REACTUALIZARE P.U.G. - COMUNA ZAU DE CÂMPIE
PROPUNERI DE DEZVOLTARE - SAT ZAU DE CÂMPIE

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚIE	
Lipsa zonei de siguranță / protecție de-a lungul DJ și DC.	Instituirea zonei de siguranță de: 12 m din ax drum județean, pe ambele părți; 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți; Instituirea zonei de protecție de: 20 m din ax drum județean, pe ambele părți; 18 m din ax drum comunal, pe ambele părți.
Lipsa zonei de siguranță / protecție de-a lungul CF	Reabilitarea CF și instituirea zonei de siguranță de 20 m / protecție de 100 m la CF, față de ecartament, în fiecare parte.
Rețea stradală nemodernizată, fără trotuare, fără sistem de colectare al apelor pluviale	Modernizarea carosabilului, trotuarelor, canalizării pluviale, marcajului rutier, semnalizărilor 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 stalice, mobilier urban și vor fi iluminate favorizant.
Număr insuficient de parcări publice, ce conduce la restrângerea carosabilului sau a spațiului de circulație pentru pietoni.	Amenajarea de parcări publice (1 parcare / 5 locuințe, 1 parcare / 1 apartament, 1 parcare / 30 salariați în adm. + 20 %, 1 parcare / 50 mp comerț, 5 parcări / biserică, 1 parcare / 30 locuri dimin cultural sau teren sport, 1 parcare / 4 cadre didactice sau sanitare, 1 parcare / 5 locuri restaurant, 4 parcări / 10 paturi cazare, 1 parcare / 100 mp clădiri agro-industriale și depozite).
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	
Terenuri cu risc major și mare de declanșare / reactivare a alunecărilor de teren.	Interdicție temporară de construire pe tot arealul afectat, până la stabilizarea versanților și luarea de măsuri de amenajare (drenuri speciale, consolidarea prin pilonare etc) pe bază de expertiză geotehnică. Se interzic: defrișările, excavațiile 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 desfășurare a acestor procese. Autorizațiile de construire se vor acorda după ce a fost stabilizat versantul și doar dacă expertiza geotehnică permite amplasarea de construcții.
Terenuri cu risc mediu de declanșare a alunecărilor de teren.	Interdicție temporară de construire până la elaborarea de expertiză geotehnică și stabilizarea versantului. Se interzic: defrișările, excavațiile la baza versanților. Se recomandă construcții din materiale ușoare cu regim de înălțime de max D+P+M, POT max. = 15% și plantarea zonelor afectate cu esențe cu rădăcină adâncă.
Imagine urbană și relații spațiale necontrolate.	În limitele intravilanului propus, se vor evita derogările de la PUG și RLU 2010-2011. Se vor reabilita clădirile clasate ca monumente istorice și cele cu valoare ambientală. Se recomandă o îmbunătățire a relațiilor cu strada d.p.d.v. al trotuarelor, împrejmuirilor, acceselor auto și pietonale, al spațiilor plantate și cu curțile de apă. Se vor amenaja taluzuri, ziduri de sprijin, podețe, mobilier urban.
Insuficiența spațiilor pentru dezvoltare.	Extinderea intravilanului și elaborarea de PUZ-uri pentru parcelare și schimbare destinație teren agricol. Se interzic construcțiile pe terenurile fără acces direct la parcelă.
SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, PERDELE DE PROTECȚIE	
Lipsa de perdele de protecție de-a lungul căilor de circulație importante – DJ, DC, CF	Plantarea de fâșii verzi de protecție de-a lungul căilor de circulație importante (20 % din suprafața terenului), fără a pierdita vizibilitatea la trafic. Realizarea de spații verzi de aliniament, unde este posibil.
Lipsa de perdele de protecție la unitățile agricole, industriale / depozitare, gospodărie comunală, construcții tehnico-edilitare.	Amenajarea de perdele de protecție, minim 20% din suprafața terenurilor rezervate pentru: unități agricole, industriale / depozitare, gospodărie comunală, 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.	Amenajarea de scuaruri (2,5 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.

PROBLEME DE MEDIU	
Poluare electromagnetică	Se interzice amplasarea construcțiilor în zona de protecție LEA 20 KV (pe o fâșie de 24 m). Se interzice extinderea intravilanului și amplasarea construcțiilor în zona de protecție LEA 220 KV (pe o fâșie de 27,5 m)
Poluare olfactivă	Se interzice amplasarea locuințelor în zona de protecție sanitară a cimitirelor umane – pe o rază de 50 m
Poluare chimică (cu noxe) a solului și poluare fonică / cu vibrații de-a lungul căilor de comunicație importante (DJ).	Plantarea de fâșii de protecție vegetale / bariere tehnice izolatoare de-a lungul DJ, prin localitate.
Risc tehnogen (de explozie)	Se interzice amplasarea construcțiilor în zona cu risc de explozie: 65 m între conducta de transport gaz și locuințe; 30 m față de incinta SRM;
Lipsa zonelor de protecție sanitară de-a lungul cursurilor de apă	Instituire zonă de protecție sanitară: câte 15 m din albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă cadastrale / lacurilor – pentru 5 km lungime câte 5 m din albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă necadastrale – sub 5 km lungime
Poluare fizică, chimică și organică a apei / solului, datorită depozitării neautorizate de deșeuri	Interzicerea și sancționarea depozitării și deversării de deșeuri menajere / rumeguș / dejecții animaliere pe malurile cursurilor de apă și refacerea cadrului natural - ecologizarea și refacerea sit-urilor contaminate Se vor promova min. 2 campanii de salubrizare a malurilor cursurilor de apă / an. Lucrările de decolmatare a albiilor se vor executa din 5 în 5 ani.
Zone naturale protejate definite în Natura 2000 ce necesită reglementarea regimului de protecție	Reglementarea limitelor pentru Situl de Protecție Avifaunistică (SPA) și reglementarea protecției în aceste zone.
Lipsa delimitări zonei protejate aferente monumentelor istorice.	Instituire zonă protejată 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 vestigii arheologice	Identificarea perimetrelor cu situri arheologice și acordarea de autorizații de construire, în aceste zone, doar pe baza avizului de descărcare de sarcină istorică.
PROTEJAREA ZONELOR: PE BAZA NORMELOR SANITARE ÎN VIGOARE, FAȚĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE, CU DESTINAȚIE SPECIALĂ, ZONE POLUATE	
Lipsa zonei de protecție sanitară din jurul fermelor de animale	Se vor respecta normele sanitare conf. Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536 / 1997 privind distanțele între locuințe și fermele zootehnice (min. 100 m).
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 între unitățile de învățământ / cultură / sănătate și locuințe.	Instituire zonă de protecție la o distanță de 50 m, față de locuințe.
Lipsa zonei de protecție sanitară între unitățile comerciale / prestări servicii și locuințe.	Instituire zonă de protecție la o distanță de 15 m, față de locuințe.
Lipsa zonei de protecție sanitară din jurul surselor de poluare olfactivă.	Instituire zonă de protecție sanitară între locuințe și: cimitir uman - raza = 50 m
Lipsa zonei de protecție sanitară între parcare / groapă compost / platformă deșeuri / adăpost animale și locuințe.	Instituire zonă de protecție la o distanță de 10 m, față de locuințe;
Lipsa alimentării cu apă și canalizare	Realizare rețea de alimentare cu apă și canalizare și instituire zonă de protecție sanitară cu regim sever pe o distanță de 10 m din ax. în fiecare parte și 30 m față de orice sursă de poluare la conductele de aducțiune apă;
Distanță neadecvată între fosele septice și fântâni	Distanța minimă admisă este de 30 m;
Lipsa zonei de protecție aferentă LEA	Se interzice amplasarea construcțiilor în zona de protecție LEA 20 KV (pe o fâșie de 24 m). Se interzice extinderea intravilanului și amplasarea construcțiilor în zona de protecție LEA 220 KV (pe o fâșie de 27,5 m).
Lipsa zonei de protecție aferentă conductelor de transport gaz, SRM (cu risc de explozie)	Instituire zonă de protecție la o distanță de: 55 m între conducta de transport gaz și posturile electrice de transformare; 65 m între conducta de transport gaz și locuințe; 50 m între conducta de transport gaz și DJ; 48 m între conducta de transport gaz și DC; 30 m față de incinta SRM.
Gospodării fără rețele tehnico-edilitare	Extinderi rețele tehnico-edilitare la gospodăriile izolate
Neutilizarea energiei regenerabile	Se impune promovarea conceptului de energie regenerabilă pentru micro-hidroenergie și biomasă, în baza unor studii de fundamentare.

TRUPURI PROPUSE - SAT ZAU DE CÂMPIE			
EXISTENT 2011		**PROPUS 2011**	
NR. TRUP	ha	NR. TRUP	ha
TRUP 1 - Trup principal	217,21	**TRUP 1 - Trup principal**	230,09
TRUP 2	0,55	**TRUP 2**	0,55
TRUP 3	0,85	**TRUP 3**	0,85
TRUP 4	1,02	**TRUP 4**	1,02
TRUP 5	0,98	**TRUP 5**	1,29
TRUP 6	0,45	**TRUP 6**	0,45
TRUP 7	0,15	**TRUP 7**	0,15
TRUP 8	0,10	**TRUP 8**	0,10
-	-	**TRUP 9**	7,05
TOTAL	**221,31**		**241,55**

COMUNA VALEA LARGĂ

NV N NE V E SV S SE

Frecvența (%) Viteza (m/s)

LEGENDĂ

- LIMITĂ TERITORIU ADMINISTRATIV
- LIMITĂ INTRAVILAN PROPUS PRIN P.U.G. 2011
- LIMITĂ SIT DE PROTECȚIE AVIFAUNISTICĂ (SPA): ROSPA 0050 - IAZURILE MIHEȘU DE CÂMPIE - TĂURENI: ZAU DE CÂMPIE - 4% (S= 183,70 HA)
- SITURI ARHEOLOGICE CONF. REPERTORIU ARHEOLOGIC JUDEȚUL MUREȘ
- MONUMENTE, ANSAMBLURI ȘI SITURI ARHEOLOGICE
- CLĂDIRI CONFORM ORTOFOTOPLAN 2004-2005
- CLĂDIRI REAMBULATE 2011
- RUINE

CĂI DE COMUNICAȚIE

- DRUM JUDEȚEAN
- DRUM COMUNAL
- DRUMURI / STRĂZI
- CALE FERATĂ

FUNCȚIUNI EXISTENTE

- LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE PE BAZĂ DE PUZ / PUD
- INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE
- INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE PROPUSE PE BAZĂ DE PUZ / PUD
- INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE PROPUSE PENTRU CARE EXISTĂ PUZ / PUD AVIZAT
- DESTINAȚIE SPECIALĂ
- INDUSTRIE / DEPOZITARE
- UNITĂȚI AGRICOLE
- TERENURI AGRICOLE
- SPAȚII VERZI DE-A LUNGUL APELOR CURGĂTOARE
- TEHNICO-EDILITARE
- TRANSPORTURI FEROVIARE
- TRANSPORTURI RUTIERE
- GOSPODĂRIE COMUNALĂ / CIMITIRE
- PĂDURI
- APE

ECHIPARE EDILITARĂ

- LEA 20 KV
- PT POST DE TRANSFORMARE AERIAN
- MAGISTRALĂ GAZ
- SRM STAȚIE REGLARE MĂSURARE GAZ

TERENURI CU INTERDICȚIE TOTALĂ DE CONSTRUIRE

- RISC FOARTE MARE DE DECLANȘARE A PROCESELOR GEOMORFOLOGICE DESTRUCTIVE

TERENURI CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE

- RISC MARE DE DECLANȘARE A PROCESELOR DESTRUCTIVE
- RISC MEDIU DE DECLANȘARE A PROCESELOR DESTRUCTIVE
- RISC MEDIU-SCĂZUT DE DECLANȘARE A PROCESELOR DESTRUCTIVE
- RISC MARE DE PRODUCERE A PROCESELOR DE GONFLARE A ARGILEI ȘI DE TASARE
- RISC MEDIU DE PRODUCERE A PROCESELOR DE GONFLARE A ARGILEI ȘI DE TASARE

RESPECTAREA DISTANȚELOR DE PROTECȚIE:

(VEZI TABEL DISFUNCȚIONALITĂȚI / PRIORITĂȚI)

FAȚĂ DE CONSTRUCȚII / CULOARE TEHNICE

- DRUM JUDEȚEAN, DRUM COMUNAL
- CALE FERATĂ
- LEA 20 KV
- MAGISTRALĂ DE GAZ, SRM

SANITARĂ

- CURSURI DE APĂ, LACURI
- CIMITIRE
- TÂRG DE ANIMALE

REPERE LOCALE

1. Primărie și Consiliul Local
2. Cămin Cultural și Bibliotecă
3. Grădiniță
4. Școală generală I-VIII
5. Biserică ortodoxă
6. Casă parohială
7. Poliție
8. Casă de rugăciuni martorii lui Iehova
9. Circumscripție sanitar-veterinară
10. Casă de tip familial - plasament social
11. Moară
12. Cabinet medical
13. Farmacie
14. Biserică reformată
15. Brutărie
16. Târg de animale
17. Întreprinderea piscicola
18. Gară și bază de recepție sfeclă de zahăr
19. Centru prefabricate beton
20. Centru comercial
21. Frizerie
22. Magazin materiale de construcții
23. Poșta și CEC Bank
24. Biserica baptistă
25. Magazin alimentar
26. Punct de colectare lapte
27. Cimitir
28. Centru de plasament - fete, Castelul Ugron și Parc dendrologic - MASI
29. SMA
30. Hală industrială
31. Cafe bar
32. Asigurări ASTRA
33. Magazin mixt
34. Magazin alimentar
35. Fermă zootehnică
36. Magazin alimentar și bar
37. Magazin piese auto
38. Punct de colectare fier vechi
39. Teren de sport
40. Remiză PSI

ZONE FUNCȚIONALE SAT ZAU DE CÂMPIE	EXISTENT 2011		PROPUS 2011	
	Suprafața (ha)	% din total intravilan	Suprafața (ha)	% din total intravilan
Locuințe și funcțiuni complementare, din care	64,38	29,09	126,47	52,36
• Locuințe cu regim mic de înălțime	64,38		126,47	
Instituții și servicii de interes public	6,54	2,96	9,98	4,13
Unități industriale și de depozitare	5,46	2,47	5,48	2,27
Unități agricole	8,93	4,04	8,93	3,70
Căi de comunicație și transport din care:	21,01	9,49	27,35	11,32
• căi feroviare și construcții aferente	3,11		3,11	
• căi rutiere / pietonale și construcții aferente	17,90		24,24	
Spații verzi, agrement, perdele de protecție	28,16	12,72	33,35	13,81
Construcții tehnico – edilitare	0,00	0,00	0,00	0,00
Gospodărie comunală, din care:	4,28	1,93	4,28	1,77
• cimitire	4,28		4,28	
Destinație specială	0,06	0,03	0,06	0,02
Ape	3,87	1,75	3,87	1,60
Terenuri agricole	78,62	35,52	21,78	9,02
Păduri	0,00	0,00	0,00	0,00
Terenuri neproductive	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL INTRAVILAN	**221,31**	**100,00**	**241,55**	**100,00**

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.

elaborator proiectant de specialitate:
EXPERIMENT PROIECT SRL
Calea Mănăștur nr. 89 ap. 6, Cluj-Napoca

ȘEF PROIECT: **arh. dipl. Corina POPȘE**
ing. dipl. **Călin ROMAN**
dr. geogr. Viorel PUIU
dr. geogr. Vasile ZOTIC
geogr. Viorica MATEI
geogr. Loredana DIAC
ing. dipl. Adrian PODARU
stud. arh. Irina MATEȘ
stud. arh. Mihai MARTIN

beneficiar:
Primăria Comunei Zau de Câmpie
Str. Republicii nr.18, Zau de Câmpie, jud. Mureș

denumire proiect:
Reactualizare P.U.G. Comuna Zau de Câmpie

faza:
Studii de Fundamentare

proiect nr. 12 / 2011 | contract nr. 6110 / 2011

denumire planșă:
PROPUNERI DE DEZVOLTARE SAT ZAU DE CÂMPIE

data: noiembrie 2011 | scara: 1 : 5.000 | planșa: PD