului Giurgiu.

Reglementari

retele de alimentare cu energie electrica

- Amplasare noilor obiective (locuinte ,unitati de productie ,comerciale ,etc.) se va face in afara zonei de protectie a instalatiilor electrice ,in conformitate cu prevederile normativelor PE 101A /1989, PE 104/1993, PE 106/1995 si cu PE 107/1995.

Noile obiective se vor amplasa numai dupa obtinerea avizului RENEL(STD si/sau SD) de catre beneficiarii obiectivelor in functie de apartenenta instalatiilor energetice.

De asemenea ,se recomanda rezervarea amplasamentelor pentru posturi trafo si retele aferente in zonele propuse pentru extinderea constructiilor de locuinte.

Noile instalatii de alimentare cu electricitate vor fi corelate cu celelalte retele tehnico-edilitare din zona, pentru respectarea distantelor prevazute de normele aflate in vigoare (anexa 3)

3.9.5. Telefonie

Se va dezvolta si moderniza reseaua de telefonie locala ce va deservii abonatii com. Sabareni Aceste imbunatatiri aduse retelei de telecomunicatii asigura marirea gradului de telefonizare , dar si posibilitatea largirii sferei informationale prin accesul la internet si CATV cat si aria de acoperire GSM.

3.9.6 Alimentarea cu caldura

Comuna Sabareni este in prezent racordata la sursele de gaze naturale reseaua alimentand majoritatea gospodariilor. Etapizarea scontata a extinderii retelei va fi facuta in legatura cu extinderea alimentarii cu apa si cu reseaua de canalizare (etapizare propusa prezentata la cap.3.9.2.

3.9.7. Gospodarie comunală

Gestionarea deseurilor menajere

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

In conformitate cu Strategia Nationala privind gestionarea deseurilor si Planul National de gestionare a desurilor, aprobat cu HG 1470/2004, se impune implementarea sistemului de colectare selectiva a deseurilor, reducerea cantitatii de deseuri biodegradabile - la depozitare cit si cresterea volumului de reciclare a deseurilor ce se preteaza a fi reciclate

Potrivit HG 162/2002 platformele mari de desuri menajere se realizeaza doar pentru comunitati cu cca 200 000 locuitori.

Simultan,ca o ca o conditie obligatorie, se propune implementarea unui sistem de colectare selectionata, in vederea reciclarii deseurilor de hirtie, sticla, PET Se propune de asemenea organizarea unui serviciu propriu de gospodarie comunală , pentru care se propune un mic sediu.

Pe aceasta platforma deseurile selectate se vor depozita pina la transportul catre groapa ecologica a judetului (zonei), perioada estimata pentru inceput intre 3 si 7 zile

Determinarea cantitatilor anuale de deseuri menajere (solide)

- Gospodarii populatie - cca 110 kg/loc/in
- Institutii :
 - Scoli generale 1400 kg/clasa de curs/in
 - Gradinita 100/kg/mp/in
 - Camin cultural - 10kg/loc/in
 - Agenti comerciali - 300 kg/unitate/in

La numarul de locuitori prognozat de 4000 locuitori si dotarile propuse rezulta un volum de cca 25 000mc ,

Platforma de depozitare temporara a deseurilor nu se afla pe teritoriul administrativ al comunei Sabareni.

Zona de depozitare temporara a desurilor selectate altele decat cele menajere se va compune din :

- Platforma betonata pentru depozitare, imprejmuita, si racordata la reseaua de apa si canalizare a localitatii ; suprafata compartimentata c prin recipienti pentru plastic, hartie, sticla

Amenajarea platformelor de gunoi menajere pentru fiecare gospodari in parte comporta urmatoarele lucrari :

- nivelarea terenului cu pante naturale de scurgere , amenajarea pasigurarea scurgerii la pante de 1-2% ;
- amenajarea taluzelor laterale prin escavari si depozitari de pamint ;
- realizarea drenajelor pe pantele amenajate , din tuburi de beton perforate ;
- imprejmuiri din plasa de sirma ghimpata ;
- plantatii de protectie ;

Pentru realizarea acestor lucrari este necesara intocmirea unui proiect de specialitate

Totodata pentru eficientizarea serviciului de salubritate al comunei se propune organizarea unor centre de colectare , sortare a obiectelor scoase din uz din cadrul gospodariilor si infiintarea unui serviciu de salubritate fapt ce va aduce locuri noi de munca si venituri la bugetul local

3.10. PROTECTIA MEDIULUI

Primul pas care trebuie facut in domeniul reabilitarii mediului este activitatea de mediatizare , informare, educare a populatiei cu privire la drepturile si obligatiile ce ii revin fata de protejarea mediului .

Obiectivele pentru aer sunt :

- Inventarierea tuturor surselor de poluare existente si viitoare , acestea incluzind :localizarea,parametrii fizici ai emisiilor, debitele masice ale poluantilor, modul de utilizare a instalatiilor (daca este cazul)
- Elaborarea si aplicarea unui sistem legislativ si reglementarile pentru protectia aerului la nivel local ;

Obiectivele pentru sol sunt :

- Gospodarirea adecvata a platformelor de gunoi neamenajate recomandindu-se acoperirea periodica cu un strat de pamint de 10cm a deseurilor proaspat depozitate , imprejmuirea cu plasa de sirma si perdea de protectie , precum si interzicerea accesului anumitor deseuri toxice sau periculoase ;
- Confirmarea amplasamentelor propuse prin PUG pentru platformele temporare de depozitare a deseurilor menajere selectate ,
- Stabilirea unor mecanisme economico-financiare care sa stimuleze combaterea eroziunii solurilor ;
- Colaborarea cu primaria pentru monitorizarea utilizarii fertilizatorilor si a substantelor fitosanitare ;
- Mentinerea actualelor suprafete impadurite si completarea golurilor create prin taiere.

Obiectivele pentru biodiversitate sunt :

- Stabilirea zonei de organizare a parcului public ; punerea in valoare a potentialului natural al comunei
- Intocmirea si aprobarea regulamentelor de organizare si functionare a acestuia

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

Obiective privind protectia monumentelor de arhitectura

- nu au fost evidentiata obiective in Lista Monumentelor

Totodata prin proiect se propune :

- Realizarea unui sistem centralizat de colectare a apelor uzate menajere , epurarea acestora, reciclarea si valorificarea lor ;
- Organizarea activitatii de selectare a deseurilor menajere si a unor platformelor de depozitare temporara a acestora cit si reciclarea si valorificarea anumitor deseuri (PET, sticla, hirtie) ;
- Organizarea sistemelor de spatii verzi (de aliniament, de protectie, de agrement)
 - Se stabilesc interdictii definitive de constructii pentru zona cimitirelor
 - Se stabilesc interdictii temporare de construire pentru ,pana la realizarea unor planuri urbanistice zonale privind organizarea si parcelarea (in cazul suprafetelor noi introduse in intravilan)cf p13 si 7/8

3.11. REGLEMENTARI URBANISTICE

Solutia generala de organizare si dezvoltare a localitatii se inscrie in trama existenta, bazata pe schema cailor de comunicatie ce se vor moderniza.Prin prezentul proiect se propune zonarea functionala a teritoriului pe activitati , coreland principiile urbanistice cu cele ale dezvoltarii durabile si cu cerintele ecologiei urbane.

Terenurile isi pastreaza – in majoritate- functiunile existente , dar pentru organizarea unor zone functionale se propun « zone mixte », urmind ca dezvoltarea viitoare sa defineasca exact (in functie de cerere) functiunea generala a acestor zone. Zonele mixte M vor putea primi functiuni posibil a coexista simultan in evolutia localitatii.

Aplicarea prevederilor Planului Urbanistic General - PUG se face pe baza reglementarilor – partea grafica (plansele 3,4,5,6,7) precum si a Regulamentului Local de Urbanism - RLU (vol 2).Prevederile din piese desenate cit si cele din RLU se aplica atit teritoriului intravilan al comunei cit si la cel extravilan , in limitele teritoriului administrativ .Pentru zonele functionale prevederile regulamentului se grupeaza in 3 capitole cuprinzind reglementari specifice :

Capitolul I - generalitati:

Capitolul II - utilizarea functionala:

- * - Utilizari permise cu conditii
- *- Interdictii temporare de utilizare
- *- Interdictii definitive de utilizare

Capitolul III - conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

- * Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, in completarea Art.17,18,20,23 si 24 din RGU
- * Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, in completarea Art.25 si 26 din RGU
- * Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara, in completarea Art. 27, 28 din RGU
- *Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor , in completarea Art.30, 31,32, si art 15 din RGU
- *Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui, in completarea Art. 33 , 34, 36 din RGU

Utilizari permise cu conditii s-au stabilit pentru zonele in care este necesara obtinerea unor acorduri sau avize pentru zonele de protectie ale liniilor electrice captarilor de apa ,zone forestiere,zona monumentelor etc...

Interdictiile temporare de utilizare s-au stabilit atunci cind in zona respectiva este necesara elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) sau de Detaliu (PUD).Au fost prevazute prin proiect, zone nou-introduse in intravilan, zone centrale, sau zone de protectie a monumentelor pentru care este necesar a se intocmi PUZ (PUZ zona centrala si Sabareni, PUZ Nord-vest, PUZ Sabareni vest, est si sud)

Interdictiile definitive de utilizare se refera la interzicerea realizarii constructiilor in zonele de risc, sau in zonele de protectie sanitara instituite prin PUG.

In vederea stabilirii regulilor corecte de construire , teritoriul intravilan a fost impartit conventional in Unitati Teritoriale de Referinta (UTR) : UTR1 – Sabareni, UTR2 – , UTR3 – Parc fotovoltaic 1, UTR4 – parc fotovoltaic 2

UTR –ul se defineste ca o reprezentare conventionala a unui teritoriu avind o functiune predominanta sau/si omogenitate functionala , pentru care se pot stabili reguli de construire general valabile .

UTR-ul este delimitat prin limite fizice (strazi, proprietati, ape, etc..)

3.12. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Proprietatea asupra terenurilor in cadrul UAT Sabareni se prezinta astfel :

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

		AGRICOL						NEAGRICOL						TOTAL
		Arabile	Pasuni	Fanete	Vii	Livezi	TOTAL	Paduri	Ape	Drumuri	Curti - constructii	Neproductive	TOTAL	
DOMENIUL PUBLIC		5	0	0	0	0	5	203	0	43	5	10	258	263
domeniul public al statului		5	0	0	0	0	5	203	0	0	5	0	205	
	Min. Agriculturii						0		40				40	
	Min. Mediului						0	203					203	
	Min. Educatiei						0						0	
	Ministerul Culturii si Culte	5					5				2		2	
	Alte Ministere						0				3		3	
domeniul public judetean		0	0	0	0	0	0	0	0	7	0	0	7	
	CJ Giurgiu - Dir. Drumuri						0			7			7	
domeniul public de interes local		0	0	0	0	0	0	0	0	36	0	10	46	
	CL Sabareni						0			36		10	46	
DOMENIUL PRIVAT		1839	48	0	14	0	1901	0	0	0	99	36	135	2036
domeniul privat al statului							0						0	
domeniul privat judetean							0						0	
domeniul privat al Primariei		0	48				48					36	36	
terenuri persoane fizice		1483			7		1490				99		99	
terenuri persoane juridice		356			7		363						0	
													2299	

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

Astfel domeniul privat insumeaza o suprafata de 2036ha, cel public – 263ha, in total 2299ha (suprafata UAT). Terenurile amplasate in intravilanul sau extravilanul comunei pot fi dobindite si instrainate prin oricare din modurile stabilite de lege. Dobandirea unui teren se poate face prin mostenire, donatii, cumparare, concesiune , prin acte autentificate. Cel mai important lucru pentru dezvoltarea unei localitati este realizarea obiectivelor care sa serveasca tuturor locuitorilor comunitatii respective.

Pentru asigurarea conditiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publica propuse sunt necesare urmatoarele elemente de baza :

- Identificarea tipurilor de proprietate asupra terenurilor;
- Rezervarea terenurilor pentru obiective de utilitate publica; suplimentar s-a instituit drept de preemtiune asupra zonelor ce urmeaza sa adaposteaza obiective de utilitate publica: zonele de parc si zonele centrale, astfel incat sa se ofere instrumentul prin care, in cazul rezervarii unor fonduri pentru operatiuni specifice, Primaria sa poata implementa obiectivele de utilitate publica.
- Stabilirea circulatiei terenurilor, in functie de necesitatea realizarii obiectivelor

Lista obiectivelor de utilitate publica, a fost stabilita in relatie directa cu disfunctionalitatile si prioritatile enuntate anterior, a fost structurata pe capitole si reprezentata in plansa nr.5 – regimul juridic, si sunt prezentate detaliat in anexa 1 in relatie cu disfunctionalitatile constatate si a prioritatilor de interventie enuntate:

OBIECTIVE UTILITATE PUBLICA	
Completarea profilului pe DJ602 incluzand retrageri stationare auto/ transport in comun, trotuare, spatii verzi, pista biciclete	1.1.1a
Suplimentar 1.1.1a., completare ampriza (accese la loturi, canal, acostament) drum judetean propus pentru introducere in intravilan	1.1.1b
Completarea profilului pe drumurile comunale incluzand retrageri stationare auto, trotuare, spatii verzi, pista biciclete	1.1.2.a
Suplimentar 1.1.2a., completare ampriza (accese la loturi, canal, acostament) drumuri comunale propuse pentru introducere in intravilan	1.1.2.b
1.2.1 Asfaltarea si regularizarea strazilor de clasa tehnica IV si V pentru drumurile neregularizate inca	1.2.1.
1.2.2. Intocmirea studiului de fezabilitate si pentru celelalte drumuri cls th IV din intravilanul comunei	1.2.2.
1.2.3. Asfaltarea si modernizarea cu prioritate a urmatoarelor segmente de drum nou introduse in intravilan : De 650, De 694, De 715, Dc 146	1.2.3
1.2.4. Pietruirea si regularizarea traseelor strazilor de clasa tehnica V pentru celelalte strazile nou introduse in intravilan	1.2.4
Creerea strazilor noi in trupurile nou introduse in intravilan : UTR1 intravilan existent – str. 579/9 UTR1 intravilan existent – intr. Castanilor, intrarea Garoafei UTR 2 – str. 676/9, UTR 3 – str. 719/9, str. 730/9, str 731/9, UTR 4 – str. 660/9, str. 628/9, str. 626/9 UTR 5 – drum colector, str. 733/9, 734/9	1.3
Includerea in profilul strazilor III si IV a unor locuri de parcare, conform profilului reglementat	1.4.1.
Realizarea unor parcuri publice in urmatoarele zone : - zona centrala a localitatii (UTR1) - centrele de cartier (UTR1, 2, 3, 4) - zonele de loisir agrement (UTR2)	1.4.2.
Realizarea a doua giratorii clasa III astfel: - DJ602 intersectie cu DC 146A (in zona Primariei) - DC 143 cu DC 143A (zona de acces dinspre Bacu/Zurbaua)	1.5.1
Rezolvarea corespunzatoare a intersectiilor strazilor principale (cls IV- DC 143, 143A, 146) cu celelalte strazi din intravilanul existent cat si cu De 694 si cu De 715	1.5.2
Modernizarea urmatoarelor podete in scopul conformarii lor pentru trafic rutier public : De 794- De 676, DC 146- zona cn 648, De 650-652	1.6.1
Realizarea unui sistem de preluare a apelor pluviale prin puturi absorbante pentru strazile secundare din intravilanul existent cat si pentru De 794, De 715, De 752	1.6, 1.7
Realizarea trotuarelor aferente tuturor drumurilor din intravilan	1.8.1
Realizarea traseelor de pe strazile principale din intravilanul existent, cu extindere pe segmentele de drum nou introduse in intravilan, dupa cum urmeaza : DC 143A continuare pe strada Scolii, DC 146, si DJ602 in totalitatea lor, DC 143 de la intersectia cu De 730	1.8.2.1
Realizarea unor piste de biciclete incluse in profilul urmatoarelor strazi in scopul constituirii unui traseu de loisir mentionat pe plansa 3.2	1.8.2.2
Realizarea a 8 statii (5x2 sensuri) pe traseul intravilan al DJ602 in vecinatatea centrului comunei si a centrelor de cartier si si a doua stratii la intersectia DC 143 cu DC 143A	1.9
Realizarea unor noi dotari publice: piata agroalimentara S=0.10 ha (UTR1)	2.1.1
agora (piata publica de intruniri) - zona centrala S=0,30 ha (UTR1)	2.1.2

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

o gradinita in zona centrului de cartier C2(UTR1)) S=0,15ha	2.1.3
dotare multifunctionala cu rol cultural-muzeistic	2.1.4
Sala de sport 0.50 ha	2.1.5
Camin cultural	2.1.6
Piata de legume en-gross	2.1.7
Centru de zi de tip after-school »	2.1.8.
Instituirea prin reglementare a dreptului de preemtiune la cumparare in favoarea Primariei pentru aceste terenuri (marcate pe plansa 5)	2.2
Modernizarea scolii generale	2.3.1
Modernizarea si extinderea dispensarului uman	2.3.2
Realizarea (prin incurajare investitionala) a unor dotari de factura privata dar de interes public in zonele functionale C si M : dispensar veterinar, servicii financiar bancare	2.4
Reglementarea zonei centrale C1 desfasurata in zona Primariei actuale in zona intersectiei cu DC 143 si DC146 (UTR1)	2.5.1.
Reglementarea a patru zone mixte centru de cartier astfel – UTR1-est, UTR2- Sabareni nord, UTR3 – Sabareni est, UTR4 – Sabareni Est	2.5.2
Implementarea a doua zone mixte de dezvoltare: M2 prima pe traseul DJ602 nou introdus in intravilan (nord) cea de-a doua, de perspectiva, adiacenta drumului colector aferent autostrazii Bucuresti (est)	2.6
Constituirea subzonei functionale L1 – locuire individuala in gospodarii de tip rural, cu particularitatea de includere a gospodariilor de tip traditional in acestea	2.7
Includerea terenurilor adiacente trupului de baza si reglementarea obligativitatii realizarii unor planuri urbanistice zonale aferente fiecarui UTR pentru aceste zone constituite majoritar ca subzona functionala L2 – subzona locuintelor familiale de tip urban	2.8
Elaborarea documentatiilor cadastrale la nivelul parcelelor si blocurilor cadastrale din intravilan	2.9
Politica de sustinere din partea autoritatilor locale a modernizarii locuintelor existente si de constructie a unora noi.	2.10
Realizarea extinderii retelelor de alimentare cu apa in tot perimetrul intravilanului preexistent conform studiului de fezabilitate	2.11.1
Elaborarea unor studii de fezabilitate privind posibilitatea extinderii retelei de alimentare cu apa la nivelul suprafetelor nou incluse in intravilan cu precadere pe urmatoarele trasee : - DJ602 – segmentul nou introdus in intravilan - De 694, De 715, De 652	2.11.2
Elaborarea unui studiu de fezabilitate pentru o gospodarie de apa in zona adiacenta DC146 (padure) care sa deserveasca UTR2 si UTR4	2.11.3
Realizarea retelei de canalizare menajera pentru intravilanul preexistent incluzand statia de epurare conform SF	2.12.1.
Elaborarea unor studii de fezabilitate privind posibilitatea extinderii retelei de alimentare cu apa la nivelul suprafetelor nou incluse in intravilan cu precadere in zonele mentionate la pct. 2.11.2	2.12.2.
Realizarea unor noi posturi trafo in zonele nou introduse in intravilan in zona centrele de cartier UTR2,UTR3 si UTR4 (v. pct 2.11.2)	2.13
Extinderea retelei in aceste zone cu precadere in zonele mentionate la pct 2.11.2	2.14
Realizarea in zona centrala a satului Sabareni pe terenul fostului CAP/IAS a unei zone verzi - parc cat si pe terenul adiacent bisericii	3.1.1.1
Rezervarea unor terenuri in zonele centrale cat si cu precadere in zonele M3 in vederea completarii necesarului de spatiu verde S=22ha	3.1.1.2
Realizarea unor scuaruri in centrele de cartier (, Sabareni Centru, Sabareni Sud) si transformarea micului scuar – zona Primaria din zona centrala in agora / S=1ha ; scuarul strada Eroilor si terenul NP din zona padure	3.1.2.
Realizarea infrastructurii in vederea legaturii vetrei satului satului cu zona padurii Gulia (203ha)	3.1.3
Reglementarea acestor zone ca zone verzi cu vegetatie nativa fara acces public	3.2
Realizarea profilelor strazilor cls.th. III si IV incluzand spatiile verzi local acolo prospectul existent este mai mare decat cel reglementat	3.3
Transformarea terenului de sport in stadion cu capacitate de 300 de locuri	3.5
Includerea in cadrul viitorului complex sportiv a unei sali de sport	3.6
Racordarea gospodariilor la reseaua existenta de alimentare cu apa	4.1
Racordarea gospodariilor la reseaua proiectata de canalizare in corelare cu realizarea ei	4.2
Racordarea gospodariilor la reseaua existenta de alimentare cu energie electrica, proiectata de canalizare in corelare cu realizarea ei	4.4
Racordarea gospodariilor la reseaua proiectata de canalizare in corelare cu realizarea ei	4.5
Reglementarea unei interdictii totale de construire pentru o banda de 50m de jur imprejurul cimitirelor pentru gospodariile cu sursa de apa proprie	5.1
Materializarea reglementarilor in zonele de protectie prin regulamente, interdictii imprejmuiiri conditionari etc	5.2
Interdictie de construire pe o fasie de teren de latime 24m axata pe traseul LEA 20kV, si 37m in cazul LEA 110kV	5.3
Reglementarea unei fasii de 20m de protectie a cursurilor de apa fata de raul Ilfov si Ilfovot, la care se adauga zona de protectie infrastructurala conform anexei 2	5.5

CAP 4 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Pe baza analizelor efectuate si a propunerilor de amenajare teritoriala si dezvoltare a comunei Sabareni se pot desprinde urmatoarele concluzii si masuri.

4.1.concluzii :

- Resursele materiale locale si forta de umana , utilizate intr-un sistem diversificat , pot asigura relansarea economico-sociala a comunei ;
- Suprafata ocupata de unitatile industriale , de depozitare si agrozootehnice propusa prin proiect , este suficienta si ca atare se poate asigura mentinerea si dezvoltarea functiunilor economice .
- Sunt necesare noi locuri de munca , cu precadere in sfera micii industriei si a serviciilor
- Satisfacerea solicitarilor pentru realizarea de locuinte si imbunatatirea calitatii locuirii,cit si gruparea functiunilor in zone functionale ,implica extinderea actualului intravilan ;
- Serviciile catre populatie trebuie dezvoltate si diversificate ;
- Sistemul de incalzire pentru locuinte si dotari social culturale va fi cel pe combustibil solid si gaz petrolier lichefiat, deoarece –in intervalul de timp imediat urmator - nu exista posibilitatea de racordare a consumatorilor la surse de gaze naturale ;
- Se impune organizarea unor platforme pentru depozitarea temporara, controlata a deseurilor menajere si a unui put sec.
- Se impun masuri pentru excutia planificata a constructiilor ;

4.2.Aplicare

Prezentul PUG urmeaza sa fie supus dezbaterilor publice in cadrul comunitatii.

Dupa obtinerea avizelor legale din partea factorilor interesati , PUG-ul inclusiv Regulamentul Local de Urbanism se supun aprobarii Consiliului Local al com Sabareni

PUG si Regulamentul Local de Urbanism , odata aprobat devin acte de autoritate ale administratiei publice locale , pentru problemele legate de amenajarea si dezvoltarea urbanistica a localitatii.

PUG si RLU pot fi utilizate la :

- Rezolvarea unor probleme curente ale serviciilor de specialitate (instrainari, parcelari)
 - Eliberarea certificatelor de urbanism si emiterea autorizatiilor de construire pentru obiectivele din zone ce nu necesita studii de urbanism aprofundate (autorizare directa)
 - Fundamentarea solicitarilor unor fonduri de la bugetul statului pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica ;
 - Declansarea procedurii de declarare a utilitatii publice pentru realizarea unor obiective ce implica exproprii ;
 - Respingerea unor solicitari de construire neconforme cu PUG aprobat ;
 - Declansarea unor PUZ-uri sau PUD-uri necesare detalierii unor zone, respectiv a unor amplasamente ;
- Durata de valabilitate a prezentului PUG este de 10 ani, daca pe parcurs nu apar elemente importante de dezvoltare , ce necesita actualizare.

Se impune luarea unor masuri , in continuare, in domeniul proiectarii , pentru sustinerea dezvoltarii comunei cum ar fi :

- Planuri urbanistice zonale pentru lotizarea amplasamentelor propuse a fi incluse in intravilan, in vederea realizarii grupate a noilor locuinte ;
- Proiecte pentru dezvoltarea alimentarii cu apa;
- Proiecte pentru realizarii retelei de canalizare a apelor menajere ;
- Proiecte pentru modernizarea drumurilor ;
- Proiecte pentru amenajarea platformelor de depozitare a deseurilor menajere.

Prin plansa 5 s-au definit perimetrele PUZ-urilor necesar a fi elaborate pentru a detalia la nivel zonal prezentele reglementari. In general acestea sunt similare UTR-urilor, vazute ca faze succesive de dezvoltare si investitie in cadrul UAT Sabareni . Aceste PUZ-uri vor fi realizate pe suport topografic, in baza unui cadastru parcelar corectar si cu consultarea directa a celor implicati directi (optiunile proprietarilor). Astfel au fost definite un numar de 6 PUZ-uri necesar a fi elaborate cu urmatoarele obiective majore :

- PUZ zona Centrala (C1)– obiectiv principal : inventarierea posibilitatilor de insertie a dotarilor mentionate ca OUP, in concordanta cu remodelarea zonei in relatie cu noile relatii in teritoriu stabilite de extinderea intravilanului

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

- PUZ zona Biserica (C2)- suplimentar fata de obiectivele de mai sus se vor studia posibilitatile de eficientizare economica terenurilor neutilizate din zona inscopul creerii unui centru de cartier care sa aiba ca punct de plecare biserica.

- PUZ-uri UTR 2,3,4 cat si zona sud inclusa in UTR 1 – PUZ-uri de reglementare, de detaliere a prevederilor RLU PUG in care se vor studia in principal solutiile de reglementare infrastructurata (tehnico-edilitara, drumuri, dotari)

4.3. strategii si politici de abordare

Scopul final al actiunilor factorilor de decizie este ridicarea standardului de viata al comunitatii rurale , posibil numai prin redresarea si dezvoltarea economiei spatiului rural, din care prioritara este redresarea.

Strategia redresarii cuprinde in principal :

- A.obiective strategice prioritare:
- B.directiile strategice principale si politici de abordare

A.obiective strategice prioritare:

Principalul obiectiv il constituie sustinerea stabilirii de resedinta pe teritoriul comunei cat si eficientizarea activitatilor de productie in valorificarea resurselor naturale si umane .

B.directiile strategice principale:

Directiile strategice avind ca scop ridicarea calitatii vietii sunt :

1. Strategia eficientizarii in valorificarea resurselor naturale ca potential agricol si silvic
2. Strategia vitalizarii asezarilor rurale (a infrastructurii si suprastructurii localitatii) de ridicare a calitatii conditiilor comunitare.
3. Strategia revitalizarii gospodariilor familiale in intravilan si de asigurare a conditiilor materiale de trai

1.Strategia eficientizarii in valorificarea resurselor naturale ca potential agricol si silvic revine de fapt primariei .

Aceasta va trebui sa urmareasca patru obiective strategice cu pachetele de politici aferente astfel :

- o Eficientizarea in valorificarea resurselor naturale prin :
 - inventarierea cantitativa si calitativa a potentialului agricol, forestier,
 - stabilirea unui raport optim intre intensivitatea de exploatare si protectie/conservare ;
 - revitalizarea si mai apoi extinderea lucrarilor de imbunatatiri funciare ;
 - valorificarea terenurilor neproductive,a produselor secundare ale fondului forestier ;
 - modernizarea drumurilor agricole de exploatare ce asigura accesul mai usor si in siguranta ,catre terenurile agricole , preluarea traficului si directionarea lui catre drumurile de categorie superioara ce tranziteaza zona ;
- o Modernizarea tehnologiilor de lucrari si de aplicare a culturilor prin :
 - Intensificarea si diversificarea mecanizarii lucrarilor pe categorii si capacitati ;
 - Abordarea micii mecanizari;
 - Realizarea in localitate a unor unitati tip "service", magazine si depozite (pentru materiale, piese de schimb, unelte, scule, utilaje)
 - Promovarea unui punct comunal de informare ;
 - Promovarea instruirii in mecanizare si initierea in cultura stiintifica (profesionalizarea taranilor)
- o Vitalizarea si rentabilizarea activitatilor de exploatare a resurselor prin :
 - Organizarea structurilor de productie intr-o gama diversificata :
 - Gospodaria familiala de microproductie ;
 - Ferme agricole si zootehnice de productii (mici,medii si mari) ;
 - Mica si media industrie agroalimentara ;
 - Gama serviciilor ;

2.Strategia propusa pentru revitalizarii asezarilor rurale (a infrastructurii si suprastructurii localitatii) de ridicare a calitatii conditiilor comunitare cuprinde de asemenea 4 patru obiective :

- Revitalizarea localitatii rurale prin :
 - o legarea si incadrarea functionala in sistemul economic al judetului ;
 - o asigurarea functiilor principale ale asezarii umane ;
 - o asigurarea conditiilor de dezvoltare a infrastructurii ;
 - o eliminarea disfunctiilor locale si zonale ;
 - o realizarea treptata a dotarilor social-culturale ;

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

- revitalizarea fondului construit existent ;
- realizarea de locuinte noi pastrand principiile arhitecturii traditionale
- cresterea confortului de locuire, a conditiilor de munca si instruire, informare, profesionalizare ;
 - Prevenirea si limitarea riscurilor naturale si antropice si protectia mediului , prin :
- masuri de prevenire a riscurilor (seism, inundatii, alunecari, incendii, explozii, contaminari)
- masuri de prevenire si limitare a poluarii (canalizarea si epurarea apelor uzate , depozitarea deseurilor, cimitirele de animale)
 - Realizarea infrastructurilor edilitare prin :
 - modernizarea infrastructurii edilitare (drumuri, instalatii si dotari edilitare –apa-canalizare, telefonie)
 - depistarea si valorificarea energiilor neconventionale
 - rezolvarea locala cu utilitati
 - Redresarea si revitalizarea activitatilor locale prin :
 - promovarea si stimularea economiilor locale de prelucrarea produselor alimentare si nealimentare inainte de comercializare ;
 - reactivarea mestesugurilor si dezvoltarea serviciilor intr-o gama diversificata care sa asigure un echilibru ocupational si o fixare a locurilor de munca ;
 - stimularea activitatilor alternative sau paralele aducatoare de venituri suplimentare;

3.Strategia reabilitarii –dezvoltarii fondului existent de locuinte /gospodarii vizind patru obiective cu patru pachete de politici de reabilitare/dezvoltare astfel :

- reabilitarea si dezvoltarea locuintelor prin :
 - atingerea obiectivului « fiecare familie cu locuinta proprie »
 - ridicarea confortului de locuit existent ;
 - stimularea realizarii de locuinte noi ;
- protectia mediului construit si natural –la nivelul gospodariei
 - realizarea modernizarii si a noilor locuinte pe baza unor proiecte intocmite de specialisti , a autorizatiilor de construire si a respectarii reglementarilor tehnice in constructii , asigurind astfel protectia impotriva riscurilor (seisme, inundatii, incendii) si respectarea POT stabilit prin PUG pentru o dezvoltare durabila ;
 - protectia mediului impotriva poluarii la nivelul gospodariilor (evacuarea apelor uzate, haznale, grajduri, gunoi menajer si animalier)prin aplicarea normelor sanitare si ami ales prin controlul respectarii lor ;
 - crearea pe plan local a unui punct institutionalizat de depistare, control si limitare a poluarii ;
- asigurarea gospodariilor cu utilitati si echipamente de tip edilitar
 - promovarea unor programme pentru realizarea utilitatilor , pe etape;
 - informarea locuitorilor pe baza unor studii si modele asupra utilizarii energiilor neconventionale (biogaz, captatori solari, microhidrocentrale)
- vitalizarea activitatilor din gospodariile taranesti prin trecerea de la « gospodaria de subzistenta » la « gospodaria familiala de microproductie »
 - incurajarea in practica activitatilor de microproductie prin realizarea constructiilor anexe in cadrul gospodariei pe activitati preponderent corelate cu resursele naturale ,primul pas in « scaparea de saracie »
 - realizarea pe plan local a unor gospodarii de microproductie pilot , pe baza unor proiecte realizate de specialisti ;
 - incurajarea formelor de asociere intre gospodarii pe activitati similare sau complementare

intocmit
Dr. Arh Dragos Alexandru Negulescu

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

Anexa 1 – Disfuncionalitati/prioritati/obiective de utilitate publica

	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI	OBIECTIVE UTILITATE PUBLICA		
1.TRAMA STRADALA					
1.1	Profil stradal incomplet pe DJ602 si DC143, DC143A , DC 146A	Reglementarea si completarea profilului DJ 602 si a drumurilor comunale	Completarea profilului pe DJ602 incluzand retrageri stationare auto/ transport in comun, trotuare, spatii verzi, pista biciclete	1.1.1a	L=4.70km
			Suplimentar 1.1.1a., completare ampriza (accese la loturi, canal, acostament) drum judetean propus pentru introducere in intravilan	1.1.1b	L=2.48km
		Reglementarea si completarea profilurilor DC143, DC 143A, DC 146A	Completarea profilului pe drumurile comunale incluzand retrageri stationare auto, trotuare, spatii verzi, pista biciclete	1.1.2.a	
			Suplimentar 1.1.2a., completare ampriza (accese la loturi, canal, acostament) drumuri comunale propuse pentru introducere in intravilan	1.1.2.b	
1.2.	Starea proasta a unei parti a tramei stradale secundare (imbracaminte provizorie, trasee neregulate)	Asfaltarea drumurilor satesti cu imbracaminte provizorie in prezent	1.2.1 Asfaltarea si regularizarea strazilor de clasa tehnica IV si V pentru drumurile neregularizate inca	1.2.1.	
		Regularizarea traseelor	1.2.2. Intocmirea studiului de fezabilitate si pentru celelalte drumuri cls th IV din intravilanul comunei	1.2.2.	
			1.2.3. Asfaltarea si modernizarea cu prioritate a urmatoarelor segmente de drum nou introduse in intravilan : De 650,De694, De 715, Dc 146	1.2.3	
			1.2.4. Pietruirea si regularizarea traseelor strazilor de clasa tehnica V pentru celelalte strazile nou introduse in intravilan	1.2.4	
1.3.	Terenurile introduse in intravilan nu beneficiaza de irigare stradala	Creerea unor strazi noi in aceste zone	Creerea strazilor noi in trupurile nou introduse in intravilan : UTR1 intravilan existent – str. 579/9 UTR1 intravilan existent –intr. Castanilor, intrarea Garoafei UTR 2 – str. 676/9, UTR 3 – str. 719/9, str. 730/9, str 731/9, UTR 4 – str.660/9, str. 628/9, str. 626/9 UTR 5 – drum colector, str. 733/9, 734/9	1.3	
1.4	Inexistenta locurilor de parcare publice	Reglementarea unor parcare care sa deserveasca principalele puncte de interes	Includerea in profilul strazilor III si IV a unor locuri de parcare, conform profilului reglementat	1.4.1.	
			Realizarea unor parcare publice in urmatoarele zone : - zona centrala a localitatii (UTR1) - centrele de cartier (UTR1,2, 3,4) - zonele de loisir agrement (UTR2)	1.4.2.	
1.5	Intersectii majore neamenajate si care influenteaza negativ fluenta traficului in zona	Rezolvarea prin giratoriu a intersectiilor majore ale drumurilor judetene si comunale din intravilan	Realizarea a doua giratorii clasa III astfel: - DJ602 intersectie cu DC146A (in zona Primariei) - DC 143 cu DC 143A (zona de acces dinspre Bacu/Zurbaua)	1.5.1	
			Rezolvarea corespunzatoare a intersectiilor strzilor principale (cls IV- DC 143,143A,146) cu celelalte strazi din intravilanul existent cat si cu De 694 si cu De 715	1.5.2	
1.6	Podetele peste canalele de desecare impropriei traficului carosabil	Modernizarea podetelor din zonele nou incluse in intravilan	Modernizarea urmatoarelor podete in scopul conformarii lor pentru trafic rutier public : De794-De676, DC146-zona cn648, De650-652	1.6.1	

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

1.7	Strazile nu au realizata evacuarea apelor pluviale	Proiectarea unui sistem de preluare a apelor meteorice	Realizarea unui sistem de preluare a apelor pluviale prin puturi absorbante pentru strazile secundare din intravilanul existent cat si pentru De 794, De 715, De 752	1.6, 1.7	
1.8	Inexistenta in unele zone a traseelor alternative de circulatie (pietonal, biciclisti)	Includerea trotuarelor in profilele reglementate	Realizarea trotuarelor aferente tuturor drumurilor din intravilan	1.8.1	
		Includerea pe strazile importante a benzilor de bicicleta	Realizarea traseelor de pe strazile principale din intravilanul existent, cu extindere pe segmentele de drum nou introduse in intravilan, dupa cum urmeaza :DC 143A continuare pe strada Scolii, DC146, si DJ602 in totalitatea lor, DC 143 de la intersectia cu De 730	1.8.2.1	
			Realizarea unor piste de biciclete incluse in profilul urmatoarelor strazi in scopul constituirii unui traseu de loisir mentionat pe plansa 3.2	1.8.2.2	
1.9	Inexistenta unor refugii pentru transportul in comun	Prevederea pe strazile principale a unor statii de transport in comun	Realizarea a 8 statii (5x2 sensuri) pe traseul intravilan al DJ602 in vecinatatea centrului comunei si a centrelor de cartier si si a doua stratii la intersectia DC143 cu DC143A	1.9	
2. FOND CONSTRUIT. FOLOSINTA TERENURILOR					
2.1	Inexistenta anumitor dotari publice de necesitate locala	Rezervarea unor terenuri pentru implementarea acestor dotari publice	Realizarea unor noi dotari publice: piata agroalimentara S=0.10 ha (UTR1)	2.1.1	
			agora (piata publica de intruniri) - zona centrala S=0,30 ha (UTR1)	2.1.2	
			o gradinita in zona centrului de cartier C2(UTR1)) S=0,15ha	2.1.3	
			dotare multifunctionala cu rol cultural-muzeistic	2.1.4	
			Sala de sport 0.50 ha	2.1.5	
			Camin cultural	2.1.6	
			Piata de legume en-gross	2.1.7	
			Centru de zi de tip after-school »	2.1.8.	
2.2.	Inexistenta unor terenuri domeniu privat al Primariei in zonele reglementate ca viitor centru de cartier pentru suprafetele nou introduse in intravilan	Politica de rezervare a unor terenuri in subzonele functionale C2 (UTR2,3,4) pentru implementarea unor viitoare obiective de interes public	Instituirea prin reglementare a dreptului de preemtiune la cumparare in favoarea Primariei pentru aceste terenuri (marcate pe plansa 5)	2.2	
2.3	Dotari publice existente dar in stare proasta	Modernizarea dotarilor publice deja existente	Modernizarea scolii generale	2.3.1	
			Modernizarea si extinderea dispensarului uman	2.3.2	
2.4.	Dotari de interes public in domeniul serviciilor inexistente la nivel local	Politica de incurajare a investitiilor pe anumite segmente inexistente la nivel local	Realizarea (prin incurajare investitionala) a unor dotari de factura privata dar de interes public in zonale functionale C si M : dispensar veterinar, servicii financiar bancare	2.4	
2.5	Zona centrala nedefinita	Definirea zonei centrale si a centrelor de cartier	Reglementarea zonei centrale C1 desfasurata in zona Primariei actuale in zona intersectiei cu DC 143 si DC146 (UTR1)	2.5.1.	
			Reglementarea a patru zone mixte centru de cartier astfel – UTR1-est, UTR2-Sabareni nord, UTR3 – Sabareni est, UTR4 – Sabareni Est	2.5.2	
2.6	Inexistenta unor zone de dezvoltare la nivel local	Identificarea unor terenuri cu capacitati infrastructurale capabile sa sustina implementarea de noi activitati	Implementarea a doua zone mixte de dezvoltare: M2 rpima pe traseul DJ602 nou introdus in intravilan (nord) cea de-a doua, de perspectiva, adiacenta drumului colector aferent autostrazii Bucuresti (est)	2.6	
2.7	Terenuri exclusiv arabile in intravilanul	Reglementarea acestor terenuri cu functiune dominanta locuire	Constituirea subzonei functionale L1 – locuire individuala in gospodarii de tip rural, cu particularitatea de includere a gospodariilor de tip traditional in	2.7	

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

			acestea		
2.8	Terenuri construite si terenuri cu potential sporit de eficientizarea economica prin constructie, neincluse in intravilan	Includerea acestor terenuri in noul intravilan	Includerea terenurilor adiacente trupului de baza si reglementarea obligativitatii realizarii unor planuri urbanistice zonale aferente fiecarui UTR pentru aceste zone constituite majoritar ca subzona functionala L2 – subzona locuintelor familiale de tip urban	2.8	
2.9	Documentatie cadastrala incompleta la nivelul intregii comune	Realizarea unor lucrari de relevare cadastrala si de inventariere a fondului construit	Elaborarea documentatiilor cadastrale la nivelul parcelelor si blocurilor cadastrale din intravilan	2.9	
2.10	Fond construit in stare precara in zonele centrale ale intravilanului existent	Modernizarea fondului construit	Politica de sustinere din partea autoritatilor locale a modernizarii locuintelor existente si de constructie a unora noi.	2.10	
2.11.	Fond construit neracordat la o retea centralizata de alimentare cu apa	Extinderea la nivelul intregului intravilan preexistent a retelei de alimentare cu apa	Realizarea extinderii retelelor de alimentare cu apa in tot perimetrul intravilanului preexistent conform studiului de fezabilitate	2.11.1	
			Elaborarea unor studii de fezabilitate privind posibilitatea extinderii retelei de alimentare cu apa la nivelul suprafetelor nou incluse in intravilan cu precadere pe urmatoarele trasee : - DJ602 – segmentul nou introdus in intravilan - De 694, De 715, De 652	2.11.2	
	Capacitatea de captare insuficienta in perspectiva de extindere a intravilanului	Necesitatea unui front de captare care sa deserveasca zonele nou introduse in intravilan (vest si nord-vest)	Elaborarea unui studiu de fezabilitate pentru o gospodarie de apa in zona adiacenta DC146 (padure) care sa deserveasca UTR2 si UTR4	2.11.3	
2.12	Inexistenta unui sistem de preluare si evacuare a apelor menajere	Elaborarea SF pentru sistem de canalizare menajera cu statie de epurare proprie	Realizarea retelei de canalizare menajera pentru intravilanul preexistent incluzand statia de epurare conform SF	2.12.1.	
			Elaborarea unor studii de fezabilitate privind posibilitatea extinderii retelei de alimentare cu apa la nivelul suprafetelor nou incluse in intravilan cu precadere in zonele mentionate la pct. 2.11.2	2.12.2.	
2.13	Zonele nou introduse in intravilan nu beneficiaza de racord la retea de alimentare cu energie electrica	Extinderea retelei in aceste zone	Realizarea unor noi posturi trafo in zonele nou introduse in intravilan in zona centrele de cartier UTR2,UTR3 si UTR4 (v. pct 2.11.2)	2.13	2.13
2.14	Zonele nou introduse in intravilan nu beneficiaza de racord la retea de alimentare cu gaze	Extinderea retelei in aceste zone	Extinderea retelei in aceste zone cu precadere in zonele mentionate la pct 2.11.2	2.14	
3. SPATII VERZI. AGREMENT. SPORT					
3.1	Inexistenta zonelor verzi cu acces nelimitat	Rezervarea unor terenuri pentru realizarea unui parc	Realizarea in zona centrala a satului Sabareni pe terenul fostului CAP/IAS S=2 ha -	3.1.1.1	
			Rezervarea unor terenuri in zonele centrale cat si cu precadere in zonele M3 in vederea completarii necesarului de spatiu verde S=22ha	3.1.1.2	
		Rezervarea unor terenuri adiacent strazii Principale pentru realizarea unor scuaruri, in zonele de interes, care sa includa si locuri de joaca pentru copii	Realizarea unor scuaruri in centrele de cartier (, Sabareni Centru, Sabareni Sud) si transformarea micului scuar – zona Primaria din zona centrala in agora / S=1ha ; scuarul strada Eoilor si terenul NP din zona padure	3.1.2.	
		Includerea zonelor naturale cu	Realizarea infrastructurii in vederea legaturii vetrei satului satului cu zona padurii	3.1.3	

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

		potential turistic/loisir in circuitul urban	Gulia (203ha)		
3.2.	Existenta unor suprafete aferente zonelor de siguranta ale retelelor electrice aeriene cu interdictie de construire	Eficientizarea terenurilor din zona de siguranta a traseului retelei	Reglementarea acestor zone ca zone verzi cu vegetatie nativa fara acces public	3.2	
3.3	Inexistenta spinelor verzi pe drumurile secundare	Includerea in profilele strazilor cls.th. III si IV a unor benzi plantate	Realizarea profilelor strazilor cls.th. III si IV incluzand spatiile verzi local acolo prospectul existen este mai mare decat cel reglementat	3.3	
3.4	Teren de sport neconform cu normele in vigoare	Finalizarea procesului de modernizare a terenului de sport	Transformarea terenului de sport in stadion cu capacitate de 300 de locuri	3.5	
3.5	Inexistenta unei sali de sport	Realizarea unei sali de sport in zona de loisir a localitatii	Includerea in cadrul viitorului complex sportiv a unei sali de sport	3.6	
4. PROBLEME DE MEDIU					
4.1	Existenta grupurilor sanitare seci neecologice, poluante ale panzei freatice	Modernizarea grupurilor sanitare	Racordarea gospodariilor la retea proiectata de canalizare in corelare cu realizarea ei	4.1	
4.2	Infiltrarea direct in pamant a uleiurilor si carburantilor autovehiculelor si utilajelor datorita imbracamintii provizorii a drumurilor (pamant)	Asfaltarea/pietruirea (fundatie) a drumurilor de pamant si realizarea unui sistem de preluare a apelor pluviale de pe drumuri	v. pct.1.6	4.2	
4.3	Existenta unor zone de depozitare ad-hoc a deseurilor menajere	Salubritatea spatiilor publice	-	4.4	
4.4	Potential natural nepus in valoare	v. pct.3.1.3.	3.1.3	4.5	
5. PROTECTIA ZONELOR CU VALOARE DE PATRIMONIU, FATA DE CULOARE TEHNICE SI SANITARA					
5.1	Inexistenta zonelor de protectie sanitara pentru cimitir	Reglementarea unei zone de protectie sanitara	Reglementarea unei interdictii totale de construire pentru o banda de 50m de jur imprejurul cimitirelor pentru gospodariile cu sursa de apa proprie	5.1	
5.2	Inexistenta limitei sanitare pentru diferite obiective la nivelul intravilanului	Reglementarea zonelor de protectie conform anexa 3	Materializarea reglementarilor in zonele de protectie prin regulamente, interdictii imprejmuii conditionari etc	5.2	
5.3	Inexistenta unor zone de protectie a culoarelor tehnice majore ce traverseaza intravilanul	Reglementarea unei fasii de protectie a retelei de inalta tensiune din zona sudica a comunei	Interdictie de construire pe o fasie de teren de latime 24m axata pe traseul LEA 20kV, si 37m in cazul LEA 110kV	5.3	
5.4	Inexistenta unei zone de protectie a cursurilor de apa (Ilfov, Ilfovot)	Reglementarea unor fasii de protectie a cursurilor de apa in zonele neregularizate	Reglementarea unei fasii de 20m de protectie a cursurilor de apa fata de raul Ilfov si Ilfovot, la care se adauga zona de protectie infrastructurala conform anexei 2	5.5	

Anexa 2 - Zone de protectie instituite prin regulament

	obiectiv	protectie
zone de protectie fata de cursurile de apa de suprafata	raul Ilfov	5,00m in zona regularizata; toata zona cuprinsa intre dig si mal; se adauga zona de protectie a digului
	raul Ilfovot	15m in zona neindiguata; toata zona cuprinsa intre dig si mal; se adauga zona de protectie a digului
	Balta Moarta	5m de la nivelul mediu, la care se adauga zona de protectie

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

zone de protectie sanitara	cimitire uman	pentru obiectivele care dispun de aprovizionare cu apa din surse proprii (puturi forate) – 50m*-interdictie totala de construire
	abator	raza de 500m*
	statia de epurare	containerizata de tip modular raza de 100m*
	parcuri fotovoltaice	raza de 500m*
zone de protectie infrastructuruala	zona sanitara fronturi de captare	R=10m, zona imrejmuita in jurul fiecarui front de captare – interdictie totala de construire
	LEA 110KV	culoar de latime 37m; in zona drumului pentru traversare h=7.00m, adiacent h=1.00m fata de ampriza
	LEA 20KV	culoar de latime 24m; in zona drumului pentru traversare h=7.00m, adiacent h=1.00m fata de ampriza
	LES 20 KV	zona de protectie a traseului de cabluri coincide cu zona de siguranta, este simetrica fata de axul traseului si are latimea de 0,8 m; in plan vertical zonele de protectie si de siguranta ale traseului de cabluri se delimiteaza prin distanta (adancimea) de pozare in valoare de cel putin 0,8 m;
	posturi trafo in cabina	zona de protectie - suprafata fundatiei (atunci cand aceasta depaseste conturul cabinei metalice), extinsa cu cate 0,2 m pe fiecare latura;
	statia de transformare	Zona de protectie este delimitata de amprejmuirea instalatiilor; zona de siguranta - zona extinsa in spatiu delimitata la distanta de 20 m de amprejmuirea statiei, pe fiecare latura a acesteia **
	DJ 602, DC 146, DC143, DC143A	distanta dintre axul drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile nationale, de minimum 24 m pentru drumurile judetene si de minimum 20 m pentru drumurile comunale.
	dig Ilfov	4.00 m de-a lungul digului catre interiorul incintei – interdictie totala de construire
	lucrari canal Arges	zona de siguranta 20m de la baza taluzului – interdictie de construire; zona de protectie 100m – pe baza analizei de risc CNACN

*conform **ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014** pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei; in zonele de incidenta se va solicita, premergator certificatului de urbanism, acordul prealabil Sanepid

**conform Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice - revizia I din 09.03.2007

*** pentru aceste zone se va solicita avizul ANRE in baza unei analize de risc; se instituie interdictie de construire pentru zonele de siguranta intre LEA si cladiri:

	LEA 20KV	LEA 110KV
traversari cladiri locuite	se interzice	4,00m
traversari cladiri nelocuite	3.00m	3.00m
apropiere cladiri locuite	3.00m	4.00m
apropiere cladiri nelocuite	3.00m	3.00m

**** Latimea zonei de protectie in lungul cursurilor de apa

Latimea cursului de apa (m)	sub 10	10-50	peste 51
Latimea zonei de protectie (m)	5	15	20
Cursuri de apa regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apa andiguite (m)	toata lungimea dig-mal, daca aceasta este mai mica de 50 m		

***** Zonele de siguranta ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioara a amprizei drumului pana la:

- 1,50 m de la marginea exterioara a santurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile in rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea pana la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea mai mare de 5,00 m.

b) Zonele de protectie sunt cuprinse intre marginile exterioare ale zonelor de siguranta

si marginile zonei drumului, delimitat conform tabelului urmator:Zonele de siguranta ale podului, care includ si suprafete de teren aflate sub pod,

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

Anexa 3 – Lista PUZ-uri aprobate anterior elaborari prezentului pUG (v.plansa 2)

Nr.	Elemente identificare PUZ (Locatie)	Beneficiar	Suprafata (mp)
1	T106; A695/28	Aur Cristian	2000
2	T101; P678/27	Chirita Mihai	10500
3	T92; P655/25	Luchin Holding	10000
4	T93; P658/1/45/1	SC Benutz Investitii SRL	15700
5	T100; A674/13 Lot12	Trif	690
6	T102 A682/12, 682/13, 682/14, 682/14/1	SC Tarago Land SRL	12464
7	T93; A658/113	Petrila George	8847
8	T83; P608/18	Savu Constantin	1000
9	T75; P559/2/3, P559/2/4, P559/2/2	Dimitrie Sturdza	995000
10	T87; P643/3; nr cad 4426	Ghita Dumitru si Dragan Liviu Florin	4101
11	T75	Iancu Ioana, Vlangar Elena, Radoi Marin, Postica Liliana	11800
12	T108	Burcea Nicolae	5609
13	T102 P682/3	Dumitru Dumitru, Iosif Alexandru, Iosif Marin	19941
14	T106 P695/61; 695/62; nr cad 1316-562	Trandafir Marin	14800
15	T108 P720/1/7 Loturi 1-14; nr cad 1973/1-1973/14	Beznea Liviu Ionut	11220
16	T83 P613/36; nr cad 5095	Nucu Dumitru Catalin si Ginghina Alina	1000
17	T96 P666/8, 666/7	Petrila George	5400
18	T105/ P693/ 100	SC Decas Proprietati SRL	2038
19	T87 P645/23	Plesa Alexandrina, Plesa Marian Alexandru, Enciu Nicusor, Ciubuc Ion, Ciubuc Mihaita, Dumitru Victor, Feresteanu Costel, SC Epsilon Sol SRL	7127
20	T106 P695-695/59	Dinca Ion	995,95
21	T88 P647/2, NC 1654/4, 1654/5	Mic Gheorghe	1165
22	T110 A735/4	Toth Ludovic	14569
23	T92 P655	Dima Gabriel si Dima Ana-Maria	3892,57
24	T108 A718/7	ISPAS Gabriel	402,4
25	T103 P687/9	Schiaucu Ion	4239
26	T78 P571	Vlasceanu Cristina	2500
27	T108 P718	Vlasceanu Cristina	3765
28	T88 P647/20	Tanasie Alin Ionica si Ghita Stefan	4400
29	T75 P559/3/30 si P559/3/30/1	Voicu Mihaita, Voicu Crina, Bontea Silviu, Bontea Camelia si Vlasceanu Cristina	10407
30	T108 P718/4	Ispas Mariana si Ciobanu Nita	1143,12
31	T105 P693/40; P693/41; P693/42	Stoianu Marcela	515
32	T83 P595/9	Dumitru Geany-Mugurel	2301
33	T108 P718/4; nr cad 1459/14, /15, /16	Ispas Mariana Luiza si SC General Climatic SRL	1448,78
34	T106 P695/54	Bunescu Adrian	15000
35	T103 P684/35/1, 684/35, 684/34; T103 P684/49	Petrila George	19249
36	T100 P674/13	Trif Aurelia si Trif Laurentiu Ciprian	690
37	T88 P647/15	Ilie Irina	686,5
38	T100 P674/86	Plesca Octavian Traian, Fan Mariana, Mainerici Emanoil, Filip Gheorghe	7500

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

39	T106 P695/2, 695/3, 695/3/1, 695/4, 695/5	SC Tarago Land SRL	30002
40	T92 P655/36	Petrila George	9000
41	Intravilan Magazin Mixt nr cad 294/2	Tache Florin Silviu	250
42	T101 P678/3/2	Rosu Robert Mihaita, ...	12299
43	T78 P571/15 si 571/17	Olaru Simona si Vladu Elena	2450+1269
44	T83 A608/27	Nichita F. Gheorghe si Nichita Tincuta	11400
45	T73-74	SC Samara Properties SRL	613400
46	T87 P643/15	Nita Nicoleta	5079
47	T88 P647/15	Ilie Irina	686,5
48	T94 A660/11; T94 A660/24; T94 P660/25; T94 A660/42; T94 P660/45; T94 P660/48/1	Petrila George	47930
49	T103 P687/11	Veteleanu Dragos Niculae	650
50	T101 P678/1/20	SC Decas Proprietati SRL	16419
51	T92 P655/25	SC Lucrin Holding SRL	9999
52	T84 P616/25, 616/26, 616/27	Dragomir Vicentiu, Tudor Jianu	12100
53	T107 si T110	SC Scala Real Estate SRL	19432,06
54	T108, P732, 720/2/2	Motolici Popa Emil	5684
55	T83 P608/11	Marin Marin	9173
56	T78 P571/14	Bajescu Manuel	3179,52
57	T102 P682/3	Dumitru Dumitru, Iosif Alexandru, Iosif Marin	19941
58	T106 P682/3	SC Zero one Design SRL	9900
59	T81 P591/15	Tudorache Corin si Minca Nicolae	9999,31
60	T107 A714/4 NC 378	Capatana Diana Laura, ...	1215
61	T105 P693/68, 693/67	Cord Pompilia Gabi si Cord Bogdan Nicolae	24468
62	T108 P718, Nr cad 3349	Marinescu Adrian Eugen	15107
63	T100 A674/87	SC Aif Trading SRL	7300
64	T96 P666/1 si T95 P665/1	Marica Emilian Bogdan si Marica Daniela	15000
65	T108 A718	Constantin Sofia	5768
66	T95 P665/12; T95 P665/13; T95 A665/2	Petrila George	38400
67	T108 720/1/7	Beznea Liviu Ionut	11220
68	T103 A684/50	Balea Radu Octavian	5800
69	T103 A684/45	Balea Radu Octavian	5290,6
70	T100 674/8, 674/9	Petrila George	23409
71	T84 P616/25, P616/26, P616/27	Dragomir Vicentiu, Tudor Jianu	12100
72	T87, P643/21	Dobrescu Daniel Petre	5860
73	T101 P678/3/25, P672/2/25/1	Dumitru Dumitru, Iosif Alexandru, Iosif Marin	19941
74	T110 A735	Manolescu Claudiu Nicolae	5000
75	T108 A718/7; T108 A718/7; T108 A718/7	Tuburan Roxana	1500
76	T75 P559/3/26, 559/3/27	Bontea Silviu Andrei si Axinte Ionut	1973
77	T107	Ionescu Alexandru	9436
78	T110; T107 P714; T107 P714; T110 A735	Ciotlos Alexandru Marian	44871,99
79	T108 P718/6, 718/7	Dumitru marian Nicolae	600
80	T83 P613/35, nr cad 30303	Chelboiu Florin Iulian si Chelboiu Mihaela Daniela	800
81	T75 nr cad 4379; T110 nr cad 4381; T110 nr cad 4833	Iancu Ioana, Vlangar Elena, Radoi Marin, Portica Liliana	38483
82	T108 A718/8	Ungureanu Stan	10700
83	T86 P627/1	Iordan Petre	5000
84	T88 P647/3	Andrei Constantin	7122
85	T86 P627/14	Ungureanu Marius Iulian	700
86	T108 P718/6, 718/7	Paraschiv Valentin	402,4

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

87	T108 A718/7	Decu Alexandra	483
88	T83 P613/25 NC781/5, 781/1	Petre Viorel	603+131.14
89	T105 P693/40, P693/41, P693/42	Voicu Gheorghita	4975
	T 105 P 693/2,693/3 Nr. cad. 3907, 30350	Caval Florin Adi, SC Fertilis SRL	18117
1p	T 88 P647/4 Nr. cad. 31860,31901,31902,31903,31904,31905, 31906,31907, 31496	Dumitru Marius	4560
2p	T 83 P 608/2, 608/3 Nr. cad. 30097, 713/4	Apostol Dumitru	4883
3p	T 108 P 718 Nr. cad. 31884	Andronche Constantin, Dumitru Mihaela	1500
4p	T 101 P 678/41 Nr. cad. 3503	Tache Sterea	1553
5p	T 107 P 714/47/1 Nr. cad. 31837	Herghelegiu Cosmin Ionut	2878
6p	T 106 p 695/58-59 Nr. cad. (508-561)/14	Cebuc Elena	1000
7p	T 73 P 548 Nr. cad. 32050	Petrache Ovidiu Marian	51612
8p	T 106 Nr. cad. 6520	Stan Gabriel	4159
9p	T 79 P 575/4 Nr. cad. 5120, 5121	Udrea George	2006
10p	T 83 P 608/10, Nr. cad. 2670	Vrajitoru Gina	5783 mp
11p		Cebuc Elena	1514 mp
12p		Dumitru Georgeta	8266 mp
13p		Tache Silviu	7368 mp
14p		Vilceanu Gabriel	1000 mp
15p		Balan Vasile	1869
16p		Voicu Mihaita	17685
17p		Alexandrescu Mihail	10200
18p		Ivan Mioara	10100

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

Anexa 4

Norme privind infrastructura electrica

- PE 101/1985 -Normativ pentru constructia instalatiilor electrice de conexiune si transformare cu tensiuni peste 1 KV (republicat in 1993)
- PE 101A/1985 -Instructiuni privind stabilirea distantelor normate de amplasare a instalatiilor electrice cu tensiunea peste 1 Kvin raport cu alte constructii(republicat in 1993)
- PE 104/1993 -Normativ pentru constructia liniilor aeriene de en electrica cu tensiuni peste 1000V
- PE 106/1995 -Normativ pentru constructia liniilor electrice de joasa tensiune
- PE 107/1995 -Normativ pentru proiectarea si executia retelelor de cabluri electrice
- PE 122/1982 -Instructiuni privind reglementarea coexistentei liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 KV cu sistemele de imbunatatiri funciare (modificat in 1989)
- PE 123/978 -Normativ privind sistematizarea ,amplasarea ,construirea si repararea liniilor electrice care trec prin paduri si prin terenuri agricole
- PE 125/1995 -Instructiuni privind coordonarea coexistentei instalatiilor electrice de 1-750 KV cu liniile de telecomunicatii
- PE 132/1995 -Normativ pentru proiectarea retelelor electrice de distributie publica
- PE 136/1988 -Normativ republicat privind folosirea rationala a energiei electrice la iluminatul artificial si in utilizari casnice
- PE 155/1992 -Normativ privind proiectarea si executarea bransamentelor electrice pentru cladiri civile
- PE 741/1989 -Norme tehnice privind intocmirea instructiunilor si proiectul de urmarire a comportarii constructiilor de retele electrice
- Lj 18/1984 -Instructiuni de exploatare si intretinere curenta a retelelor electrice aeriene de joasa tensiune
- RE-I-75/1983 -Instructiuni de exploatare si intretinere Alea DE 20kv PE STILPI COMUNI CU RETEAUA DE JOASA TENSIUNE
- 1.LI-I-110/1980 -Instructiuni de proiectare a incrucisarilor LEA-MT si JT cu liniile de telecomunicatii ,in conformitate cu STAS 6290
- 1.LI-I-111/1980 -Instructiuni de proiectare a incrucisarilor si apropiierilor LEA,MT si JT
- 1.RE Ip-1/1982 -Indreptar de proiectare pentru liniile electrice in cablu de 1-20 KV
- 1.RE-Ip-3/1991 -Indrumar de proiectare pentru instalatiile de iluminat public
- 1LI-Ip-5/1989 -Instructiuni de proiectare a incrucisarilor si apropiierilor LEA de MT si JF fata de alte linii ,instalatii ,obiective
- 17 /1998 -Normativ pentru proiectarea instalatiilor electrice cu tensiuni pina la 1000 V
- P 118/1983 -Norme tehnice de proiectare si realizare a constructiilor privind protectia la actiunea focului

sistemului centralizat de alimentare cu apa :

- Legea nr. 107/1996-Legea apelor ;
- H.G. nr. 101/1996 Norma privind caracterul si zonele de protectie sanitara ;
- Ordinul Ministerului sanatatii nr. 536/1997 ;
- S.R. 1343-1/1995-determinarea cantitatii de apa pentru localitati ;
- S.R. 8591/1997-conditiile de amplasare aretelelor edilitare insubteran.

-H.G. nr. 623/1993 privind organizarea activitatii de avizare a utilizarii combustibililor si energiei;

-Ordinul 462/1993 al Ministerului Apelor ,Padurilor siProtectiei Mediului –anexa 2 ;Norme de limitare a emisiilor de poluanti pentru instalatiile de ardere ;

-P 118/1993 ;Norme tehnice de proiectare si realizare a constructiilor privind protectia la actiunea focului ;

-Prescriptii tehnice ISCIR nr. C8/1997 pentru proiectarea ,executia ,instalarea ,exploatarea recipientelor stabile de stocare si alimentare in instalatii cu gaze petroliere lichefiate cu capacitatea pina la 5000 litri.

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAP.I – PRINCIPII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

(1.1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul comunei **Sabareni**, atat in intravilan, cat si in extravilan. Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului administrativ ale comunei.

(1.2) Prezentul regulament local de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al comunei **Sabareni**.

(1.3) Regulamentul local de urbanism constituie **act de autoritate al administratiei publice locale** si a fost **aprobat** pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, de catre Consiliul local al comunei **Sabareni**, cu nr.din *

(1.4) Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in conditiile in care modificarile nu contravin prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic general si implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

2. Cadrul legal

(2.1) La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic general al comunei **Sabareni** sta **Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG 525/27 iunie 1996**.

De asemenea, a fost avut in vedere GHIDUL CUPRINZAND PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PENTRU ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL mlpat NR.80/N/18.XI.1996.

(2.2) In cadrul Regulamentului local de urbanism al comunei Sabareni se preiau si prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior si aprobate conform legii :

- Planul de amenajare a teritoriului national
- Planul de amenajare a teritoriului judetean Giurgiu
- PUG Joita cu incidenta asupra UAT Sabareni
- Studiile de fundamentare mentionate in memoriul general ;

Totodata acesta se coreleaza si cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care se mentioneaza:

A. PATN

1. LEGEA Nr. 363 / 2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea I - Retele de transport;
2. LEGEA Nr. 171 / 1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a II-a Apa;
3. LEGEA Nr. 5 / 2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III-a - zone protejate;
4. LEGEA Nr. 351 / 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a IV-a - Reteaua de localitati;
5. LEGEA Nr. 575 / 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a V-a - Zone de risc natural;
6. OUG Nr. 142 / 2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national Sectiunea a VI-a - zone cu resurse turistice aprobata de LEGEA Nr. 190 / 2009;

B. LEGISLATIE URBANISM SI GHIDURI ELABORARE DOCUMENTATII URBANISTICE

1. Ghid privind aplicarea reglementarilor de amplasare a constructiilor precum si aprincipiilor de estetica urbana INCD UrbanProiect
2. Continutul cadru al documentatiilor de urbanism – metodologie in concordant cu L350/2001 elaborata INCD UrbanProiect
3. HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism – republicata 2002
4. Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ORDONANȚA nr. 69 din 13 august 2004; LEGEA nr. 289 din 7 iulie 2006; ORDONANȚA nr. 18 din 31 ianuarie 2007; LEGEA nr. 168 din 12 iunie 2007; ORDONANȚA nr. 27 din 27 august 2008.

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

OUG 10/2009, , OUG 7/2011, Legea 162/2011, Legea 221/2011, OUG 85/2012, Legea 229/2013, Legea nr. 190/2013

5. Ghid privind metodologia si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM010/2000
 6. Ghid privind metodologia si continutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu GM009/2000
 7. Ghid privind metodologia si continutul cadru al Planului Urbanistic General GP038/1999
 8. Ghid privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integranta a documentatiilor de urbanism GM008/2000
 9. Ghid cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea regulamentului local de urbanism 80/N/1996
- C. LEGISLATIE JURIDIC - CADASTRU
1. HG 53_2011 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 255_2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
 2. LEGE 54 din 1998 privind circulatia terenurilor
 3. Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia
 4. Legea 255/ 2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
 5. Legea 7/1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare republicata 2013_republicata
 6. Ordin_nr._534_din_2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general
- D. LEGISLATIE DRUMURI
1. HG 782-2014 Incadrarea drumurilor in categorii functionale
 2. HG nr. 434 din 08/04/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 198/2004 privind unele masuri prealabile lucrarilor de constructie de drumuri de interes national, judetean si local
 3. OG 43/1997 privind regimul drumurilor, republicata 2011
 4. OG Nr. 44 / 1998 pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator
 5. OG Nr. 45 / 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor
 6. OG Nr. 46 / 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
 7. OG Nr. 47 / 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale
 8. OG Nr. 49 / 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane
 9. OG Nr. 50 / 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale
 10. OG Nr. 571 / 1997 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si amplasarea constructiilor, instalatiilor si panourilor publicitare in zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte si tuneluri rutiere si OG nr. 118/2002 pentru modificarea pct. 3.4.15 din Normele tehnice privind proiectarea si amplasarea constructiilor, instalatiilor si panourilor publicitare in zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte si tuneluri rutiere, aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 571/1997
 11. ORDIN Nr. 2264 / 2004 pentru aprobarea Reglementarii tehnice privind proiectarea si dotarea locurilor de parcare, oprire si stationare, aferente drumurilor publice, situate in extravilanul localitatilor
- E. ARHITECTURA
- 1) LEGEA 10/1995 privind calitatea in constructii cu modificarile si completarile HG nr.498 / 2001; LEGEA 587 / 2002; LEGEA nr. 123 / 2007.
 - 2) Legea 114/1996 legea locuintei republicata 2011
 - 3) legea_50_1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii – Republicare 2004 forma sintetica actualizata 2013
 - 4) HG 272/1994 privind aprobarea REGULAMENTULUI din 14 iunie 1994 privind controlul de stat al calitatii in constructii
 - 5) HG 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii
 - 6) Legea nr. 153/2011 privind masuri de crestere a calitatii arhitectural-ambientale a cladirilor modificata si completata de Legea nr. 146/2013
 - 7) Ordin_839_2009 privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a legii 50_1991
- F. SANEPID si PROTECTIA MUNCII
- 1) OG 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
 - 2) Ordin 1030/2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitara pentru proiectele de amplasare amenajare si construire [...]
 - 3) Ordin 508/933 Norme generale de protectie a muncii din 2002

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

G. MONUMENTE

1. Ordonanta de Guvern nr. 27/1992 privind unele masuri pentru protectia patrimoniului cultural national.
2. Ordonanta de Guvern nr. 43 din 2000 privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national
3. Legea nr. 378/2001 pentru aprobarea O.G. 43/2000, privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national
4. Legea nr. 258 din 23.06.2006 pentru modificarea si completarea Ordonantei Guvernului nr. 43/2000 privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national
5. Legea nr. 150 din 1997 privind ratificarea Conventiei europene pentru protectia patrimoniului arheologic (revizuita), adoptata la La Valetta in data de 16 ianuarie 1992
6. Ordonanta de Guvern nr. 43 din 2000 privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national, republicata, cu completarile ulterioare, aduse prin Legea 258/2006 si Ordonanta nr. 13 din 31 ianuarie 2007
7. Legea nr. 422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice
8. Legea nr. 564/2001 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 47/2000 privind stabilirea unor masuri de protectie a monumentelor istorice care fac parte din Lista Patrimoniului Mondial, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei nr. 695/01.11.2001
9. Ordinul Ministrului Culturii si Cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizata si a Listei Monumentelor Istorice disparute, publicat in Monitorul Oficial al Romaniei nr. 646 bis/16.07.2004
10. Legea nr. 157/1997, privind ratificarea Conventiei pentru protejarea Patrimoniului arhitectural al Europei, adoptata la Granada la 03.10.1985 si semnata de Romania la 22.06.1996, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei nr. 274/13.10.1997
11. Legea nr. 6/09.01.2008 privind regimul juridic al patrimoniului tehnic si industrial
12. Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 118/2006 privind infiintarea, organizarea si desfasurarea activitatii asezamintelor culturale.

H. PROTECTIA MEDIULUI

1. Legea 107 1996 a apelor
2. Legea 214 2011 pentru organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor
3. Legea 289 2002 privind perdelele forestiere de protectie
4. Legea 458 2002 privind calitatea apei potabile
5. Legea 407 2006 vanatorii si a protectiei fondului cinegetic
6. Legea 24 2007 actualizata si republicata. Legea privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor
7. Legea 46 2008 Codul silvic
8. Legea nr 138/2000 privind imbunatatirile funciare;
9. Legea 220 2008 pentru stabilirea sistemului de promovare a producerii energiei din surse regenerabile de energie
10. Legea 211 2011 privind regimul deseurilor
11. OUG 243 2000 privind protectia atmosferei
12. OUG 195 2005 privind protectia mediului
13. OUG 196 2005 privind fondul pentru mediu
14. OG 43 2000 privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national
15. OG 87 2001 servicii publice salubritate localitati
16. OG 47 2005 privind reglementari de neutralizare a deseurilor de origine animala
17. HG 321 2005 privind evaluarea si gestionarea zgomotului ambiant
18. Ordin 1450 2010 pentru aprobarea Ghidului de finantare a Programului vizand protectia resurselor de apa, sisteme integrate de alimentare cu apa, statii de tratare, canalizare si statii de epurare
19. Ordinul 1964/12 2007 –privind instiuirea regimului de arie naturala protejata a siturilor de importanta comunitara ca parte integranta a retelei ecologice europene « Natura 2000 », in Romania
20. HG 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica.
21. HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe

I. Legislatie ISU

1. **Legea nr. 481/2004** privind protectia civila, republicata in Monitorul Oficial, Partea I nr. 554 din 22/07/2008.

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

3 Domeniul de aplicare

(3.1) Planul urbanistic general impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan, cat si in extravilan, **in limitele teritoriului administrativ aprobat prin lege al localitatii** .

Intravilanul se refera la **satul Sabareni** si celelalte **patru trupuri (trup B-E – parcuri locuire individuala)** aflate in teritoriul administrativ al comunei

(3.2) Intravilanul aprobat conform planselor de Reglementari a Planului urbanistic general va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr.7/1996.

Suprafata intravilanului **existent la data elaborarii PUG-ului** era :

- **S= 134,78 ha (conform OCPI)** respectiv 165.26ha (conform PUG Joita)

Suprafata intravilanului aprobata pentru comuna SABARENI prin prezentul PUG si Regulament local de urbanism este :

- **S= 1537.21 ha;**

(3.3) Zonificarea functionala a comunei **SABARENI** s-a stabilit in conformitate cu plansele nr. 3.1 (reglementari urbanistice) si 6 (unitati teritoriale de referinta) cat si de plansele privind echiparea tehnica a teritoriului, de REGLEMENTARI a PUG-ului, in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea si de ponderea acestora in teritoriu; pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor aplica in cadrul fiecarei zone.

(3.4) Impartirea teritoriului in unitati teritoriale de referinta (denumit in continuare **UTR**), s-a facut conform planselor de Reglementari nr.3 si 7, **rezultand un numar de 9 UTR-uri (5 UTR-uri aferente trupului de baza si 4 UTR-uri identificate cu trupurile izolate)**

(3.5) UTR-ul este o reprezentare **conventionala** a unui teritoriu avand o functiune predominanta sau/si omogenitate functionala, fiind delimitat prin limite fizice existente in teren (strazi, limite de proprietate, ape etc). Impartirea pe UTR a avut in vedere considerente fizice (trupuri izolate) cat si functionale in legatura cu colutiile de reglementare propuse (legatura cu centre de cartier).

(3.6.) Prevederile **P.U.G.** aprobat, inclusiv prescriptiile Regulamentului aferent se preiau si se detaliaza in cadrul documentatiilor **P.U.Z.** sau **P.U.D.** in functie de situatie si complexitate, in conformitate cu Ordonanta nr 27/08 2008

(3.7.) In procesul de aplicare a prevederilor din documentatiile de urbanism, serviciile tehnice ale administratiei publice locale desfasoara urmatoarea procedura:

- obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism si a Autorizatiei de construire precum si alte cereri ale colectivitatii (succesiune, partaj, instrainare etc.) se incadreaza intr-una din unitatile teritoriale de referinta (U.T.R.);
- din fisa U.T.R. din Regulament in care se incadreaza obiectul cererii se extrag prescriptii specific,- (permisiuni, conditionari, restrictii, indici maximi P.O.T si C.U.T, regim de aliniere si inaltime.);
- la prescriptiile specifice U.T.R. respective se adauga prescriptiile specifice zonei si subzonei din care face parte.

4.Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

(4.1)Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al Administratiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege. Dupa aprobare, in Regulament se specifica numarul si data aprobarii.

Prin aceasta aprobare **Consiliul Local SABARENI va stabili si perioada de valabilitate a prezentei documentatii de urbanism (recomandabil 10 ani)**

(4.2)Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism P.U.Z. sau P.U.D. se schimba conceptia generala initiala care a stat la baza intocmirii P.U.G, este necesara modificarea acestuia.

(4.3)Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificari ale P.U.G. si a Regulamentului local aferent se poate face numai cu respectarea procedurii initiale.

5. Autorizarea executarii constructiilor

La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenului, cuprinse in acte normative (legi sau norme departamentale) care statueaza - direct sau indirect - utilizarea si ocuparea terenurilor in intravilanul localitatilor.

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

Conform H.G.R. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism se vor avea în vedere următoarele principii de baza:

- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu (v. Legea nr. 9/1993 si H.G. 101/97 - protectia apelor).
- conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit pe urmatoarele categorii:
 - monumente si situri arheologice;
 - ansambluri de arhitectura;
 - cladiri memoriale;
 - monumente de arta plastica;
 - zone cu valoare istorica si peisagistica;
 - zone si cladiri cu valoare ambientala;

Acordarea Autorizatiei de construire in cadrul acestor categorii se va face cu respectarea Legii nr. 50/1991 (cu completarile in vigoare la data analizei), privind autorizarea executarii constructiilor si Ordinului comun al M.L.P.A.T. si Ministerului Culturii nr. 589/1991 - 130/1991, privind masurile in vederea impiedicarii degradarii, distrugerii si protejarii imobilelor cu valoare de patrimoniu.

- protejarea zonelor cu valoare **ambientala, peisagistica, ecologica, arheologica si sanitara**;
Acordarea Autorizatiei de construire in cadrul acestor categorii se va face numai dupa obtinerea avizului custodelui zonei protejate
- securitatea constructiilor si realizarea acestora conform Normativului P100/1991 si Ordonantei guvernamentale nr. 2/1994 privind calitatea constructiilor;
- realizarea constructiilor in conformitate cu Legea nr. 106/1996 si cu normativul ALA - P102/1978 si prevederea unor terenuri si spatii in scopul realizarii de adaposturi pentru protectia populatiei in caz de calamitati, cu avizul Statului Major de Aparare civila, conf. art. 5 din H.G.R. 531/1992;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publica si realizarea lucrarilor cu caracter public;

Autorizarea directa a executarii constructiilor se va face –pina la aprobarea P.U.G.- numai in conditiile stabilite de Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) - v.cap.IV, art. 36, art. 38 si art. 39 din R.G.U., pe baza unei documentatii de urbanism – PUD/PUZ)

5.1. Generalitati privind proiectarea si executarea adaposturilor de aparare civila (conf. normativ ALA P102-78 SI LEGII NR. 106/1996)

Adaposturile de aparare civila vor fi prevazute la subsolul cladirilor, dupa cum urmeaza:

- a) constructii industriale si anexele acestora;
- b) constructii social-culturale, administrative, scoli de toate gradele si alte obiective de utilitate publica propuse a se realiza in cadrul localitatii ;
- c) cladiri de locuit - la cele proprietate privata se prevad adaposturi numai pentru cladirile cu cel putin P+3 niveluri;
- d) constructii destinate unitatilor, institutiilor si formatiunilor militare.

De asemenea, la proiectare unor cladiri social-culturale, administrative, comerciale, prin tema se vor evidentia solutiile de amenajare a subsolului destinat nevoilor proprii si ca adaposturi A.L.A. Solutiile adoptate vor fi cu cheltuieli minime si vor imbina eficient functionalitatea cu cerintele tehnice cuprinse in normativ.

Detaliile privind elementele constructive, datele de calcul, instalatiile, precum si recomandarile legate de capacitatea de adapostire, amplasare, protectia adaposturilor, modalitatile de executie, se regasesc in acelasi normativ .

Tema de proiectare va transmite proiectantului toate elementele stabilite de beneficiar, conform Legii nr. 430/1978 privind unele masuri pentru apararea civila.

Procedura privind regulile de avizare, aprobare si finantare, va urma cursul determinat de actele normative pentru astfel de investitii, aflate in vigoare.

Autorizarea constructiilor se va face avand in vedere si instructiunile privind avizarea investitiilor de constructii pe linie de protectie civila, in baza art. 33 din Legea protectiei civile nr. 106/1996.

CAP II – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR; PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI ADMINISTRATIV – INTRAVILAN SI EXTRAVILAN

6. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

(6.1) Terenurile agricole din extravilan - TA, s-au delimitat conform **plansei 1** de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei si se supun prevederilor **art.3** din Regulamentul general de urbanism.

Utilizarea pentru constructii a terenurilor din extravilan, in limitele teritoriului administrativ al comunei **SABARENI**, se face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicata) si a Legii 18/1991. Amplasarea

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

(6.2) Terenurile agricole (libere, aflate în gospodăriile populației) din intravilanul propus, au fost incluse în zona de locuințe și funcțiuni complementare și se supun prevederilor **art.4** din Regulamentul general de urbanism (denumit în continuare **RGU**) și **pot fi utilizate**, în măsura necesităților, pentru orice construcție sau amenajare **conform zonării funcționale** stabilite prin Planul urbanistic general. Conform Art.20 din Legea nr.50/91 republicată în 1997, "terenurile destinate pentru construcții evidențiate în intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizarea de construire". Conform legii, suprafețele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica, de către autoritățile locale, la oficiul teritorial de cadastru; scoaterea din circuitul agricol se va face automat în momentul obținerii autorizației de construire

(6.3) Suprafețele împadurite din extravilanul comunei SABARENI s-au delimitat conform planșei Nr.1 de INCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederilor **art.5** din **RGU**.

In intravilanul propus nu sunt suprafețe ocupate cu păduri.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția următoarelor cazuri :

- pentru construcții cu destinație militară;
- cai ferate; sosele de importanță deosebită;
- linii electrice de înaltă tensiune;
- mine; forari;
- conducte magistrale de transport gaze sau petrol;
- lucrări de îmbunătățiri funciare, de gospodărire a apelor sau de realizare a unor noi surse de apă;
- obiective turistice.

Ocuparea definitivă de terenuri cu defrisarea pădurii sau fara, se aproba cu acordul prealabil al proprietarilor, potrivit **Ordonanței nr.96**, publicată în Monitorul Oficial nr.320/28.VIII.1998. În cazurile în care proprietarii terenurilor nu sunt de acord, ocuparea terenurilor se poate face în condițiile stabilite potrivit reglementărilor legale privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

Pentru orice construcție care prin funcționare poate aduce prejudicii pădurii, (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante etc) **amplasată la distanță mai mică de 1km de liziera pădurii** și pentru care se solicită autorizare de construire, **se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor**.

(6.4) Resursele de apă ale comunei **SABARENI** sunt puse în evidență în cadrul planșei Nr.1 de INCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și a planșelor nr.2 și 3.1.

Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață și subterane folosite ca surse de alimentare cu apă potabilă pentru populație, industrie și agricultură va ține cont de H.G. 101/1997 - art. 8 - măsuri pentru instituirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, în scopul prevenirii alterării calității apelor. De asemenea, se vor avea în vedere prevederile H.G. 101/1997 cap. III-IX în care se precizează condițiile ce trebuie respectate pentru protecția surselor de alimentare cu apă de suprafață și subterană, precum și articolele ordinului MAPPM nr. 277/97, privind antocmirea documentațiilor tehnice.

Captările pentru alimentarea cu apă potabilă a comunei au fost făcute înainte de finalizarea PUG și sunt evidențiate în documentație,

Întreținerea și buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă (izvoare, fantani) se asigură de către detinator prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară care constau în principal, din :

- amplasarea fantanilor la cel puțin 10m de orice sursă de poluare;
- amenajarea în amonte de orice sursă poluantă;
- împrejmuirea pe o rază de 3m;
- taluzarea terenului din jur, în panta spre exterior și betonarea acestuia;

(6.5.) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu valoare peisagistică sau în zone protejate se va face conf art 8 –RGU

Nota

La data întocmirii PUG, pentru comuna SABARENI nu au fost identificate zone cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

(6.6) Protecția monumentelor și a siturilor arheologice

Pe lista monumentelor protejate din județul Giurgiu pe teritoriul comunei **SABARENI** nu sunt nominalizate obiective de patrimoniu

În cazul în care ulterior elaborării PUG, se vor evidenția monumente, autorizarea construcțiilor în zonele de protecție ale acestor valori de patrimoniu cultural construit, se face după cum urmează :

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

- Pentru cele de interes national se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si al MLPAT
- Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de interes local se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet (v. lista de mai sus)
- Pentru zona de protectie a monumentelor in intravilan se va asigura o zona de protectie de 200m, evidentiata si reglementata prin PUZ. Avand in vedere inexistentia unui cadastru al drumurilor locale si al parcelelor, delimitarea va fi facuta in baza unei ridicari topo
- Pentru zonele din extravilan raza de protectie este de 500m ; in cazul comunei Sabareni nu exista monumente in extravilan

(6.7.) Salubritate – generalitati

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai acut problema imbunatatirii serviciului de salubritate.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona, subzona, sau gospodarie individuala prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic, separate pe specificul deseurilor. Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice. La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare s-au avut in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Masurile de salubritate ale localitatii nu vor afecta cadrul arhitectural-urbanistic, functional si compozitional.

Se vor evita de asemenea depozitarile intamplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele rezidentiale, zonele verzi plantate, protejate, in albiile apelor etc. In caz contrar, se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic, conf. legilor in vigoare. Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si colectare cu orele de colectare prin utilaje specializate. S-au prevazut, prin reglementare, platforme de colectare selectiva a deseurilor non-biologice ; Primaria va identifica terenuri din domeniul public de interes local pentru aceste zone.

. De asemenea activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducandu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicand experienta tarilor avansate.

Avand in vedere existenta unui « Centru de Management Integrat a Deseurilor Menajere », la nivelul judetului Giurgiu (com Fratesti), pentru comuna SABARENI se propune realizarea unor platforme de depozitare selectiva temporara a deseurilor, pana la evacuarea definitiva a acestora la CMIDM

Nota : Se recomanda si consultarea capitolelor referitoare la salubritate din Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

7.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conf. art. 10 - R.G.U.

IN ZONA EVIDENTIATA IN PLANSA 3 „Zona cu risc de inundabilitate” AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR SE VA FACE NUMAI CU AVIZUL ISU IN BAZA UNUI STUDIU HIDROTEHNIC ACTUALIZAT.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de siguranta ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa; in zona de protectie tehnologica se va solicita obligatoriu avizul exploatatorului/ administratorului de retea. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conf. art. 11 - R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face in baza prevederilor art. 12 - R.G.U.

Asigurarea echiparii tehnico-edilitare in localitate se va face conf. art. 13. R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conf.art. 14 - R.G.U.

Se va urmari de asemenea conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism (v.art. 15 si Anexa nr.2 din R.G.U). Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conf. art. 16 - R.G.U

(7.1) In conformitate cu Studiul geotehnic intocmit, in cadrul intravilanului propus al comunei SABARENI nu exista zone cu alunecari de teren.

De asemenea, o data cu indiguirea si regularizarea Dambovitei studiul hidrologic in baza caruia s-a elaborat studiul; de risc de inundatii, furnizat de RA Apele Romane, nu mai este de actualitate astfel incat este necesara actualizarea sa.

(7.2) Autorizarea executarii tuturor constructiilor va tine seama de zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa si canalizare , conform art.11 din Regulamentul general de urbanism.

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

Avind in vedere alinierea legislatiei romanesti la legislatia europeana, pentru amplasarea obiectivelor in zonele de protectie a retelelor (electrice, gaze, apasi canalizare) se va obtine obligatoriu avizul operatorului de retea

(7.3) Zonele de servitute si de protectie ale cailor de comunicatie rutiere vor tine seama de prevederile OG 43/1997 precum si de conditiile de amplasare fata de drumurile publice prevazute in **art.18** din Regulamentul general de urbanism. Zonele de protectie ale drumurilor, **in afara localitatilor**, sunt : **20 m pana in axul drumului judetean respectiv 18m in cazul drumurilor comunale**

Se va tine seama de "Normele tehnice privind proiectarea si amplasarea constructiilor, instalatiilor si panourilor publicitare in zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte si tuneluri rutiere", aprobate cu OMT 571/97. Pentru orice lucrari in zona drumurilor publice si in vecinatatea zonei de protectie a acestora, solicitantul autorizatiei de construire trebuie sa obtina avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, in functie de categoria drumului).

(7.4) Zonele de servitute si de protectie ale cailor de comunicatie rutiere in intravilan vor respecta prevederile cuprinse in pl 3.2 « Reglementari trama stradala » dupa cum urmeaza :

- **DJ 602 (str. Principala, str. Castanilor)– cls tehnica III** - carosabil -7m (2 fire) +2 acostamente x 1,5m+2 santuri x 1,25 +2 zone verzi x 3.00m + 2 piste biciclete x 1.10 +2 trotuare x 1,90 + 2 zone verzi x 1m
 - **rezulta deci un profil total de 26.50m**
 - Rezulta ca imprejmuirile se vor retrage la **13.25 m –fata de axul DJ**
 - pentru noile constructii, se va respecta retragerea prin art.19, alin 4, OG43/1997 privind regimul drumurilor, adica 24m din axul drumului
- **DC143 (str. Scolii), DC143A (str.Tineretului), DC146 (str.Padurii) – cls tehnica IV-** carosabil -6m (2 fire) +2 acostamente x 0,5m+2 santuri x 1,25 +2 piste biciclete x 1.10 +2 trotuare x 1,10
 - **rezulta deci un profil total de 13.90m**
 - Rezulta ca imprejmuirile se vor retrage la **6.95m –fata de axul DC**
 - pentru noile constructii, se va respecta retragerea prin art.19, alin 4, OG43/1997 privind regimul drumurilor, adica 20m din axul drumului
- **Strazi secundare – cls teh V (inclusiv drum colector aferent ACB)** -carosabil -6m (2 fire) +2 santuri x 0,75 +2 zone verzi x 1,25 +2 trotuare x 1,25 m
 - Rezulta ca amprejmuirile se vor retrage la **6,25m –fata de axul strazii**
 - Pentru asigurarea zonei de protectie constructiile se vor retrage obligatoriu la **3m** de la imprejmuire = **9,25m din axul strazii**
- **Strazi secundare– cls teh V**-carosabil -5m +2 santuri x 1,25
 - Rezulta ca imprejmuirile se vor retrage la **3,75m –fata de axul strazii**
 - Pentru asigurarea zonei de protectie constructiile se vor retrage obligatoriu la **3m** de la imprejmuire = **6,75m din axul strazii**

Pentru obiectivele situate adiacent drumurilor judetene se va solicita avizul administratorului drumului, in speta Directia de Drumuri Judetene din cadrul Consiliului Judetean Giurgiu.

In ceea ce priveste zona de protectie a viitoarei Autostrazi Ocolitoare Bucuresti, acestea au fost identificate pe plan (zona de protectie a fost considerata ca o fasie de 50m de la limita exterioara a zonei de siguranta a drumului) zona relementata ca P3 - plantatii de protectie cu interdic de construire definitiva

(7.5) In situatia in care pe teritoriul comunei se vor dezvolta activitati industriale sau agricole, in functie de specificul acestora, trebuie tinut seama ca autorizarea executarii constructiilor cu **functiuni generatoare de riscuri tehnologice**, se supune prevederilor **art.12** din Regulamentul general de urbanism. Pentru constructiile generatoare de riscuri tehnologice, listate in conformitate cu prevederile **alin.(2) al art.12 din RGU** (proces industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, surpari de teren sau poluare a aerului sau a solului), se va elibera autorizatia de construire in conformitate cu conditiile impuse prin **acordul de mediu**.

Obiectivele si activitatile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu, sunt cuprinse in Anexa nr. II la Legea nr. 137/ 1995, iar procedura de reglementare a acestuia este cuprinsa in Ordinul MLPAT nr. 125 /1996. Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot si vibratii va tine seama de "Normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei", aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr.536/1997 si cu OG 119/2014.

(7.6) Asigurarea echiparii edilitare s-a realizat conform planselor de specialitate ale Planului urbanistic general, in functie de necesitatile de dezvoltare ale com SABARENI .

In vederea asigurarii echiparii tehnico-edilitare, autorizarea executarii constructiilor va respecta prevederile **art.13** din Regulamentul general de urbanism. Orice constructie - in functie de dimensiuni, destinatie sau amplasare **fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata**, poate fi realizata doar cu stabilirea, prin contract prealabil, a obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferente - partial sau total, de catre investitor. Daca cheltuielile pentru echipare tehnico-edilitara depasesc posibilitatile factorilor interesati, autorizarea constructiei respective poate fi refuzata de catre consiliul local. Proprietatea asupra retelele tehnico-edilitare va respecta prevederile **art.29 din RGU**.

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

(7.7) Lucrarile de utilitate publica sunt prevazute in **Lista obiectivelor de utilitate publica** cuprinsa in Memoriul general al Planului Urbanistic General al comunei **SABARENI**. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publica (protectia sanitara a surselor, retelelor, obiective de utilitate publica etc) se face cu respectarea prevederilor **art.16** din **RGU**.

8. Indici P.O.T si C.U.T.

(8.1.) **Procentul de ocupare a terenului - P.O.T.** trebuie sa exprime limita maxima de suprafata permis a fi ocupata la sol cu constructii (inclusiv anexe) si reprezinta raportul dintre suprafata construita ocupata la sol si suprafata terenului considerat.

P.O.T. stabilit pentru o zona este valabil si obligatoriu pentru fiecare parcela (teren) apartinatoare zonei. Practic, P.O.T. arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta drumuri, spatii libere si plantate. Prin utilizarea judicioasa a P.O.T. se poate mentine sau corecta situatia sub aspectul spatiilor libere si plantate.

(8.2.) **Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat)** mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime.

Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcela, P.O.T., regim de inaltime, echipare tehnico-edilitara etc. Prin asocierea P.O.T - C.U.T. rezultata se poate controla densitatea in diviziunea teritoriala respectiva, exprimata in locuitori, apartamente etc. Valorile C.U.T. pot fi modificate sau depasite in functie de conditiile locale si cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului local.

Nota : Pentru valorile P.O.T. se va consulta si Anexa nr. 2- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR cap. 2.1 - 2.2 - din H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.).

CAP III – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

9. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor vor respecta prevederile **RGU** si **RLU** si sunt in functie de specificul constructiilor si de amplasament (**UTR**).

(8.1) Orientarea fata de punctele cardinale

La autorizarea constructiilor se va tine seama, **pe cat posibil**, de prevederile **art.17** din **RGU** (Anexa 3). In mod special, pentru constructiile de locuinte, amplasarea acestora trebuie facuta astfel, incat, pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada sud (cea mai favorabila) sa se asigure durata minima de insorire de 1 ora si jumătate la solstitiul de iarna.

(8.2) **Amplasarea fata de drumurile publice din intravilan** va tine seama de prevederile **Art.18** din **RGU**. Zonele de protectie ale drumurilor, **in afara localitatilor- extravilan**, sunt de **20m** pana in ax **in cazul drumului judetean**.

Pentru intravilan se stabilesc retrageri minime obligate prin Regulamentul Local de Urbanism, **in functie de UTR si zone functionale**

Avizul pentru autorizarea constructiilor in zona drumurilor publice se emite in temeiul Ordinului al Ministerului Transporturilor, nr 571/1997. Pentru lucrari in zona drumurilor publice si in vecinatatea zonei de protectie a acestora, solicitantul autorizatiei de construire trebuie sa obtina avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, in functie de categoria drumului).

In intravilanul comunei constructiile se vor amplasa :- la 24m –din ax DJ 602 ; la 20m –din ax DC143, 143A si 146 ,9,5m –din ax strazi cls V, min 6,75m local–din ax strazi cls V -secundare; strazile principale considerate sunt drumul judetean si drumurile comunale

(8.3) Amplasarea fata de aliniament

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin Certificatul de urbanism, conf.art. 23 - R.G.U.

Aliniament - linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (ex: linia casei, linia gardului, a lotului).

Regim de aliniere - linia constructiilor care urmaresteste fronturile construite ale cladirilor.

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau alinate in urmatoarele situatii:

- **pe aliniament**- pentru respectarea regimului de construire traditional, **doar acolo unde strazile sunt modernizate;**

- **retras de la aliniament** in cazurile:

- inscriere in regimul de aliniere existent;
- largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei);
- obtinerea unor distante (benzi) de protectie - 4,0-6,0 m;
- facilitatea crearii unor pietre, degajamente, alveole in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa;

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

- obtinerea latimii minime a frontului la strada, in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata
- regim de aliniere nou - retragerea minima obligatorie 3,0-5,0 m, la intersectii luandu-se in calcul asigurarea vizibilitatii

Regimul de aliniere stabilit prin prezenta documentatie este diferit in functie de categoria strazii spre care este amplasata parcela. Fata de zona de protectie a drumului public, la limita careia se afla gardul spre strada al parcelei, constructiile se amplaseaza la circa 4-6m distanta, pentru a se putea realiza un spatiu verde de protectie. Aceasta distanta va fi respectata atunci cand nu contravine prevederilor **art. 23 din RGU**.

Cladirile cu functiune productiva din zona industriala pastreaza regimul de aliniere, dar nu mai putin de 20,0 m fata de aliniament. Unitatile productive sau constructiile destinate activitatilor productive sau servicii, vor respecta retragerile prevazute in prescriptiile specifice U.T.R. Pentru fiecare situatie in parte, se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii.

Se recomanda in cazul zonelor protejate ca prin Certificatul de urbanism sa se solicite explicitarea modului inscriere a fatadei in frontul construit existent, prin prezentarea unei desfasurari care sa cuprinda cel putin doua constructii stanga - dreapta.

(8.4) Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta prevederile **art.24 din RGU** si din **GHIDUL CUPRINZAND PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PENTRU ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**, aprobat cu **ORDINUL mlpat NR.80/N/18.XI.1996** si **Codul civil**, art.461-471, art.590-599 si art.610-614.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta **distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului civil, (3m – min H/2)**, precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Distanta minima prevazuta se majoreaza la :

- 4,0 m In cazul in care locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functiune productiva, servicii, depozite;
- 6,0 m In cazul in care locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina;
- constructiile din zona de productie sau din unitati productive izolate se retrag fata de limita parcelei cu H/2, dar nu mai putin de 4,0 m, in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata de locuinte, distanta minima majorandu-se la 6,0 m.

Sunt interzise cuplarile la calcan intre locuinte si cladiri cu functiune productiva.

Se recomanda evitarea aparitiei de noi calcane din considerente estetice si economice.

Distantele dintre cladirile nealaturate, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinera acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel ancat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, ansorire, salubritate, securitate in caz de seism etc.

Distantele minime acceptate sunt egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte (H/2), dar nu mai putin de 3,0 m.

Anexele locuintelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

In cazul zonelor de productie si in incintele unitatilor productive izolate, distanta minima intre diferitele corpuri de cladiri va fi H/2 dar nu mai putin de 4,0 m.

In principal, la autorizarea constructiilor se va urmari :

- in cazul in care exista o constructie la limita de proprietate, pe parcela invecinata, constructia noua se va realiza cuplata cu cea existenta;
- cand constructiile se executa independent, picatura streasinii va trebui sa cada pe terenul proprietarului care construiește;
- daca una din constructii are ferestre spre vecini, distanta dintre cladirea noua si cea existenta va fi egala cu cel putin jumatate din inaltimea la coama a celei mai inalte din cele doua cladiri, dar nu mai putin de 3m;
- fata de limita de proprietate se vor respecta prevederile Codului Civil (2.00m – cu ferestre de vedere, 0.60 – fara ferestre de vedere)
- amplasarea anexelor gospodaresti, precum si a fantanilor, closetelor etc se va face la distanta fata de imprejmuirea vecina, distante care sa respecte normele de igiena si cele PSI;
- amplasarea constructiilor in zona liniilor electrice de inalta tensiune se va face numai cu avizul FRE, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.

9. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

incendiilor - v. art. 25 si Anexa nr.4 - R.G.U. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei conf.art. 26. - R.G.U.

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu - Legea nr. 37/1975 si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta - C 242/1993. Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

(9.1) Accese carosabile

Se vor respecta prevederile **art.25** din **RGU**, precizarile din GHIDUL CUPRINZAND PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PENTRU ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM , aprobat cu ORDINUL mlpat NR.80/N/18.XI.1996 si Codul civil, art. 616-619.

Avand in vedere ca autoritatile locale elibereaza, in principal, autorizatii pentru locuintele situate in intravilan, la locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu se vor urmarii prevederile pct. 4.11.1. din ANEXA Nr.4 la **RGU** prin care se stabilesc conditiile, tipurile si numarul de accese carosabile pentru fiecare categorie de constructie. In cazul in care nu se poate respecta aceasta conditie, se va solicita avizul Unitatii teritoriale de pompieri.

(9.2) Accese pietonale

Se vor respecta prevederile **art.26** din **RGU**, precizarile din GHID si Codul civil, art. 616-619. Art. 616 prevede ca proprietarul al carui teren este infundat si nu are iesire la calea publica - situatie care poate fi des intalnita in cazul parcelarilor incorect facute, in adancime , acesta poate reclama o trecere pe locul vecinului. Trecerea (servitutea de trecere) trebuie facuta astfel incat sa pricinuiasca cat mai putina paguba proprietarului terenului de la strada.

10. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica conf. art. 27 - R.G.U. Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza conf. art. 28 - R.G.U. Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare este stabilita ca fiind publica a statului, daca legea nu dispune altfel, conf.art. 29 - R.G.U.

In zonele de extindere a intravilanului, acolo unde exista conducte magistrale de gaze, titei, retele electrice, lucrari de imbunatatiri funciare etc. se va avea in vedere obtinerea avizelor necesare.

In zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu exista retele tehnico-edilitare, autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa si realizarii de fose septice individuale sau de grup.

Nota : Se va consulta si H.G. nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara (in temeiul Legii Apelor nr. 107/1996).

La **realizarea de retele edilitare** pe teritoriul comunei se vor respecta obligatiile rezultate din aplicarea prevederilor **art.13** si **art.28** din **RGU**.

In cazul comunei **SABARENI**, autoritatile administratiei publice locale **sunt obligate** ca sa urmareasca obtinerea de fonduri pentru realizarea investitiei privind **dezvoltarea alimentarii cu apa, a modernizarii drumurilor si a realizarii retelei de canalizare si a statiei de epurare.**

11. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

(11.1) Parcelarea

In cazul oricarei parcelari, definita ca operatiunea de divizare a unor suprafete de teren in 4 sau mai multe loturi alaturate se vor respecta prevederile **art.30** din **RGU** si detaliierile din GHIDUL CUPRINZAND PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PENTRU ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM , aprobat cu ORDINUL mlpat NR.80/N/18.XI.1996.

Se vor mentine actualele parcele, in special in zonele unde dimensiunile parcelelor si trama stradala determina caracterul specific al zonei. In caz de **reparcelare**, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate ancat sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, ansoire, vanturi dominante etc) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Pentru cazul cladirilor izolate, la reparcelare, latimea parcelelor nu va fi mai mica de **12,0 m** si mai mare de **20,0 m**, latimi prea mari determinand o folosire ineficienta a retelelor tehnico-edilitare.

In cazul parcelelor de colt situate la intersectia a doua strazi, latimea minima a frontului la strada trebuie sa fie 12,0 m (in cazul locuintelor cuplate la calcan), respectiv 15,0 m (locuinte izolate cu patru fatade).

Conditii de mai sus se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate cat si celor neregulate. In cazul concesiunii se vor respecta suprafetele stipulate in Legea nr.50/1991 (republicata in 1996).

In cazul modului de locuire specific comunei **SABARENI**, conform **RGU**, in zone noi introduse in intravilan, suprafata **minima** a parcelei poate fi de **150m2 pentru cladiri insiruite**, sau **200mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate**. Pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii

- sa aiba asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

- lotul sa aiba forme si dimensiuni care sa permita o amplasare corecta a constructiilor.
- suprafata minima

(11.2) Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice.

Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat anvecinate (v.art.31 - R.G.U.).

In situatii exceptionale, in functie de destinatie si zona care le include, constructiile pot avea si inaltimei mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificabile din punct de vedere functional, compozitional-urbanistic etc.

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, anchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compozitionale etc.

Limitarea regimului de inaltime se poate datora caracteristicilor tehnologice sau productive (unitati industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodarie comunala etc.) sau in zona de protectie a acestora, lucrari tehnico-edilitare si in cadrul zonei unitatilor cu destinatie speciala.

In general, in cadrul comunei **SABARENI se recomanda de regula constructii cu 2 niveluri (P+1) maxim P+1E+M, - cu inaltime maxima de 7,5m la cornisa. In zonele centrale pot fi autorizate si constructii P+2E**

(11.3) Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu este in discordanta cu aspectul general al zonei (vezi prevederile **art.32** din **RGU**).

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmari plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.), imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala.intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

Pentru cladirile sau ansamblurile cu valoare deosebita (monumente istorice, de arhitectura etc.) se instituie zona de protectie pe o raza de 100,0 m in care prescriptiile vor fi in consecinta si prevazute in documentatiile urbanistice ce vor fi supuse avizarilor si aprobarilor D.M.A.S.I.

De asemenea, in scopul evitarii degradarii spatiului public, autoritatile locale vor urmari:

- modul de amplasare spre strada a anexelor gospodaresti in cazul locuintelor;
- modul de amplasare spre strada a constructiilor industriale si agricole;
- sa nu fie amplasate constructiile cu fatada posterioara spre strada;
- sa nu fie folosite culori de tencuiala si finisaje care sa degradeze imaginea strazii.

12. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui si parcaje

(12.1) Spatii verzi

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei conf art.34 si Anexa nr. 6 - R.G.U.

De asemenea, in conformitate cu legislatia in vigoare, autoritatea administrativa locala va urmari asigurarea a **26 mp zone verzi/locuitor**; Avand in vedere inexistenta in domeniul privat al Primariei a unor terenuri care sa poata adaposti asemenea functiuni, prin plansa 5 „Regimul juridic”- s-au identificat terenuri/ portiuni de parcele pentru care s-a instituit drept de preemptiune in favoarea Primariei Sabareni, in acest scop

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 40% din suprafata dintre aliniament si cladiri;
- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 mp in zona rezidentiala si de dotari, cu exceptia zonelor cu destinatie speciala.

Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde toate nivelele (parc, gradini) si functionale (agrement, sport-turism, aliniament, scuaruri, protectie).

In cadrul bilantului teritorial al unei localitati se considera ca zona verde numai suprafetele ce depasesc 500 mp si cu una din laturi de 15,0 m.

(12.2) Imprejmuiri

Se vor respecta prevederile **art.35** din **RGU** si se va da o deosebita importanta imprejmuirilor spre strada principala a proprietatilor aflate in zona centrala. Ele sunt de interes public pentru ca participa la crearea spatiului central al localitatii. Nu se recomanda construirea la aliniament a unor garduri opace, mai inalte de 1,5m. De asemenea, este interzisa imprejmuirea cu sarma ghimpata catre drumul public.Prin detalieri se pot urmari cateva reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de 0,30 m, iar cea superioara de 1,20 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu).

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2,20 - 2,60 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor.
- se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare)
- pentru unitatile productive sau care desfasoara activitati sau servicii publice se recomanda garduri cu baza plina pana la o inaltime de 0,60 m spre circulatia publica sau garduri opace fata de limitele laterale si posterioare, cu inaltime de 2,20 - 2,60 m pentru asigurare (intruziuni).

Nota: se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

(12.3) Parcaje

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane-P13293 (si proiect nr.6970/N/1992 - URBANPROIECT) respectand prevederilor **art. 33 si Anexa nr. 5 - R.G.U.**

CAP IV - PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

Destinatia terenurilor

Conform art.37 - R.G.U. prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in planurile de urbanism.

13. Zonificare functionala . Zone si subzone functionale

(13.1) Pentru o mai buna intelegere a documentatiilor urbanistice si implicit a operativitatii in ceea ce priveste aplicarea reglementarilor in teritoriul intravilan si acordarii Autorizatiilor de construire, a rezultat zonificarea functionala figurata si grafic in partea desenata si explicata in memoriul general.

Zonificarea functionala a teritoriului este pusa in evidenta atat in analiza stadiului actual cat si in partea de reglementari, unde sunt evidentiata zonele functionale adaugate, determinand noul intravilan. Delimitarea zonelor functionale in cadrul documentatiei are rol hotarator in amplasarea constructiilor, in functie de destinatia acestora, in cadrul localitatii.

Fiecare zona functionala - formata din una sau mai multe subzone, este reprezentata printr-o culoare. In cadrul comunei, in teritoriul **intravilan**, au fost propuse urmatoarele **zone functionale**:

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII

L- ZONA PENTRU LOCUINTE

UP- ZONA UNITATI PRODUCTIE AGRO-INDUSTRIALA

CC - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE

P - ZONA SPATII VERZI

GC - ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

Si urmatoarele zone functionale mixte

C - ZONE CENTRALE

M - ZONE MIXTE DE DEZVOLTARE

- in teritoriul **intravilan** si **extravilan**, mai exista terenuri care apartin urmatoarelor **zone functionale**:

TA - TERENURI AGRICOLE

TF - TERENURI FORESTIERE

TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

CCx - DRUMURI IN EXTRAVILAN

Cx - CURTI-CONSTRUCTII IN EXTRAVILAN

Zonele functionale stabilite sunt puse in evidenta in plansele **1 si 3** de REGLEMENTARI a Planului urbanistic general cit si **7** care cuprinde si delimitarea unitatilor teritoriale de referinta (**UTR**).

(13.2) Pentru o si mai eficienta stabilire a reglementarilor s-a analizat in detaliu fiecare zona functionala, rezultind separarea acestora in **subzone functionale**, ca subdiviziuni cu functiuni specializate. O zona functionala, de exemplu zona de locuit, este formata din totalitatea terenurilor - subzonelor, destinate locuirii din teritoriul intravilan.

Asigurarea compatibilitatii functiunilor in cadrul propunerilor de dezvoltare a comunei SABARENI s-a realizat cu respectarea **art. 14** din **RGU** si a prevederilor privind amplasarea constructiilor in cadrul zonelor functionale stabilite ale localitatii, cuprinse in Anexa 1 a **RGU**.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii constructiilor trebuie sa tina seama si de "Normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei", aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr.536/1997.

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

(13.4.)Distanțele minime de protecție sanitară (în conformitate cu OMS 119/04.02.2014) între o serie de activități propuse care produc disconfort și funcțiunile existente din teritoriul comunei SABARENI, vor fi:

- în teritoriul comunei, **se interzice** autorizarea unor noi construcții la **distanța mai mică de 50m față de gardul cimitirului** în cazul gospodăriilor cu sursă de apă proprie. Se pot autoriza numai reparații curente la construcții existente.
- Se instituie următoarele zone de protecție (pentru obiective existente și propuse specific):
 - Stații de epurare de tip modular (containerizate) (Sabareni) 100 m
 - Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie) 50 m

(13.5.)Pentru fiecare zonă funcțională prevederile regulamentului se grupează în 3 capitole, cuprinzând reglementări specifice pe articole:

Capitolul I - generalități:

- * **Art.1** - Tipurile de subzone funcționale
- * **Art.2** - Funcțiunea dominantă a zonei
- * **Art.3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei

Capitolul II - utilizarea funcțională:

- * **Art.4** - Utilizarea permise
- * **Art.5** - Utilizări permise cu condiții
- * **Art.6** - Utilizări interzise (temporare sau definitive)

Capitolul III - condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

- * **Art.7...11** - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea Art.17,18,20,23 și 24 din RGU
- * **Art. 12 și 13** - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, în completarea Art.25 și 26 din RGU
- * **Art.14...16** - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, în completarea Art. 27, 28 din RGU
- * **Art.17...19,20** - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor, în completarea Art.30...32, 15 din RGU
- * **Art.21...24** - Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, în completarea Art. 33...36 din RGU

(13.6)Autorizarea realizării construcțiilor se va face cu respectarea zonificării funcționale a intravilanului propus precum și a prescripțiilor continute în Regulamentul General de Urbanism și în Regulamentul Local de Urbanism aferent documentațiilor urbanistice.

Construcțiile și amenajările cu alte destinații incluse într-o zonă cu funcțiune dominantă trebuie să se compatibilizeze cu aceasta, evitându-se incomodarile și disfuncționalitățile, urmărinduse integrarea în structura stabilită prin P.U.G.

De asemenea se interzice realizarea construcțiilor și a amenajărilor cu destinație incompatibilă cu zona care le include. P.U.G stabilește direcțiile de dezvoltare a localității, și armonizarea propunerilor cu zonificarea existentă ocupă un loc primordial, de aceea, respectarea acesteia devine literalmente imperioasă.

CAP V - PREVEDERILE REGULAMENTULUI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

Nota

Dacă pe planșe nu sunt făcute nici un fel de precizări privind modul de utilizare a unor anumite terenuri, pentru autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile specifice fiecărei zone funcționale, REGULILE DE BAZA de la cap.II, prescripțiile din RGU aprobat cu HG 525/1996 (cap.VII) și precizările din GHIDUL CUPRINZAND PRECIZARI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICARI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL mlpat NR.80/N/18.XI.1996.

cap VI - PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL UNOR TERENURI DIN EXTRAVILAN

1 TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Autorizarea executării construcțiilor în albia cursurilor de apă va trebui să țină seama de prevederile **art.7** din RGU, de prevederile Legii apelor nr.107/1996, Anexa 2 și de datele din cadastrul apelor ținut la zi de Regia Autonomă "Apele Române".

2 TA - TERENURI AGRICOLE

Terenurile agricole din extravilan - TA, s-au delimitat conform planșei 1 de INCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei și se supun prevederilor **art.3** din RGU.

.3 TF - TERENURI FORESTIERE

Suprafetele împadurite din extravilanul comunei **SABARENI** s-au delimitat conform planșei 1 de INCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederilor **art.5** din RGU.

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată **este interzisă**, cu excepția utilizărilor permise de Codul silvic.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante etc) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

4 TN - TERENURI NEPRODUCTIVE

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile neproductive care prezintă expunere la riscuri naturale, este interzisă. Delimitarea zonelor cu riscuri naturale se face prin Hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

5 CCex - cai de comunicație carosabilă în extravilan

Căile de comunicație – drumurile vicinale ce rămân în extravilan, își păstrează caracterul public; se instituie și aici zona de siguranță și de protecție a drumului cf. planșei 1 – Încadrare în teritoriul administrativ. În aceste zone nu se autorizează construirea decât în baza unui PUZ prealabil.

6 Cx – curți-construcții în extravilan

Construcțiile în extravilan sunt reprezentate de canalele de desecare și irigații care, prin natura lor, nu pot fi incluse în intravilanul local; instituie zona de protecție de 5.00m față de canale; orice construcție amplasată pe un teren adiacent unui canal și se va autoriza edificarea numai în baza unui aviz ANIF.

CAP VII UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Pentru o mai bună operativitate a folosirii Regulamentului local de urbanism și urmării prescripțiilor cuprinse în acesta, teritoriul intravilan a fost subimpartit în unități teritoriale de referință –**U.T.R.**

Fiecare U.T.R. în parte a fost delimitat pe baza criteriilor: funcțiune predominantă; limite cadastrale și naturale; axe străzilor principale, și cuprinde prescripții de constructibilitate specifice zonelor și subzonelor funcționale, precum și reglementările U.T.R.-ului respectiv.

Reglementările la nivelul de U.T.R. reprezintă o detaliere a prescripțiilor specifice diferențiate în permisiuni, condiționări și restricții aplicabile numai celui U.T.R. la care se referă.

Pentru comuna SABARENI au fost stabilite – pe trupuri – următoarele unități teritoriale de referință (UTR – uri):

UTR1 – TRUP A – Sabareni Vatra Satului (vatra satului și extinderi sud și sud-est) –S=403ha

UTR2 – TRUP A – Sabareni Nord –S=418 ha

UTR3 – TRUP A – Sabareni Est –S=442 ha

UTR4 – TRUP A – Sabareni Vest – S=270 ha

UTR5 – TRUP A – Sabareni Centura – S=99.50 ha

UTR6 – TRUP B – Locuire individuală – S=0.54ha

UTR7 – TRUP C – Locuire individuală – S=1.50ha

UTR8 – TRUP D – Locuire individuală, –S=1.00 ha

UTR9 – TRUP E – Locuire individuală – S=0.50 ha

IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII

Cap. I - Generalități

Zona pentru Instituții publice și servicii se regăsește dispersat, identificată cadastral sau ca parte a următoarelor zone mixte:

- C1. SUBZONA CENTRALĂ A COMUNEI (IS1-5, L1, LC, ISM, P1, P2)
- C2. SUBZONA CENTRU DE CARTIER (IS2-5, L2, LC, P1)
- M1. SUBZONA MIXTĂ COMERCIAL-REZIDENȚIALĂ
- M2. SUBZONA MIXTĂ DE DEZVOLTARE (REZIDENȚIAL, COMERT-SERVICII, PRODUCTIV)
- M3. SUBZONA MIXTĂ REZIDENȚIAL-LOISIR

Art.1 - Tipurile de subzone funcționale care se întâlnesc în cadrul zonei pentru instituții publice și servicii {e(existente) +p(propuse)}a comunei sunt:

- IS 1 - subzona pentru instituții sau servicii administrative și financiar-bancare (existent +propus) – primarie, poliție, filiale/sucursale bănci
- IS 2- subzona pentru comerț și servicii (e +p) magazine, alimentație publică
- IS.3 - subzona pentru instituții de învățămînt și cultură (e +p) -Școală, Grădiniță, căminul cultural
- IS.4-subzona pentru dotări de sănătate și asistență socială (e +p)-Dispensar uman – dispensar veterinar (e+p)
- IS.5 – subzona pentru dotări de cult (e +p) – Biserica Ortodoxă Sabareni, Biserica Evanghelică Română

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

- **IS.6** – subzona pentru dotari de loisir/ turism – subzona inclusa in subzona parcuri-agrement P3 ca utilizare permisa.

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei : institutii publice si servicii .

Zona este compusa din :

- * terenuri pentru constructii administrative (administratie locala, centrala sau descentralizata)
- * terenuri pentru constructii financiar-bancare, asigurari etc
- * terenuri pentru constructii comerciale si de prestari servicii
- * terenuri pentru constructii de cult
- * terenuri pentru constructii de cultura
- * terenuri pentru constructii de invatamant
- * terenuri pentru constructii de sanatate

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt :

- locuirea;
- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico-edilitare.

Cap. II - Utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise in zona **IS** sunt institutiile publice,din categoriile : invatamint, sanatate, administratie, cultura, culte,turism, serviciile si functiunile complementare acestora, **cu exceptia subzonelor specificate la Art. 5 si 6** de mai jos.

Art 5 – Utilizari permise cu conditii

- Intocmirea P.U.Z sau P.U.D , dupa caz, in zonele aflate in interdictie temporara de construire;
- Elaborarea P.U.D pentru obiectivele de utilitate publica;
- Conditionare de acord / aviz cu Primaria in cazul terenurilor asupra carora s-a instituit drept de preemtiune si pentru care autoritatile locale nu si-au manifestat interesul de achizitionare.
- Rezolvarea si amenajarea intersectiilor prin studii aprobate.

Art 6 – Utilizari interzise

- unitati poluante generatoare de noxe, trafic intens sau pericole tehnologice;
- amplasari de constructii (chioscuri) cu caracter permanent si fara elaborarea unor PUZ-uri.

Art.7 - Interdictii temporare s-au stabilit:

- *in zonele nou introduse in intravilan – pana la elaborare PUZ*
- *in zonele cu risc de inundatie – pana la actualizare studiu hidrologic*

Cap. III Conditii de amplasare si conformare

Conditii specifice de amplasare pe tipuri de dotari .- Principii, reguli si norme referitoare la:

- a. cerere potentiala;
- b. zona deservita;
- c. raza de servire
- d. suprafata minima de teren/locuitor

● **IS1 CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE, FINANCIAR-BANCARE SI ASIGURARI**

- A se vedea **Anexa nr.1 - 1.1 si 1.2 din R.G.U.**

Principii:

- asigurarea accesibilitatii la transport public;
- amplasare dupa importanta (zona centrala);
- conlucrare cu alte functiuni

Reguli:

- evitarea amplasarii in zone poluate sau pe terenuri impropii construirii;
- amplasare in zone compatibile: zona centrala sau alte centre de interes;
- accese pietonale si carosabile;
- echipare tehnico-edilitara;
- retrageri necesare ale constructiilor pentru asigurarea salubritatii si interventiei in caz de cutremur, incendiu etc.
- asigurarea parcajelor;
- spatii verzi, plantate (decorative), mobilier urban etc.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Supr minima de teren/loc.
Sedii, birouri, firme	total populatie	conf interes public	nenormabil	0,05 mp
Cladiri ale administratiei locale	total populatie; norma: 3-4 angajati/1.000loc	localitate	nenormabil	0,1 mp

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

- **IS2 UNITATI COMERCIALE, DE ALIMENTATIE PUBLICA SI PRESTARI SERVICII** - A se vedea si **Anexa nr.1 - 1.3 din R.G.U.**

Principii:

- amplasarea ierarhizata pe trepte de complexitate;
- alegerea zonelor cu vad comercial;
- accesibilitatea la transportul public;
- conlucrarea cu alte tipuri de institutii si servicii publice sau cu unitati si zone de productie.

Reguli:

- amplasarea in zone compatibile;
- evitarea terenurilor impropriei construirii;
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile pentru cumparatori si pentru aprovizionare;
- echipare tehnico-edilitara;
- asigurarea parcajelor si depozitarilor;
- amenajarea de spatii verzi, plantate, dalaje, mobilier urban.

NOTA –Se propune autorizarea de chioscuri comerciale, cu caracter provizoriu numai cu elaborare PUD, mai ales pe domeniul public si cu respectarea urmatoarelor conditii:

- neafectarea retelelor tehnico-edilitare, a traseelor pietonale si a spatiilor plantate;
- sa fie realizate din materiale usoare, cu facilitati de montare si demontare, cu aspect estetic deosebit si caracter unitar
- sa nu produca cantitati mari de deseuri si sa aiba asigurate spatii de depozitare inchise ale acestora;
- sa aiba modalitati de aprovizionare lesnicioasa fara incomodarea circulatiei pietonale si carosabile;
- sa nu produca disconfort (aspect exterior, poluare fonica, olfactiva, vizuala etc.).

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Supr inima de ren/loc.
Complex comercial (comert alimentar si nealimentar, alimentatie publica si prestari servicii de solicitare frecventa)	total populatie; 200 pAdc/ 1.000 loc	zona 2.000-5.000 locuitori	300-500m (5' mers pe jos)	0,50 mp
Piata agro-alimentara	total populatie; 120 pAdc/ 1.000 loc	localitate si teritoriu (min. 7.000 locuitori)	Nenormabil	0,20 mp
Statie service auto	Total locuit.	Localitate	Nenormabi	0,12 mp

- **IS3 UNITATI DE INVATAMANT** - Cf . **Anexa nr. 1 - 1.6 din R.G.U**

Principii:

- cuplarea, pe cat posibil, a unitatilor de niveluri diferite (ex:scoala+ gradinita);
- asigurarea spatiilor verzi si de joaca;
- favorizarea conlucrarii cu amenajarile sportive publice;
- evitarea amplasarii la arterele de trafic intens (in special greu) ;
- asigurarea accesibilitatii la transportul public;
- conlucrare cu alte unitati de interes public

Reguli:

- evitarea amplasarii in vecinatatea surselor de poluare;
- evitarea terenurilor impropriei construirii;
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile;
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare;
- asigurarea conditiilor de igiena si protectia ampotriva incendiilor;
- retrageri de min. 20,0 m fata de aliniament;
- asigurarea parcajelor;
- parcela va avea de regula forma unui poligon regulat si front stradal de min.50,0m

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Gradinite	populatie prescolari 3-6 ani; norma 4-6 locuri/100 loc.	zone 1.000-6.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	22 mp.
Scoli primare si gimnaziale	populatie cu scolarizare obligatorie 7-14 ani; norma 12-15 locuri/100 loc.	zone 3.000-12.000	500-1.000 m (15' mers)	15-20 mp.

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

		locuitori	pe jos)	
Licee	populatie 15-18 ani; norm 5-7 elevi/100 loc.	Zone cu peste 15.000 loc	1.000 m	18-20 mp.

• **UNITATI PENTRU CULTURA** -A se vedea **Anexa nr.1 - 1.6 din R.G.U.**

Principii:

- vecinatati linistite, cuplarea unitatilor de cultura cu profile diferite si conlucrarea cu alte tipuri de institutii si servicii publice

Reguli:

- evitarea amplasarii in vecinatatea unor surse de poluare ;
- asigurarea circulatiei carosabile si pietonale;
- echipare tehnico-edilitara;
- retragerea fata de aliniament si de cladirile anvecinate din ratiuni functionale;
- asigurarea evacuarilor si protectiei ampotriva incendiului;
- asigurarea parcajelor;
- spatii verzi si plantate.

Norme

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Biblioteca publica	norma 7 vol./loc. La zona deservita	3.000-10.000 locuitori	800-1.000 m	0,030 mp
Cinematograf	total populatie zona; norma 20-35 locuri/1.000 locuitori	10.000-30.000 locuitori	nenormabil	0,25 mp
Club	total populatie norma 3-4 locuri/1.000 locuitori	3.000-10.000 locuitori	500-1.000 m	0,10-0,20 mp

• **IS4 UNITATI SANITARE** -A se vedea si **Anexa nr 1 - 1.7. din R.G.U.**

Principii:

- accesibilitatea la transport public;
- vecinatati linistite;
- cuplarea unitatilor sanitare cu specializari diferite (dupa caz);
- posibilitatea conlucrarii cu alte tipuri de institutii si servicii publice .

Reguli:

- evitarea amplasarii in zone poluate;
- evitarea terenurilor impropriei construirii;
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile, diferite pentru personal si pacienti;
- echiparea tehnico-edilitara;
- retrageri necesare asigurarii conditiilor de igiena si de protectie ampotriva incendiilor;
- asigurarea parcajelor pentru public si pentru salariatii;
- amenajarea spatiilor plantate.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Crese	populatie 0-3 ani; norma 12-15 copii/1.000 loc	zone 2.000-6.000 locuitori.	200-300 m (5' mers pe jos)	25 mp.
Leagane copii orfani si abandonati	populatie 0-6 ani	localitate, teritoriu	nenormabila	50 mp.
Dispensar policlinic	total populatie norma .7000 cons in/1000 locuitori	zona, localitate 25.000 locuitori	1.000-1.500 m (25' mers pe jos)	cca 3,0 mp/ consultatie
Farmacie	populatie totala; normabil functie de necesitati	zona cu cca. 5.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	20,0 mp/ 1.000 locuitori

• **IS5 UNITATI DE CULT** - A se vedea si **Anexa nr.1 - 1.4 din R.G.U.**

Principii:

- vecinatati linistite;
- cuplarea cu institutii administrative legate de practicarea cultelor;

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

- conlucrarea cu unitati si servicii publice

Reguli:

- amplasare in zone compatibile;
- evitarea zonelor poluate sau a terenurilor impropriei construirii;
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile;
- orientare fata de punctele cardinale.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Biserica parohiala	populatie apartinand aceleiasi confesiuni; norma: un preot/500 familii	1.500-3.000 locuitori	500 m	0,8-0,9 mp/enorias
Cimitire	populatie totala	localitate	nenormabil	2,0-2,5 m

- **IS6 UNITATI TURISTICE SI DE AGREMENT** - A se vedea P4

Art.7 - orientarea fata de punctele cardinale - conform RGU art.17 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.8.1).Prescriptii specifice:

- invatamant prescolar – orientarea salilor de clasa preponderent sud
- invatamant scolar – orientarea salilor de clasa preponderent nord
- obiective de cult – conform specificul fiecruui cult (ex: ortodox cu altarul la est)

Art.8 - amplasarea in interiorul parcelei - conform RGU art. 24 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.8.4). Prescriptii specifice:

- obiective de cult – conform specificul fiecarui cult (ex: ortodox izolat cu 5.00m spatiu liber fata de imprejmuiRET)

Art.9 - amplasarea fata de aliniament - conform prevederilor art.23 din RGU si a profilelor transversale prezentate in plansa nr.3.2. – REGLEMENTARI TRAMA STRADALA a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.8.3).

Art.10 - amplasarea fata de drumurile publice

Se vor respecta prevederile **Art.18** din RGU si profilele transversale prezentate in planul fiecarei unitati teritoriale de referinta.

Nota ;

Serviciile din categoria atelierelor de intretinere (auto, utilaje etc.), parcajele si spalatoriile chimice sa nu fie dispuse la distante mai mici de 15,0 m de fatadele locuintelor sau dotarilor publice, sa nu aiba capacitati care sa genereze trafic intens, sa nu polueze chimic si fonic, sa nu utilizeze pentru depozitare terenul vizibil din circulatia publica. Unitatile de mai sus, amplasate in imediata apropiere a zonelor rezidentiale, se recomanda a avea programul de lucru limitat pentru a nu perturba locuirea pe timpul noptii.

Art.11 - accese carosabile - conform RGU art.25 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.9.1).

Art.12 - accese pietonale - conform RGU art.26 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.9.2).

Art.13 - racordarea la retele tehnico-edilitare existente - conform RGU art.27 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.10).

Art.14 - realizarea de retele tehnico-edilitare - conform RGU art.28 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.10). Prescriptii speciale:

- in zonele care nu sunt irigate din punct de vedere edilitar se va asigura echiparea in sistem local cu toate utilitatile necesare

Art.15 - parcelare - conform RGU art.30 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.11.1).

Art.16 - inaltimea constructiilor - conform RGU art.31 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.11.2).Prescriptii speciale:

- regim de inaltime maxim P+2
- inaltime maxima 11m (la cornisa)

Art.17 - aspectul exterior al constructiilor - conform art.32 din RGU si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.11.3).

Art.18 - procentul de ocupare al terenului, coeficient de utilizare a terenului - conform RGU art. 15

Prescriptii specifice:

- se vor respecta POT-ul maxim pentru zone centrale mixte de 70%, CUT-ul maxim 2.1 (C1, C2,M2); - pentru IS6 cf PUZ
- pentru unitatile dispersate in teritoriu sau parte a zonelor mixte M1 POT maxim – 50%, CUT maxim 1.25 – pentru IS6 cf PUZ

Art.19 - spatii verzi - conform RGU art.34.

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

Art.20 - imprejmui - conform **RGU art.35** si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.12.2).

Art 21.- Parcaje - conform **RGU art.35** si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.12.3).

L- ZONA PENTRU LOCUINTE

Cap I - generalitati

Zona pentru Locuinte se regaseste dispersat, identificata cadastral sau ca parte a urmatoarelor zone mixte:

- C1. SUBZONA CENTRALA A COMUNEI
- C2. SUBZONA CENTRU DE CARTIER
- M1. SUBZONA MIXTA LOCUIRE INDIVIDUALA - COMERT SERVICII
- M2. SUBZONA MIXTA DE DEZVOLTARE
- M3. SUBZONA REZIDENTIAL-LOISIR

Art.1 - Tipurile de subzone ocupate de locuinte care se intalnesc in cadrul zonei pentru locuinte a comunei Sabareni sunt :

- L1 Subzona locuinte individuale – existente de tip rural (locuinte si anexe gospodaresti)
- L2 Subzona locuinte individuale tip urban – in propuneri extinderi intravilan – parte a zonelor mixte de extindere a intravilanului;
- LP – Subzona locuinte in regim condominiu sau individuale in baza unui PUZ aprobat pana la data HCL de aprobare – care se supun reglementarilor specifice fiecarei documentatii de urbanism in parte; pentru aceasta subzona in cazul in care hotararea de aprobare PUZ a expirat fara emiterea AC, terenurile trec sutomat in subzona L2 sau M dupa cazurile adiacente
- LC –subzona cu locuinte colective si propuse ca parte a zonelor centrale (C1,C2 si Cz)

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei este locuirea.

Subzona cuprinde locuinte individuale ,de tip rural **existente si urban- propuse** in cadrul zonelor L1 si L2, LC,si LP

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt :

- IS2 -comert si servicii publice ;
-servicii artisanale de mici dimensiuni (ADC< 150 mp);
- P -spatii verzi amenajate;
- Cc -accese pietonale si carosabile, parcaje, garaje;
- TE -retele tehnico-edilitare si constructii aferente.

CapII - Utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise sunt:

- locuinte individuale de tip rural in subzonele L1 si in celelalte zone mixte ale vetrei satului (C1,C2,M1)
- locuinte individuale de tip urban L2 in subzonele mixte de dezvoltare – extinderi intravilan (M1,M2,M3 si C1,C2);
- locuinte colective LC , in subzonele C1si C2
- modernizari reparatii si supraetajari la cladiri existente;
- constructii si amenajari pentru functiuni compatibile;
- constructii si amenajari necesare bunei functionari a zonei (CTZ,PT)
- Imprejmuiri

Art. 5 – Utilizari permise cu conditii

- Locuinte individuale, cu conditia :
 - existentei documentatiilor P.U.Z. sau P.U.D in zonele introduse in intravilan (**subzonele mixte de dezvoltare**) sau in subzonele aflate in aria de protectie a unui monument (Lzp)
 - respectarea avizului geotehnic;
 - respectarea regimului de aliniere,inaltime si a indicilor P.O.T, C.U.T;
 - respectarea profilului reglementat pentru drumul adiacent prin retragerea imprejmuirii si a constructiei fata de axul drumului
 - alte activitati in locuinte avind ad < 50% din ADC;
 - Lucrari de terasamente legate de ridicarea cotei +/-0,0 a cladirilor cu conditia respectarii Codului Civil
 - comert servicii in limita a 250mp ADC, care sa nu genereze trafic greu de aprovizionare si fara orar de noapte

Art 6. - Utilizari interzise

- Locuinte pe parcele ce nu indeplinesc conditii de construibilitate;
- Unitati poluante sau cu riscuri tehnologice;

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

- Respectarea interdicției temporare de construire până la întocmirea documentațiilor urbanistice de detaliu, acolo unde este cazul.
- Funcțiuni comerciale având $adc > 300mp$
- Depozite « en gros » ;
- Depozite de materiale re folosibile ;
- Platforme de colectare a deșeurilor menajere ;
- Depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice
- Autobaze și stații de întreținere auto ;
- Activități productive poluante ;

Art.7 – Interdicții temporare s-au stabilit în cazul când apare necesitatea elaborării unor documentații de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectivă sau dacă în zona respectivă se vor realiza lucrări de utilitate publică (suprafețele de teren hasurate). Se pot realiza locuințe mici până la 2 niveluri, **cu condiția existenței unei documentații de urbanism aprobate în zonele :**

■ **L2 –inclusiv în zonele mixte C2,M1,M2 și M3– cu condiția aprobării PUZ, pentru zonele propuse a fi introduse în intravilan prin actualul PUG.**

■ **În zonele cu risc de inundație până la elaborarea unui studiu de specialitate care să definească cadastral zonele cu risc de inundații (cu interdicție definitivă de construire) și zonele construibile cu condiționari**

Art.8- Interdicțiile permanente s-au stabilit în zonele :

- de **protecție a rețelelor electrice** conform reglementărilor în vigoare; zona de protecție este fixată de către organismele abilitate la autorizarea construcțiilor;
- rezervată **modernizării și extinderii circulației- trasee noi de străzi;**
- de **protecție sanitară a cimitirului** - în subzonele **LI1**, aflate la limita cimitirelor (când acestea nu sunt despărțite de o stradă de terenurile ocupate cu locuințe), nu se vor autoriza locuințe pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădirile existente;
- de **protecție sanitară a surselor de apă** în zona de protecție sanitară cu regim sever, dimensionată și împrejmuită în conformitate cu HGR 101/3.04.1997.
- în zonele inundabile rezultate în urma studiului specializat ce urmează a fi elaborat prin grija autorităților locale.

Cap.III Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art.8 - Orientarea față de punctele cardinale - conform **RGU art. 17** și a **Regulilor de baza** cuprinse în prezentul Regulament (pct.8.1.).

Art.9 - Amplasarea față de aliniament în condițiile respectării prevederilor **art.23** din **RGU**, a regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament (pct 8.3) și a profilelor transversale prezentate în planșa nr.4 – **REGLEMENTARI- CIRCULAȚII.**

- **9.a** construcțiile aliniate la strada principală DJ504-clș teh III (str. Principală, str. Castanilor) – se vor retrage cu **10.75 de la aliniamentul aflat la 13.25 din axul DJ**
- **9.b.** construcțiile aliniate la străzi principale – clș teh IV (str. Teilor, str. Pădurii, str. Scolii, str. Tineretului) – se vor retrage cu **13.25 de la aliniamentul aflat la 6.25 m din axul strazii**
- **9.c.** construcțiile aliniate la străzi secundare – clș teh V – se vor retrage cu **3m de la aliniamentul aflat la 5.00 m din axul strazii**

Art. 10 - Amplasarea în interiorul parcelei - conform **RGU art. 24** și a regulilor de baza cuprinse în prezentul Regulament (pct.8.4.).

Art. 11 - Amplasarea față de drumurile publice

Se vor respecta prevederile **Art. 18** din **RGU**, a regulilor de baza (pct 8.2) și regimurile de aliniere prezentate în planul cu unități teritoriale de referință.

Art. 12 - accese carosabile - conform **RGU art.25** și a **Regulilor de baza** cuprinse în prezentul Regulament (pct.9.1).

Art. 13 - accese pietonale - conform **RGU art.26** și a **Regulilor de baza** cuprinse în prezentul Regulament (pct.9.2).

Art. 14 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente - **RGU art.27** și a **Regulilor de baza** cuprinse în prezentul Regulament (pct. 10).

În situația în care zona nu dispune încă de rețea publică de distribuție a apei sau de canalizare, se admite:

- alimentarea cu apă din puturi, condiționat de asigurarea igienei generale a sursei și protecției sanitare în raport cu posibilele surse de poluare din vecinătate.
- evacuarea apelor în sistem individual sau de grup, conform actelor normative în vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare.

Parcelatele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate mai sus **sunt neconstruibile.**

Restul utilitatilor se vor asigura în funcție de posibilitățile locale

Art. 15 - realizarea de rețele tehnico-edilitare - conform **RGU art.28.**

Art. 16 - parcelare - conform **RGU art.30** și a **Regulilor de baza** cuprinse în prezentul Regulament (pct. 11.1).

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

Art.17- Inaltimea constructiilor - conform **RGU art.31** si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.11.2).

Art.18- Aspectul exterior al constructiilor - conform **art.32** din **RGU** si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.11.3).

Art.19- procentul de ocupare al terenului .

- Indici P.O.T si C.U.T: v. cap. 2.2.1 si cap. 5.- U.T.R (valori maxime) Pentru subzonele de locuinte se propun:

	L1	L2	LP	LC
POT maxim	35%	30%	cf.PUZ	cf.PUZ
CUT maxim			cf.PUZ	cf.PUZ
P+1	0,7	0,6		
P+ 2	-	-		

Nota : Se va consulta si Anexa nr. 2 din H.G. 525 pentru aprobarea R.G.U (Regulamentul General de Urbanism) - iulie 1996

Art.20 - Spatii verzi - conform **RGU art.34 .**

Art.21- Imprejmuiri - conform **RGU art.35** si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.12.2).

Art 22.- Parcaje - conform **RGU art.35** si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.12.3).

P - ZONA DE SPATII VERZI AMENAJATE, SPORT SI AGREMENT

Cap.I- generalitati

Art.1 Generalitati

Spatiile plantate propuse din cadrul localitatii sunt grupate in urmatoarele subzone :

- **P.1.-subzona parc** , scuaruri cu acces nelimitat
- **P.2** - subzona sport – teren fotbal, poligon tir (existent)
- **P.3.- subzona perdele de protectie** – adiacent cailor de circulatie, in zona cimitirului si in subzonele **M2** in zonele de protectia ale ACB
- **P.4.** – subzona agrement si turism (**includa IS6**)

Art.2 - Functiuni

Art 2.1. Functiuni predominante:

- **spatii plantate amenajate** sau naturale , subzonele P1; P2; P3;
- **Funciune ecologica**
- **ameliorarea micro-climatului** si combaterea poluarii prin imbunatatirea compozitiei chimice a aerului (raportul O - CO₂)
- **Funciunea recreativa:** sport, joc; agrement, odihna.

Art 2.2 Functiunile complementare sunt admise

- CC - accese pietonale si carosabile;
- TE -retele tehnico-edilitare.
- L - locuire;(cu exceptia P1)
- IS -dotari si servicii(cu exceptia P1)

Cap.II - utilizare functionala

- **P2 & P4 - UNITATI SPORT SI AGREMENT** - A se vedea si Anexa nr.1 - 1.8 si 1.9 din R.G.U.

Principii:

- accesibilitate pietonala si carosabila, inclusiv la transportul public;
- cuplarea amenajailor sportive diferite;
- conlucrarea cu alte functiuni urbane

Reguli:

- evitarea amplasarii in vecinatatea unor surse poluante;
- evitarea terenurilor inundabile, instabile, mlastinoase;
- amplasarea preferentiala in zone specializate;
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile;
- echiparea tehnico-edilitara;
- asigurarea parcajelor;
- spatii verzi si plantate functie de tipul amenajarilor.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

Spatii amenajate pentru joc si sport aferente locuirii	Total populatie din zona	1.000-15.000 loc	300-500m 5' mers pe jos)	1,0-1,3 mp
Amenajari sportive pentru invatamant	Total populatie varsta 7-18 ani; norme diferiteiate pe forme de invatamant	3.000-20.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	6,5 mp

• P4 – (IS6 -)UNITATI PENTRU TURISM –

A se vedea si **Anexa nr.1 - 1.10 din R.G.U.**

Principii:

- vecinatati linistite, de preferinta in apropierea spatiilor verzi;
- accesibilitate la transport si comunicatii;
- conlucrarea cu unitati comerciale si de alimentatie publica, cu institutii culturale si alte amenajari pentru sport.

Reguli:

- evitarea amplasarii in preajma surselor poluante, pe terenuri inundabile sau instabile;
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile separate pentru turisti si pentru zonele de serviciu;
- echiparea tehnico-edilitara;
- asigurarea parcajelor;
- spatii verzi, plantatii decorative, dalaje, mobilier urban etc.

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/loc.
Motel	Populatie in deplasare norma:5locuri/1.000 loc	localitate; teritoriu	nenormabil	75-100 mp
Camping	populatie in deplasare (turism)	localitate; teritoriu	nenormabil	100 mp

Art.3 - Utilizarile permise in zona P sunt:

- o amenajarea de spatii verzi si functiuni complementare acestora;
- o amenajari pentru sport si recreere, inclusiv dotarile aferente ;
- o perdele de protectie intre zone functionale incompatibile ;
- o mentinerea, intretinerea si ameliorarea spatiilor verzi naturale existente in intravilan si in teritoriul administrativ al comunei.

Art.4 –Utilizari permise cu conditii

- Constructii compatibile cu zona verde - dar nu mai mult de 10-15% din suprafata, cu elaborarea prealabila a documentatiei P.U.Z. ce va fi supusa aprobarilor legale;
- Amenajarea si reamenajarea zonelor de sport cu conditia elaborarii P.U.D;PUZ
- Amenajarea spatiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetatii perene, pentru asigurarea costurilor reduse de intretinere si favorizarea ecosistemelor;
- Pentru orice fel de constructie se va solicita indicarea, in documentatia specifica, a modului de tratare a spatiilor ramase libere, in special a celor vizibile de pe circulatiile publice.

Art.6 - Utilizari interzise

- orice fel de lucrari cu caracter definitiv in zonele rezervate pentru amenajarea de parcuri (zone verzi publice) ;
- orice fel de lucrari de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei si poluare vizuala;
- depozitarea de deseuri.
- se interzic constructiile care conduc la degradarea peisajului si a relatiilor de vecinatate;
- sunt interzise exploatarile terenului si lucrarile care produc degradarea cadrului natural si disparitia vegetatiei;

Cap. III

Conditile de amplasare si conformare se refera la constructiile complementare care se vor amplasa in interiorul spatiilor verzi. La autorizarea acestora se va tine seama de prescriptiile zonei functionale din care fac parte (ex : constructii comerciale, administrative, de cult etc - zona pentru institutii publice si servicii IS).

Norme pentru :

Zona verde	Cerere potentiala Total populatie	Suprafata deservita	Raza de servire
Parc si gradini publice	5,0mp/locuitor	Localitate	1 000 – 1500 m

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

Zone de agrement	15ha/1000 loc.	Localitate	25-30km
Parc – complex sportiv	5,0 mp/ loc	Min 7000 locuitori	1000 – 2000m

Nota :La autorizarea constructiilor pe tot teritoriul comunei Sabareni, o atentie speciala trebuie acordata aplicarii art.34 din RGU si Anexei nr.6, prin care se stabilesc, pentru diferite tipuri de constructii, spatiile verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement , necesar a fi prevazute .

Art8-22 nu au relevanta in cadrul zonei; pentru IS6 v. zona functionala IS

CC-ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

Cap.I - generalitati

Art.1 – Caile de comunicatii care se intalnesc in cadrul intravilanului comunei SABARENI conform plansei 4 al constituie reseaua de strazi in intravilan ce apartin domeniului public (clasele tehnice I-IV,proiectate conform STAS 10.144/1-80 ,revazut si modificat in 1989-Characteristicile arterelor de circulatie din localitatile urbane si rurale)

- CC.e - subzona cai de comunicatie rutiere existente;
- CCp - subzona cai de comunicatie rutiera propuse

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei : cai de comunicatie rutiera.

Zona este compusa din terenuri pentru :

CC rutiera si constructii aferente existente

CC cai de comunicatierutiera propuse, in cadrul zonelor mixte de dezvoltare –extinderi ;

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt :

- servicii compatibile functiei de baza a zonei.
- retele tehnico-edilitare.
- Plantatii de aliniament

Cap. II - utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise in zona CC sunt :

- garaje ,spatii de stationare ,parcaje ,platforme sau alveole carosabile pentru transport in comun ;
- trotuare, refugii si alei pietonale
- elemente de consolidare a partii carosabile ;
- amenajari intersectii ;
- benzi de aliniament, plantatii joase mediane;
- unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale ;
- parcaje publice;
- spatii de stationare;
- platforme/alveole carosabile pentru transportul in comun;
- trotuare, alei pentru ciclisti;
- refugii si treceri pentru pietoni;
- zone verzi mediane, de aliniament si fasii verzi intermediare;
- unitati ale intreprinderilor de transport ;

Art.5 - Utilizari permise cu conditii

- incintele unitatilor de transporturi si garajele publice vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie;
- amplasarea panourilor publicitare cu conditia respectarii "Normelor tehnice privind proiectarea si amplasarea constructiilor, instalatiilor si panourilor publicitare in zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte si tuneluri rutiere", publicate in M.O. nr.15/19.01.1998

Art.6 - Utilizari interzise in cadrul subzonei: CC

Orice alta utilizare decat cea reglementata (cai de comunicatie rutiera)

-SE INTERZICE ORICE CONSTRUCTIE IN ZONELE MARCATE CU HASURI CA FIIND SUB INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE IN CAZURILE ;

Art 7 – Interdictii de construire au fost propuse pentru :

1.-trasee viitoare pentru cai de comunicatie ;

2.-amenajari intersectii pina la precizarea solutiilor definitive si ridicarea interdictiei temporare de construire prin PUZ-uri de UTR

Cap.III privind conditiile de amplasare si conformare

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Se vor avea in vedere necesitatile tehnice si normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate, in conformitate cu prevederile **Art.18 si 20 din RGU.**

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

Art.7 - Amplasarea fata de drumurile publice va tine seama de prevederile art. 18 si 20 din RGU si de recomandarile pct.5.2 a prezentului **Regulament local**.

Art.8 - Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea prevederilor **art. 23 si 24 din RGU** ; distantele ce se vor respecta la diferite tipuri de parcaje si cladiri vor vine seama de "**NORMATIVUL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATI**" - **Indicativ P 132-93** si vor fi urmatoarele:

- parcaje pe carosabil sau pe trotuar –
- * fata de front cu comert, intreprinderi productive, servicii- **5m**
- parcaje - garaje pentru mai putin de 50 autovehicule –
- *fata de front de locuinte, birouri - **15m** ;
- parcaje cu mai putin de 50 vehicule
- *fata de fata de gradinite, scoli, aziluri, spitale - **25m** ;
- parcaje situate paralel cu calcanul cladirilor - **5m** .

Art.12 - inaltimea constructiilor - conform **RGU art.31** ,

Art.13 - aspectul exterior al constructiilor aferente cailor de comunicatie - conform **RGU art.32** :- sa se realizeze o amenajare minima peisagistica pe intreg traseul zonei care are contact cu intravilanul localitatii ;
- organizarea incintelor sa tina cont de imaginea prezentata catre drumurile publice.

Art.14 - parcaje - conform **RGU art.33** .

Art.15 - imprejmuiri - conform **RGU art.35** .

- parcajele publice sa fie plantate si inconjurate de garduri vii de 1,20m inaltime.

GC - ZONA gospodarie comunală

Art.1 - In cadrul comunei SABARENI , terenurile ocupate de constructii pentru gospodarie comunală sunt

- **GC 1 - Gospodarie Comunală** - cimitir existent
- **GC2 - Gospodarie Comunală** - platforma de preluare selectiva a deseurilor non-menajere – propusa
-

Art.2 - Functiunea dominantă a zonei : gospodarie comunală (cimitire, platforma deseuri menajere).

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt

- spatii verzi
- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico-edilitare

Cap. II - utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise in zona **GC** sunt constructiile si instalatiile necesare bunei gospodarii a localitatii - amenajari salubritate si cimitire.

Art.5 - Utilizari permise cu conditii –

Toate constructiile si instalatiile necesare bunei gospodarii a localitatii, cu conditia respectarii documentelor cu caracter normativ si directiv, precum si a solutiilor si reglementarilor propuse prin studiile de specialitate.

La colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului se va tine seama de "Normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei", aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr.536/1997.

Cap.III - conditiile de amplasare si conformare

Amplasarea obiectivelor ce fac parte din zona functionala **GC** se va face conform necesitatilor tehnice si normelor specifice, tinandu-se seama de conditiile impuse in vederea protectiei mediului.

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

- gospodariile individuale sa aiba amenajari pentru colectarea deseurilor menajere (pubele , separate pentru fiecare tip de desuri);
- amplasarea punctelor de colectare a gunoiului astfel incat functiunea compozitia si aspectul arhitectural-urbanistic al zonei sa nu fie afectat;
- organizarea corespunzatoare a colectarii si depozitarii gunoiului stradal;
- interzicerea depozitarii intamplatoare a gunoaielor, mai ales in zonele verzi zonele protejate, rezidentiale, de-a lungul apelor, in paduri etc.

UPA - ZONA PENTRU UNITATI PRODUCTIE AGRICOLA si

UPI - ZONA PENTRU UNITATI PRODUCTIE INDUSTRIALA si DEPOZITARE

Cap. I - Generalitati

Art.1 - In cadrul comunei SABARENI, zona este compusa din terenuri pentru unitati agricole **propuse**, in cadrul subzonelor mixte

M2a - subzona de dezvoltare comert-productie-locuie, si

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

M2b- subzona de dezvoltare M2a cu posibilitati de UPA

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei

- unitati agricole si zootehnice
- unitati de mica industrie nepoluanta
- centre logistice

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt :

- unitati zootehnice;
- unitati de depozitare a produselor agricole;
- unitati de prelucrare primara a produselor agricole;
- servicii;
- accese pietonale si carosabile;
- perdele de protectie;
- retele tehnico-edilitare.

Cap. II - Utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise

Art 4.1. Se permite utilizarea terenurilor pentru realizarea de investitii cu profil agricol si/sau zootehnic, cit si cu profil de mica industrie si servicii si de depozitare cum ar fi :

- intreprinderi de depozitare a produselor agricole
- mici intreprinderi de prelucrare primara a produselor agricole, sau piscicole;
- intreprinderi de prelucrare a lemnului (gateri) si a materialelor locale (rachita, stuful)

Art 4.2. -Se pot autoriza

- lucrari de reparatii, intretinere, modernizare si retehnologizare la nivelul incintelor actualelor unitati productive si se interzic totodata activitati ce ar putea periclita zona ce le include.

- Sunt permise si se pot autoriza constructii si amenajari ulterioare (productie, depozitare,etc.)in cadrul unitatilor productive actuale ,cu conditia evitarii situatiilor cind ar constitui potentiale surse de poluare(fonica, vizuala, olfactiva)mai ales in cazul proximitatii fata de zona de locuinte.

-Se pot autoriza lucrari de conversie functionala si redistributie spatiala la nivelul incintelor unitatilor productive cu evitarea riscului de poluare si numai dupa intocmirea proiectelor tehnice si obtinerea avizelor de specialitate.

-Se pot autoriza constructii pentru unitatii productive mici si mijlocii cu scopul incurajarii liberei initiative si a intreprinzatorilor particulari ,daca este cazul.

-Se interzice autorizarea constructiilor pentru unitati productive si depozite sau alte activitati ce pot produce poluare fonica ,olfactiva,vizuala sau pot afecta mediul ambiant.

- Se pot autoriza lucrari de retehnologizare si modernizare la nivelul incintelor industriale in vederea reducerii nivelului de poluare si nu se vor autoriza acelea cu grad ridicat de nocivitati sau a celor fara lucrari suplimentare de prevenire si combatere a poluarii (RETINERE, FILTRARE, SUPRAVEGHERE ELECTRONICA ,perdele de protectie ,plantarea terenurilor libere ,etc.)

Art.5 - Utilizarile permise cu conditii

Art 5.1. se permite realizarea de intreprinderi de industrie alimentara cu conditia asigurarii zonelor de protectie sanitara impuse de normele privind igiena alimentatiei

Art 5.2. se permite realizarea de intreprinderi de industrie alimentara cu conditia asigurarii zonelor de protectie sanitara impuse de normele privind igiena alimentatiei

Art.5.3 Este permisa realiza de unitati productive poluante (agrozootehnice sau industriale) numai in baza unui studiu de impact care sa limiteze zona de poluare la amplasamentul propriu. In acest caz autorizarea se va face in baza unui PUZ extins la nivelul intregului UTR din care face parte

Art.6 - Utilizari interzise –

Art 6.1. Este interzisa realizarea de microferme pentru cresterea animalelor in afara intreprinderilor agricole organizate in zone functionale amenajate si echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului si panzei freatice, in vecinatatea zonelor locuite

Cap. III Conditii de amplasare si conformare

Art.7 - orientarea fata de punctele cardinale - conform RGU art.17.

Art.8 - amplasarea in interiorul parcelei - conform RGU art. 24 si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament .

Art.9 - amplasarea fata de aliniament - conform art.23 din RGU si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament .

Art.10 - amplasarea fata de drumurile publice

Se vor respecta prevederile **Art.18** din RGU si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament .

Art.11 - accese carosabile - conform RGU art.25 si **Regulile de baza** cuprinse in prezentul Regulament .

Art.12- accese pietonale - conform RGU art.26 si **Regulile de baza** cuprinse in prezentul Regulament .

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SABARENI

Art.13-racordarea la retele tehnico-edilitare existente -conform **RGU art.27** si **Regulile de baza** cuprinse in prezentul Regulament .

Art.14 - realizarea de retele tehnico-edilitare - conform **RGU art.28** si **Regulile de baza** cuprinse in prezentul Regulament .

Art.15 - parcelare - conform **RGU art.30** si **Regulile de baza** cuprinse in prezentul Regulament .

Art.16 - inaltimea constructiilor - conform **RGU art.31** si **Regulile de baza** cuprinse in prezentul Regulament .

Art.17 - aspectul exterior al constructiilor - conform **RGU art.32** .

La autorizarea noilor constructii in cadrul subzonei UPA- UTR1 se va tine seama ca spre drumurile publice sa fie amplasate constructii reprezentative -nu anexe.

Art.18 – POT si CUT - conform **RGU art. 15**, in functie de necesitati tehnologice

Se propun POT maxim = 70% ; CUT = 0,7

Art.19 - spatii verzi - conform **RGU art.34** si **Regulile de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

Art.20 - imprejmuiri - conform **RGU art.35** si **Regulile de baza** cuprinse in prezentul Regulament .

Art 21.- Parcaje - conform **RGU art.35** si a **Regulilor de baza** cuprinse in prezentul Regulament (pct.12.3).

TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

Cap.I - generalitati

Art.1 - Subzonele functionale pentru echipare tehnico-edilitara a comunei se intilnesc in toate UTR-uri (cu componeneta retele) gospodaria de apa si statia e epurare si pompare fiind situate in UTR-uri diferite :

- TE1 – - constructii TE aferente alimentarii cu apa (existent si propus)
- TE2 - constructii TE aferente canalizarii menajere si pluviale (propus)
- TE3 - constructii TE aferente alimentarii cu energie electrica (existent si propus)
- TE4 – constructii TE aferente alimentarii cu gaze naturale (existent si propus)
- TE5 - constructii si retele telecomunicatii (perspectiva)

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei :

Constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare.

Zona este compusa din:

- ❑ TE1 - puturi si gospodaria de apa, **statii de pompare**, retele de apa., bazine de retentie pentru incendii aferente sistemului urban centralizat de alimentare cu apa (TE1a); front de captare de mare adancime ApaNova (Te1b)
- ❑ TE2 - statie de epurare si statii de pompare retele de canalizare propuse
- ❑ TE3 – teren aferent stalpi 110/20kV, posturi trafo in cabina 20/0.4kV
- ❑ TE4 – teren aferent statiei de reglare masura gaze naturale
- ❑ TE4 – antene de receptie GSM

Art.3 - Functiunile complementare – P3 plantatii tehnologice

Cap.II - utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise in zona TE sunt:

- institutii coordonatoare in domeniu ;
- constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare (gospodarie de apa ,statie de reglare gaze,etc.)

Art 5 Utilizari permise cu conditii ;

- constructii si amenajari ce vor respecta documentele cu caracter normativ si directiv precum si solutiile si reglementarile propuse in proiectele de specialitate ;
Se va tine seama de prevederile **RGU, art.11**.
- Autorizarea executarii constructiilor in subzonele aflate in imediata vecinatate a zonei **TE** trebuie sa tina seama de **conditiile de protectie** a retelelor tehnico-edilitare si **servitutile** impuse de catre acestea vecinatatilor.

Art 6 Utilizari interzise ;

- se interzic constructiile si lucrarile care pot prejudicia zonele invecinate precum si cele care pun in pericol cadrul natural ;
- sunt interzise constructiile si lucrarile in domeniu fara asigurarea masurilor protective inspre si dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare in vigoare .

Art 7-21 nu au relevanta pentru aceasta zona functionala

Cap.III Conditii de amplasare si conformare

Se refera la institutiile care coordoneaza activitatea in domeniu.

La autorizarea retelelor tehnico-edilitare se va tine seama de prescriptiile zonei functionale din care fac parte.

Intocmit,
Dr. Arh Dragos Negulescu