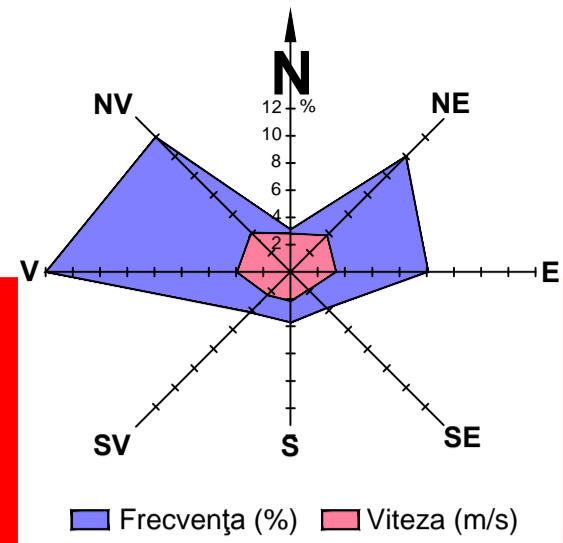
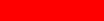
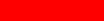
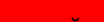



# REACTUALIZARE P.U.G. ȘI R.L.U. - COMUNA BEICA DE JOS

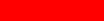

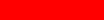
## PROPUNERI DE DEZVOLTARE - SAT ȘERBENI
















**LEGENDĂ**

-  LIMITĂ TERITORIU ADMINISTRATIV COMUNĂ
-  LIMITĂ INTRAVILAN PROPUS
-  LIMITĂ ZONĂ CENTRALĂ PROPUȘĂ
-  CLĂDIRI EXISTENTE

**CĂI DE COMUNICAȚIE**

-  DRUM COMUNAL
-  DRUMURI / STRĂZI
-  STRĂZI PROPUSE SPRE REALIZARE / MODERNIZARE





ZONIFICARE	
	LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTE
	INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE EXISTENTE
	INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE PROPUSE PE BAZĂ DE PUZ / PUD
	SPAȚII VERZI PUBLICE EXISTENTE
	SPAȚII VERZI PUBLICE PROPUSE PE BAZĂ DE PUZ / PUD
	SPAȚII VERZI DE-A LUNGUL APELOR CURGĂTOARE
	UNITĂȚI AGRICOLE EXISTENTE
	UNITĂȚI AGRICOLE PROPUSE PE BAZĂ DE PUZ / PUD
	ZONE MIXTE (UID + UA)
	GOSPODĂRIE COMUNALĂ / CIMITIRE EXISTENTE
	GOSPODĂRIE COMUNALĂ / CIMITIRE PROPUSE PE BAZĂ DE PUZ / PUD
	PĂDURI ÎN EXTRAVILAN
	APE / LACURI

## ECHIPARE EDILITARĂ





LEA	LEA 20 KV
PT	POST DE TRANSFORMARE AERIAN

## RESPECTAREA DISTANTELOR DE PROTECTIE:


**FAȚĂ DE CONSTRUCȚII / CULOARE TEHNICE**

	<b>LEA 20 KV</b>
	<b>DC</b>
<b>SANITARĂ</b>	
	<b>CURSURI DE APĂ</b>
	<b>CIMITIR</b>

**ZONE CU INTERDICTIE TOTALĂ DE CONSTRUIRE:**

	ALUNECĂRI ACTIVE
	ALUNECĂRI ÎN CURS DE STABILIZARE - REACTIVARE
	ALUNECĂRI RECENT STABILIZATE (CU POTENȚIAL RIDICAT DE REACTIVARE)
	ALUNECĂRI MASIVE VECHI (WURMIENE) TIP GLIMEE

Acest document este proprietatea firmei Experiment Proiect srl și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus total sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă; utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semna turile și ștampilele în original, de culoare albastră și verde.

 proiectant general: <b>experiment proiect</b>		beneficiar: <b>PRIMĂRIA COMUNEI BEICA DE JOS</b>	
<b>Calea Mănăștur nr. 89 ap. 6, Cluj-Napoca</b>		<b>Str. Principală, nr. 215, Beica de Jos, jud. Mureș</b>	
șef proiect: <b>arh. dipl. Corina POPȘE</b> dr. geogr. Viorel PUIU dr. geogr. Vasile ZOTIC geogr. Viorica MATEI geogr. Zoltan MAROȘI ing. Adrian PODARU arh. Irina AMAYA QUER MATEȘ arh. Mihai MARTIN		denumire proiect: <b>REACTUALIZARE P.U.G. ȘI R.L.U. COMUNA BEICA DE JOS</b>	
stud. arh. Mădălina IGNA		denumire planșă: <b>PROPOUNERI DE DEZVOLTARE SAT ȘERBENI</b>	
proiectant de specialitate: <b>S.C. CASA PROIECT S.R.L.</b> str. Borzești nr. 10, Târgu Mureș		proiect nr. 3 / 2015 data: noiembrie 2015 scara: 1 : 5.000	contract nr. 724 / 2015 faza: Propuneri de dezvoltare planșă: PD
arh. dipl. <b>Donu DUNCA</b>			

## SAT CĂCUCIU

ZONE FUNCȚIONALE SAT ȘERBENI	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafața (ha)	% din total intravilan	Suprafața (ha)	% din total intravilan
Locuințe și funcțiuni complementare, din care	14,55	20,38	54,66	71,83
• Locuințe cu regim mic de înălțime	14,55		54,66	
Instituții și servicii de interes public, din care:	1,07	1,50	2,13	2,80
• zona centrală	0,00		0,00	
Unități industriale și de depozitare	0,31	0,43	0,31	0,41
Unități agricole	2,79	3,91	7,78	10,22
Căi de comunicație și transport din care:	2,33	3,26	4,44	5,83
• căi rutiere / pietonale și construcții aferente	2,33		4,44	
Spații verzi, agrement, perdele de protecție	1,51	2,11	4,64	6,10
Construcții tehnico – edilitare	0,00	0,00	0,00	0,00
Gospodărie comunală, din care:	1,29	1,81	1,58	2,08
• cimitire	0,52		1,58	
Destinație specială	0,00	0,00	0,00	0,00
Ape	0,30	0,42	0,44	0,58
Terenuri agricole	47,25	66,18	0,12	0,16
Păduri	0,00	0,00	0,00	0,00
Terenuri neproductive	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL INTRAVILAN</b>	<b>71,40</b>	<b>100,00</b>	<b>76,10</b>	<b>100,00</b>

Lipsa delimitării zonei de protecție aferente monumentelor istorice.	Instituire zonelor de protecție și stabilirea lucrărilor de intervenție la monumente (consolidare, restaurare, modernizare, punere în valoare / introducere în circuit public / păstrare perspective spre monumente).
--	---

Lipsa identificării exacte a perimetrelor cu patrimoniu arheologic.	Identificarea perimetrelor cu situri arheologice și acordarea de autorizații de construire, în aceste zone, doar pe baza avizului de descărcare de sarcină istorică
---	---

SPAȚII PLANTATE, AGRIEMENT, PERDELE DE PROTECȚIE	
Lipsa de perdele de protecție de-a lungul căilor de circulație importante – DJ, DC.	Plantarea de fași verzi de protecție de-a lungul căilor de circulație importante (20 % din suprafața terenului), fără a periclitiza vizibilitatea la trafic. Realizarea de spații verzi de aliniament, unde este posibil.
Lipsa de perdele de protecție la unitățile agricole, industriale / de depozitare, gospodărie comunală, construcții tehnico-edilitare.	Amplasarea de perdele de protecție, minim 20% din suprafața terenului rezervate pentru: unități agricole, industriale / de depozitare, cimitire și construcții tehnico-edilitare. Realizarea de perdele

	de protecție de min. 10 m lățime în incintele ce se învecinează cu zonele de locuit și cu dotări social – culturale.
Lipsa spațiilor plantate pe terenurile riverane cursurilor de apă / iazurilor	Plantarea cu vegetație arboricolă (salcâm, pin, salcie, etc) pe terenurile riverane cursurilor de apă / iazurilor

Spații verzi publice, de agrement și sport insuficiente.	Aménajarea de scuaruri / parcuri (10 mp / locuitor), locuri de joacă pt. copii (1,3 mp / locuitor), terenuri de sport conform normelor în vigoare. Se vor promova spațiile verzi de protecție a versanților și a malurilor cursurilor de apă.
--	---

<b>PROTEJAREA ZONELOR: PE BAZA NORMELOR SANITARE IN VIGOARE, FAȚA DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE, CU DESTINAȚIE SPECIALĂ, ZONE POLUATE</b>	
Lipsa zonei de protecție sanitară din jurul fermelor de animale.	Se vor respecta normele sanitare conf. Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119 / 2014 privind distanțele între locuințe și fermele zootehnice (min.

Lipsa zonelor de protecție aferentă unităților industriale și de depozitare	Instituire zonă de protecție la o distanță de 50 -300 m față de locuințe, în funcție de procesul tehnologic
---	---

Lipsa zonei de protecție sanitară în tre unitățile de învățământ / cultură / sănătate și locuințe.	Instaurare zonă de protecție la o distanță de 50 m, față de locuințe.
--	---

Lipsa zonei de protecție sanitară între unitățile comerciale / prestări servicii	Instituire zonă de protecție la o distanță de 15 m, față de locuințe.
--	---

Lipsa zonelor de protecție sanitară din jurul surselor de poluare.	Se interzice amplasarea locuințelor în zona de protecție sanitară a cimitirelor umane pe o rază de
--	--

50 m în cazul localităților care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie, a dispensarului veterinar pe o rază de 30 m

Lipsa zonei de protecție sanitară între parcare / groapă compost / platformă	Instituire zonă de protecție la o distanță de 10 m, față de locuințe.
--	---

deșeu n / adăpost animale și locuințe.	
Distanță neadecvată între fosele septice și fântâni	Distanța minimă admisă este de 30 m.

Lipsa zonelor sanitare cu regim sever și cu regim de restricție în jurul captărilor de apă	Instituirea zonelor de protecție împrejmuite în jurul captărilor de apă (100 m în amonte de priză, 25 m în aval și lateral de priză), stații de pompare (R=10 m)
--	--

captantilor de apa.	avali și laterali de prize); stației de pompare (R=10 m) și rezervorului de apă (R=20 m).
Rețea insuficientă de alimentare cu	Extindere rețea de alimentare cu apă și de

apă și canalizare

	parte și co m în fața de orice sursă de poluare la conductele de aducțiune apă.
Gospodării fără rețele tehnico-	Extinderea rețelelor tehnico-edilitare la toate

Lipsa stației de epurare a apelor uzate menajere	Realizarea stației de epurare și instituirea zonei de protecție sanitară la o distanță de 300 m / 100 m.
--	--

Lipsa zonei de protecție aferentă LEA simplă de rază $T_{\text{max}}$ (antena GSM)	Se interzice amplasarea construcțiilor în zona de protecție LEA 110 kV (pe o fibră de 27 m) și LEA 20
--	---

Nivelul admis de radiație al unei antene de telefonie

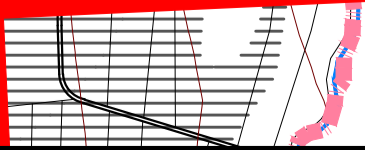
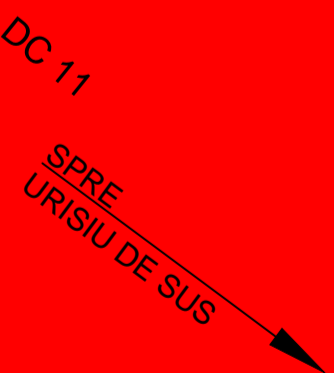
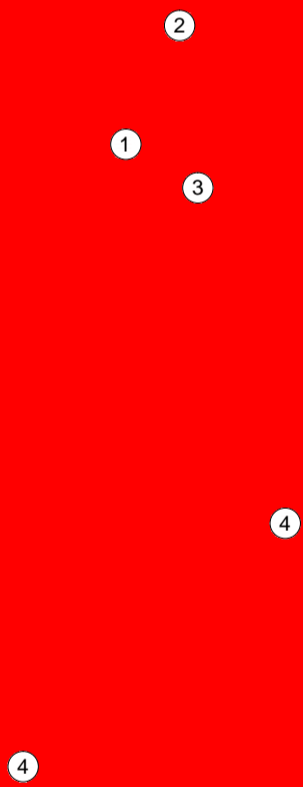
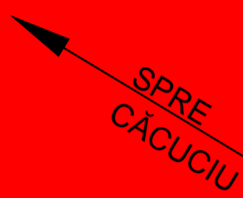
mobila sau releu este cuprins între 4,5 și 9 W/mp  
(Ordinul Ministrului Sanatatii Publice nr. 1193 /  
29.09.2006).

Lipsa zonei de protecție aferentă sondelor de extracție gaz și stații de carburanți (cu risc de explozie)	<p>Instituire zonă de protecție la o distanță de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30 m față de stația de carburanți;</li> <li>- 50 m față de improprieșii aferență sondelor de</li> </ul>
---	--

de carburanți (cu risc de explozie);	- 50 m la fa de împrejmuirea aierenta sondelor de extracție gaz;
Nevalorificarea en ergiei rege nerabile	Se impune promovarea conceptului de energie

regenerabilă, în baza unor studii de fundamentare.  
În cazul realizării unui parc fotovoltaic, distanța  
minimă admisă până la locuințe este de 500 m.

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
<b>CIRCULAȚIE</b>	
Lipsa zonei de siguranță / protecție de-a lungul DJ și DC.	<p>Instituirea zonei de siguranță de-a lungul DJ și DC;</p> <p>Instituirea zonei de protecție de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20 m din ax drum județean, pe ambele părți;</li> <li>- 18 m din ax drum comunal, pe ambele părți;</li> </ul>
Rețea strădală nemodernizată, fără trotuar, fără sistem de colectare al apelor pluviale.	Modernizarea carosabilului, trotuarelor, canalizării pluviale, marciajului rutier, semnalizării circulației, după realizarea sau modernizarea rețelelor subterane.
Zone conflictuale între autovehicule, pietoni.	Toate traseele pietonale și spațiile publice, vor fi amenajate cu pavaje, vor fi îmbogățite cu amenajări peisagistice, obiecte decorative statice, mobilier urban și vor fi iluminate favorizant.
Număr insuficient de parcuri publice, ce conduce la restrângerea carosabilului sau a spațiului de circulație pentru pietoni.	Amenajarea de parcuri publice (1 parcare / 5 locuințe, 1 parcare / 30 salariați în adm. + 20 %, 1 parcare / 50 mp comerț, 5 parcuri / biserici, 1 parcare / 30 locuri cămin cultural sau teren sport, 1 parcare / 4 cadre didactice sau sanitare, 1 parcare / 5 locuri restaurant, 4 parcuri / 10 pațiuri cabare, 1 parcare / 100 mp clădiri agro-industriale și de depozite)
Lipsa transportului în comun.	Realizarea transportului în comun cu microbuse, amenajarea de stații și restabilirea relațiilor cu satele învecinate.
<b>FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR</b>	
Alunecări de teren masive în trepte și cu tip gleeime / în curs de stabilizare sau stabilizate cu potențial ridicat de reactivare / alunecări active.	<p>Intervenție totală de construire pe tot arealul afectat, până la stabilizarea versanților și luarea de măsuri de amenajare (drenuri speciale, consolidare prin pânze de apă, pe bază de expertiză geotehnică. Se interzic etichetările, excavările la baza versanților. Se recomandă plantarea zonelor afectate cu esențe cu rădăcină adâncă. Se vor amplasa semne de avertizare și bariere artificiale în calea de deșafurare a acestor procese. Autorizațiile de construire se vor acorda după ce a fost stabilit versantul și doar dacă expertiza geotehnică permite amplasarea de construcții.</p>
Cușteri noroioase active / stabilizare.	Intervenție totală de construire cu excepția lucrărilor de consolidare a versanților, lucrărilor hidrotehnice an terioarelor, de reținere a apelor, de regularizare a surgerilor (baraje, praguri, traverse, cleștine, fascinaie, gârșie, canale, diguri, pânzi, peruri, anrocamente, etc.). Se recomandă împăniri masive, perdele de protecție, benzi de arbuști.
Alunecări de teren rotaționale stabilizate cu potențial redus-mediu de reactivare.	Intervenție temporară de construire până la elaborarea studiului geotehnic. Se interzic: defărișarea, excavările la baza versanților. Autorizațiile de construire se vor acorda doar dacă studiul geotehnic permite amplasarea de construcții. Se recomandă construcții din materiale ușoare cu regim de înălțime de max D+P+M, POT max. = 15% și plantarea zonelor afectate cu esențe cu rădăcină adâncă.
Terenui afectate de solifluxiuni.	Se interzic pășunatul de primăvară timpurie - toamnă târzie și se va evita pe cât posibil pășunatul pe pajiști umede. În caz de necesitate se vor amplasa baraje de protecție a obiectivelor antropice. Se recomandă împăniri de terenurilor.
Terenui afectate de sufoziune.	Fundațiile se vor executa conform recomandărilor din studiul geotehnic.
Terenui cu risc de producere a inundațiilor torențiale, pe versant (asigurate 1%).	Intervenție temporară de construire până la regularizarea albiilor cursurilor de apă, realizarea canalizării apelor pluviale, conform volumului de apă de pe versanți, amenajarea de drenuri de compactare a solului și lucrări pedameliorative. Se recomandă plantarea terenurilor cu specii arboricole absorbante (plop și arin).
Risc de inundaie prin ridicarea nivelului pânzei freatice – băitiri.	Intervenție temporară de construire până la efectuarea lucrărilor de desecare (drenuri, întreținerea celor existente, decompactare solului, îndiguri și lucrări pedameliorative). Se recomandă construcții fără subsol și plantarea terenurilor cu specii arboricole absorbante (plop și arin).
Instituții și servicii publice insuficiente.	Propunerea investițiilor sociale-culturale în zonele centrale propuse și îmbunătățirea imaginii urbane.
Imagine urbană și relații spațiale necontrolate.	În limitele intravilanului propus, se vor evita de rogănie de la PUG și RLU. Se recomandă o îmbunătățire a relațiilor cu strada d.p.v. al trotuarelor, împerișurilor, acceselor auto și pietonale, al spațiilor plantate și fața de cursurile de apă. Se vor amenaja taluzuri, ziduri de sprijin, poște, mobilier urban în zona centrală / de protecție a monumentelor.
Insuficiența spațiilor pentru dezvoltare.	Elaborarea de PUZ-uri pentru parcare și schimbare destinație teren agricol. Se interzic construcțiile pe terenurile fără acces direct la pânze.
<b>PROBLEME DE MEDIU</b>	
Poluare electromagnetică	<p>Se interzice amplasarea construcțiilor în zona de protecție LEA 110 KV (pe o fașie de 37 m) și LEA 20 KV (pe o fașie de 24 m).</p> <p>Nivelul admis de radiație al unei antene de telefon mobil sau releu este cuprins între 4,5 și 9 W/mp (Ordinul Ministerului Sănătății Publice nr. 1193 / 29.09.2006).</p>
Lipsa zonelor de protecție sanitară din jurul surselor de poluare.	Se interzice amplasarea locuințelor în zona de protecție sanitară a cimitirului uman pe o rază de 50 m în cazul localităților care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie, a dispensarului veterinar pe o rază de 30 m.
Lipsa zonelor de protecție sanitară de-a lungul cursurilor de apă.	<p>Instituirea zonă de protecție sanitară:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- câte 15 m din albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă cadastrale – peste 5 km lungime</li> <li>- câte 5 m din albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă necadastrale – sub 5 km lungime</li> </ul> <p>Se vor promova min. 2 campanii de salubritate a malurilor cursurilor de apă / an. Lucrările de decontare a albiilor se vor executa din 5 în 5 ani.</p>
Risc tehnogen (de explozie).	Se interzice amplasarea construcțiilor în zonele de protecție a sodelor de extracție a gazului / stației de carburanți.
Zonă naturală protejată definită în Natura 2000 ce necesită reglementare a regimului de protecție.	Reglementarea protecției și activităților în cadrul ROSC0320 "Mociri" și ROSPA0028 "Dealurile Târnăvelor - Valea Niră"



## REPERE LOCALE

1. Școala Generală
2. Cămin cultural
3. Biserică ortodoxă
4. Cimitir

TRUPURI PROPUSE - SAT ȘERBENI			
EXISTENT		PROPUȘ	
NR. TRUP	ha	NR. TRUP	ha
TRUP 1 - Trup principal	70,64	TRUP 1 - Trup principal	76,10
TRUP 2	0,76		
TOTAL	71,40		76,10