REACTUALIZARE P.U.G. ȘI R.L.U. - COMUNA ZAU DE CÂMPIE

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE / UTR-uri - LOCALITATEA BUJOR HODAIE

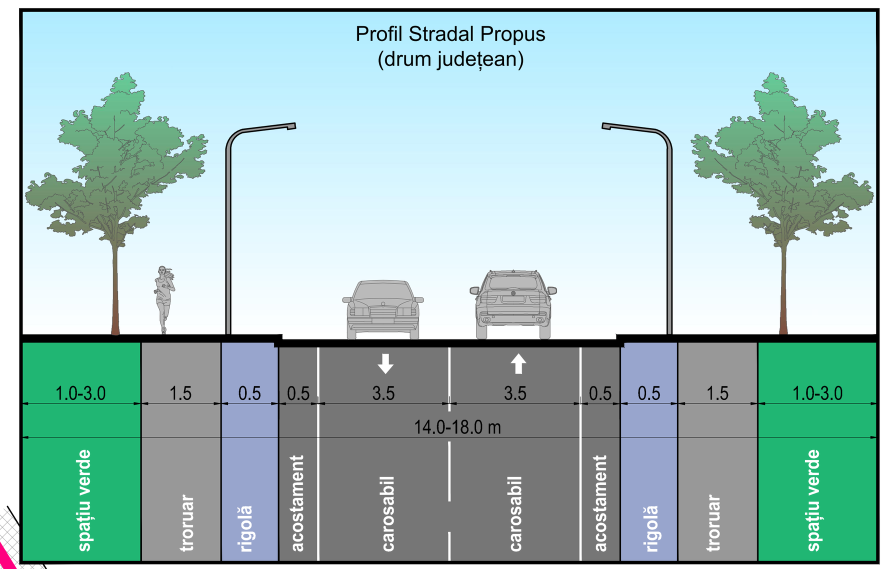
CIRCULAȚIE	
DISFUNCŢIONALITĂŢI	**PRIORITĂŢI**
Lipsa zonei de siguranță / protecție de-a lungul DJ.	Instituirea distanţelor între construcţii, în localitate: - 12 m din ax DJ / străzi, pe ambele părţi; Instituirea zonei de protecție de la marginea exterioară a zonei de siguranță: - 20 m la DJ, pe ambele părți.
Lipsa zonei de siguranță / protecție de-a lungul CF.	Instituirea zonei de siguranță de - 20 m din ax CF, pe ambele părți; Instituirea zonei de protecție de: - 100 m din ax CF, pe ambele părți;
Stații CF insuficient amenajate.	Modernizarea stației CF, inclusiv a spațiilor publice exterioare.
Rețea stradală nemodernizată, fără trotuare, fără sistem de colectare al apelor pluviale.	Modernizarea carosabilului, trotuarelor, canalizării pluviale, marcajului rutier, semnalizării circulației, după realizarea sau modernizarea rețelelor subterane.
Zone conflictuale între autovehicole, 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 parcări publice.	Amenajarea de parcări publice (1 parcare / 5 locuințe, 1 parcare / 1 apartament, 1 parcare / 30 salariați în adm. + 20 %, 1 parcare / 50 mp comerț, 5 parcări / biserică, 1 parcare / 30 locuri cămin cultural sau teren sport, 1 parcare / 4 cadre didactice sau sanitare, 1 parcare / 5 locuri restaurant, 4 parcări / 10 paturi cazare, 1 parcare / 100 mp clădiri agro-industriale și depozite).
Insuficiența transportului în comun, cu un grad scăzut de confort.	Extinderea și reorganizarea transportului în comun în toate satele comunei. Se va prevedea min.1 parcare pt. autoutilitare și 1 parcare pt. mijloacele de transport în comun în fiecare sat.

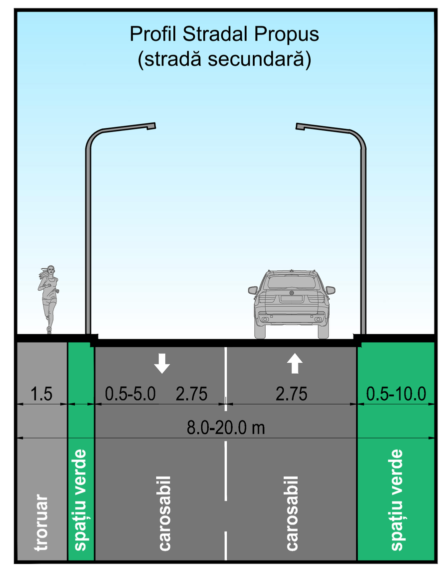
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	
DISFUNCŢIONALITĂŢI	**PRIORITĂŢI**
Terenuri cu risc mare de declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep / șiroire / spălare în suprafață) Terenuri cu risc ridicat de declanșare a alunecărilor de teren.	Interdicție definitivă de construire pe tot arealul afectat. 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.
Terenuri cu risc mediu de declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep / gonflare / șiroire / spălare în suprafață) Terenuri cu risc mediu de declanșare a alunecărilor de teren.	Interdicție temporară de construire până la elaborarea de studiu geotehnic pentru ficare construcție, care să determine condițiile de amplasare–fundare. Nu se permit modificări importante ale parametrilor de pantă: tăierea pantei, supraîncărcarea pantei etc.. Se interzic: defrișările, excavațiile la baza versanților. Se recomandă construcții din materiale ușoare cu regim de înălțime de max D+P+M, POT max. = 15% și plantarea zonelor afectate cu esențe cu rădăcină adâncă.
Terenuri cu risc de inundabilitate prin revărsare de intensitate mică, cu frecvența ridicată (asigurare 10 %)	Interdicție de construire, cu excepția lucrărilor de supraveghere a digurilor, efectuarea de lucrări hidrotehnice: diguri, regularizarea și adâncirea cursurilor de apă, redimensionarea unor poduri și podețe și interzicerea depozitării de deșeuri menajere / dejecții animaliere pe malul cursurilor de apă.
Terenuri cu risc de inundabilitate prin revărsare de intensitate mare, cu frecvența scăzută (asigurare 1 %)	Regularizarea albiilor cursurilor de apă, realizarea canalizării apelor pluviale, conform volumului de apă de pe versanți, amenajarea de drenuri, decompactarea solului și lucrări pedoameliorative. Se recomandă plantarea terenurilor cu specii arboricole absorbante (plop și arin).
Imagine urbană și relații spațiale necontrolate.	Se recomandă o îmbunătățire a relațiilor cu strada d.p.d.v. al trotuarelor, împrejmuirilor, acceselor auto și pietonale, al spațiilor plantate și cu cursurile de apă. Se vor amenaja taluzuri, ziduri de sprijin, podețe, mobilier urban. Se va păstra regimul de înalțime specific zonei.
Spații insuficiente pentru dezvoltare.	Extinderea intravilanului și elaborarea de PUZ-uri pentru parcelare și schimbarea destinației terenului agricol. Se interzic construcțiile pe terenurile fără acces direct la parcelă. Înglobarea unor noi zone de centralitate în zonele de extindere propuse (10% din teren). Rezervarea de terenuri cu destinația: activități agro – industriale / de depozitare.

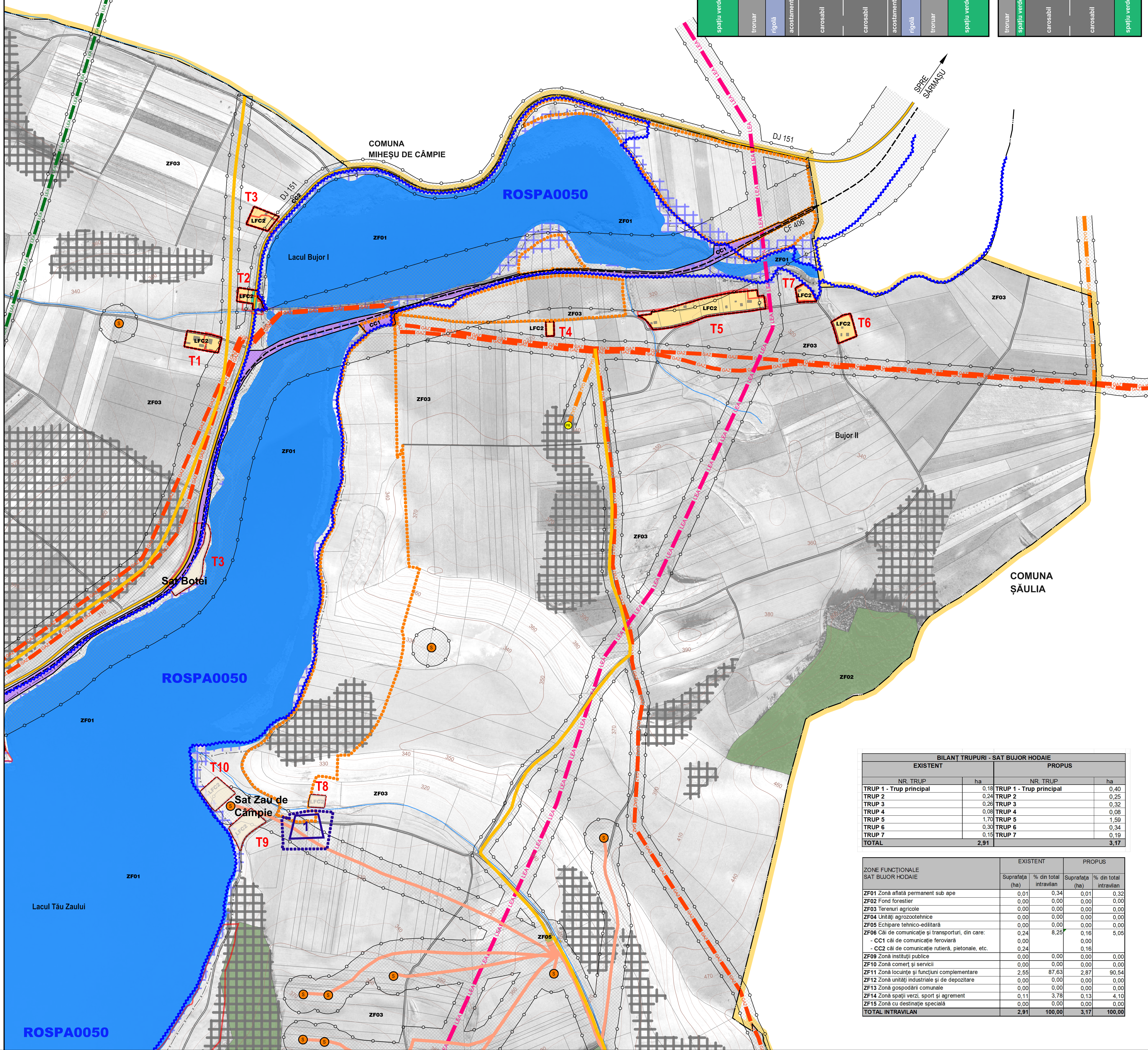
PROBLEME DE MEDIU	
DISFUNCŢIONALITĂŢI	**PRIORITĂŢI**
Poluare electromagnetică datorată LEA	Se interzice amplasarea construcțiilor în zona de protecție LEA 20 KV (pe o fâșie de 24 m), LEA 220 kV (pe o fâșie de 55 m). Se interzice extinderea intravilanului și amplasarea construcțiilor în zona de protecție LEA 220 KV (pe o fâșie de 55 m), fără studiu de coexistență.
Poluare olfactivă	Se interzice amplasarea locuințelor în zona de protecție sanitară a dispensarului veterinar pe o rază de 30m, a stației de epurare containerizate pe o rază de 50m.
Spații verzi publice insuficiente.	Se vor rezerva terenuri pt. spații verzi publice (min 26 mp / locuitor). Se va planta vegetație arboricolă pe terenurile în pantă, degradate, pe malurile cursurilor de apă și de-a lungul traseelor pietonale.
Lipsa zonelor de protecție sanitară de-a lungul cursurilor de apă.	Instituire zonă de protecție sanitară: - câte 15 m din albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă cadastrale – peste 5 km lungime - câte 5 m din albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă necadastrale – sub 5 km lungime
Poluare fizică, chimică și organică a apei / solului, datorită depozitării neautorizate de deșeuri	Interzicerea și sancționarea depozitării și deversării de deșeuri menajere / rumeguș / dejecții animaliere pe malurile cursurilor de apă și refacerea cadrului natural - ecologizarea și refacerea sit-urilor contaminate. Se vor promova min. 2 campanii de salubrizare a malurilor cursurilor de apă / an. Lucrările de decolmatare a albiilor se vor executa din 5 în 5 ani.
Risc social	Se vor promova operațiuni urbanistice de parcelare, construire de locuințe sociale echipate cu utilități și programe de asistență socială.

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

PROTEJAREA ZONELOR: CU VALOARE DE PATRIMONIU ȘI PE BAZA NORMELOR SANITARE ÎN VIGOARE FAȚĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ, ZONE POLUATE	
DISFUNCŢIONALITĂŢI	**PRIORITĂŢI**
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 situri arheologice.	În siturile reperate se va solicita "cercetare arheologică preventivă", iar în zona de protecție a siturilor se va solicita „supraveghere arheologică obligatorie" pentru toate lucrările care afectează solul, indiferent de caracter - privat sau comunitar, edilitar sau industrial, gospodăresc, utilitar sau agricol.
Lipsa zonei de protecție sanitară din jurul fermelor agrozootehnice.	Pentru stabilirea distanțelor minime de protecție sanitară, la amplasarea, amenajarea, construcția exploatațiilor agrozootehnice, este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019. Se vor respecta normele sanitare conf. OMS 119/2014 modificat și completat prin OMS 1257/2023 privind platformele de depozitare a gunoiului de grajd ce pot fi amplasate în interiorul fermei.
Lipsa zonei de protecție sanitară între unitățile sanitare cu servicii de spitalizare continuă și locuințe/artere de circulație cu trafic intens/zone urbane aglomerate	Zona de protecție sanitară se stabilește prin studii de impact asupra stării de sănătate a populației. Fac excepție unitățile cărora le este asigurată o zonă de protecție de minimum 50 m față de locuințe, artere de circulație cu trafic intens.
Lipsa zonei de protecție sanitară între unitățile sanitare cu servicii de spitalizare de zi/centrele de sănătate/centrele de sănătate multifuncționale/creșele/grădinițele/școlile și locuințe	Instituire zonă de protecție de minimum 15 m sau stabilită prin studii de impact asupra stării de sănătate a populației.
Lipsa zonei de protecție sanitară între unitățile cu capacitate mică de producție/ comerciale/prestări servicii/discoteci, cluburi de noapte și locuințe	Instituire zonă de protecție la o distanță de minim 15 m față de ferestrele locuințelor (OMS 119/2014).
Lipsa zonei de protecție sanitară între parcare și locuințe	Instituire zonă de protecție la o distanță de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit.
Lipsa zonelor sanitare cu regim sever în jurul surselor de apă.	Se vor respecta distanțele minime de protecție sanitară, conform OMS 119/2014 cu toate modificările și completările ulterioare.
Rețea insuficientă de alimentare cu apă și canalizare	Extindere rețea de alimentare cu apă și de canalizare și instituire zonă de protecție sanitară cu regim sever pe o distanță de 10 m din ax, în fiecare parte și 30 m față de orice sursă de poluare la conductele de aducțiune apă.
Ape uzate insuficient epurate.	Realizarea stației de epurare containerizate și instituirea zonei de protecție după efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019
Distanță neadecvată între fosele septice și fântâni	Distanța minimă admisă este de 10 m față de cea mai apropiată locuință și sursă de apă.
Lipsa zonei de protecție aferentă LEA și antenelor GSM / releelor radio-TV.	Se interzice amplasarea construcțiilor în zona de protecție LEA 20 KV (pe o fâșie de 24 m), LEA 220 kV (pe o fâșie de 55 m). Se interzice extinderea intravilanului și amplasarea construcțiilor în zona de protecție LEA 220 KV (pe o fâșie de 55 m), fără studiu de coexistență. Nivelul admis de radiație al unei antene de telefonie mobilă sau releu este cuprins între 4,5 și 9 W/mp (Ordinul Ministrului Sanatatii Publice nr. 1193 / 29.09.2006).
Lipsa zonei de protecție aferentă conductelor de transport gaz, SRM (cu risc de explozie).	Instituire zonă de protecție la o distanță de: - 2000 m între cond. de transport gaz și balastiere în albia râurilor aval; - 1000 m între cond. de transport gaz și balastiere în albia râurilor amonte; - 250 m între cond. de transport gaz și poligoane de tragere, depozite de material exploziv, cariere; - 20 m între cond. de transport gaz și clădiri < 4 etaje; - 200 m între cond. de transport gaz și clădiri ≥ 4 etaje; - 30 m între cond. de transport gaz și depozite GPL / stații de carburanți / incinta SRM; - 20 m între cond. de transport gaz și posturile electrice de transformare; - 50 m între cond. de transport gaz și autostradă / CF / depozit gunoi / împrejmuirea aferentă sondelor de extracție gaz; - 22 m între cond. de transport gaz și DN; - 20 m între cond. de transport gaz și DJ; - 18 m între cond. de transport gaz și DC, străzi; - 6 m între cond. de transp. gaz și parcări, diguri, păduri;
Lipsa zonelor de siguranță / protecție față de rețelele și obiectivele SNGN Romgaz.	Se vor respecta distanțele de siguranță, conform „Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale – 2006", față de: - orice fel de construcție se va solicita avizul Romgaz: 2x200 m; - sonde: R = 50 m, de la împrejmuirea aferentă; - grupuri de sonde: R = 35 m, de la împrejmuirea aferentă; - conductele de impurități / ape reziduale / ape industriale: 2x20 m; - conductele din grup: 2x35 m; - conductele de ape reziduale: 2x20 m; - conductele de aducțiune: 2x35 m; - conductele colectoare: 2x20-35 m; - stații de comprimare: R = 40 m, de la împrejmuirea aferentă; - depozite deșeuri specifice Romgaz: 1000 m, de la împrejmuirea aferentă.
Nevalorificarea energiei regenerabile	Se impune promovarea conceptului de energie regenerabilă pe baza unor studii de fundamentare. Se vor respecta distanțele sanitare între locuințe și parcuri eoliene/parcuri fotovoltaice, stabilite după efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019







BILANȚ TRUPURI - SAT BUJOR HODAIE			
EXISTENT		**PROPUS**	
NR. TRUP	ha	NR. TRUP	ha
TRUP 1 - Trup principal	0,18	**TRUP 1 - Trup principal**	0,40
TRUP 2	0,24	**TRUP 2**	0,25
TRUP 3	0,26	**TRUP 3**	0,32
TRUP 4	0,08	**TRUP 4**	0,08
TRUP 5	1,70	**TRUP 5**	1,59
TRUP 6	0,30	**TRUP 6**	0,34
TRUP 7	0,15	**TRUP 7**	0,19
TOTAL	**2,91**		**3,17**

ZONE FUNCȚIONALE SAT BUJOR HODAIE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafața (ha)	% din total intravilan	Suprafața (ha)	% din total intravilan
ZF01 Zonă aflată permanent sub ape	0,01	0,34	0,01	0,32
ZF02 Fond forestier	0,00	0,00	0,00	0,00
ZF03 Terenuri agricole	0,00	0,00	0,00	0,00
ZF04 Unități agrozootehnice	0,00	0,00	0,00	0,00
ZF05 Echipare tehnico-edilitară	0,00	0,00	0,00	0,00
ZF06 Căi de comunicație și transporturi, din care:	0,24	8,25	0,16	5,05
- **CC1** căi de comunicație feroviară	0,00		0,00	
- **CC2** căi de comunicație rutieră, pietonale, etc.	0,24		0,16	
ZF09 Zonă instituții publice	0,00	0,00	0,00	0,00
ZF10 Zonă comerț și servicii	0,00	0,00	0,00	0,00
ZF11 Zonă locuințe și funcțiuni complementare	2,55	87,63	2,87	90,54
ZF12 Zonă unități industriale și de depozitare	0,00	0,00	0,00	0,00
ZF13 Zonă gospodării comunale	0,00	0,00	0,00	0,00
ZF14 Zonă spații verzi, sport și agrement	0,11	3,78	0,13	4,10
ZF15 Zonă cu destinație specială	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL INTRAVILAN	**2,91**	**100,00**	**3,17**	**100,00**

0 100 m 200 m 300 m 400 m 500 m 1 km 2 km 3 km 3,60 km

N

LEGENDĂ

- LIMITĂ TERITORIU ADMINISTRATIV COMUNĂ
- LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITĂ INTRAVILAN PROPUS
- APE / LACURI
- PĂDURI
- CLĂDIRI EXISTENTE

CĂI DE COMUNICAȚIE

- DRUM JUDEȚEAN
- DRUMURI / STRĂZI
- CALE FERATĂ SIMPLĂ NEELECTRIFICATĂ

ECHIPARE EDILITARĂ

- LEA 220 KV
- LEA 20 KV
- MAGISTRALĂ TRANSPORT GAZ
- RACORD SRM
- PUNCT MĂSURĂ GAZ
- CONDUCTĂ COLECTOARE ROMGAZ
- CONDUCTĂ ADUCȚIUNE ROMGAZ
- CONDUCTĂ APE REZIDUALE ROMGAZ
- CONDUCTĂ IMPURITĂȚI ROMGAZ
- SONDĂ GAZ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

ZF01 ZONĂ AFLATĂ PERMANENT SUB APE

ZF02 FOND FORESTIER

ZF03 TERENURI AGRICOLE

ZF06 CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI

CC1 - SUBZONA AFERENTĂ CĂILOR DE COMUNICAȚIE FEROVIARĂ;

CC2 - SUBZONA AFERENTĂ CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ, PIETONALE, PISTE DE BICICLETE ŞI CONSTRUCȚII AFERENTE.

ZF11 ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

LFC2 - SUBZONA LOCUINȚE CU FOND CONSTRUIT IZOLAT, CU SPECIFIC DE CĂTUN

ZF14 ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT

SV1 SUBZONA SPAȚII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT: PARCURI, GRĂDINI, SCUARURI, FÂȘII PLANTATE;

SV2 SUBZONA PERDELE DE PROTECȚIE DE PE MALURILE CURSURILOR DE APĂ ȘI FAȚĂ DE REȚELE MAGISTRALE DE TRANSPORT TEHNICO-EDILITARE ȘI DE CIRCULAȚIE, PRECUM ȘI DIN JURUL UNOR OBIECTIVE DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

ZONE REGLEMENTĂRI SUPLIMENTARE

ZRS01 ARIE NATURALĂ DE INTERES COMUNITAR (NATURA 2000)

- ROSPA0050 *"IAZURILE MIHEȘU DE CÂMPIE - TĂURENI"*, S = 186,14 HA

ZRS05 ZONĂ DE PROTECȚIE MONUMENTE ISTORICE (EXISTENTE) ȘI SITURI ARHEOLOGICE

- SITURI ARHEOLOGICE
- ZONĂ DE PROTECȚIE SITURI ARHEOLOGICE

ZRS06 ZONĂ CU RISC DE ALUNECĂRI (CU INTERDICȚIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE)

- RISC RIDICAT DE DECLANȘARE A ALUNECĂRILOR DE TEREN
- RISC RIDICAT DE DECLANȘARE A PROCESELOR GEOMORFOLOGICE COMPLEXE

ZRS09 ZONĂ DE RISC LA INUNDAȚII (CU INTERDICȚIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE)

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

ZRS10 ZONĂ DE PROTECȚIE - ZONĂ AFLATĂ PERMANENT SUB APE

ZRS13 ZONĂ DE SIGURANȚĂ ȘI ZONĂ DE PROTECȚIE CĂI DE COMUNICAȚII - CIRCULAȚII FEROVIARE

ZRS14 ZONĂ DE SIGURANȚĂ ȘI ZONĂ DE PROTECȚIE CĂI DE COMUNICAȚII - CIRCULAȚII RUTIERE

ZRS25 ZONĂ DE PROTECȚIE TRANSPORT ȘI ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

ZRS27 ZONĂ DE PROTECȚIE TRANSPORT ȘI ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

ZRS33 ZONĂ DE PROTECȚIE A PEISAJULUI

- ZONA LACULUI TĂUL ZAULUI

ZONE NECONSTRUIBILĂ, REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI DE GRĂDINĂRIT, POMICULTURĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ETC.

RUR Registrul Urbaniștilor din România – Laura Ioana L. BAURDA arhitect – B C D E – Specialist cu drept de semnătură

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

proiectant general: ECO MAPS (Societatea ECO MAPS S.R.L. Cluj-Napoca, România)

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

www.ecomaps.ro

beneficiar: **Comuna Zau de Câmpie**
Str. Republicii, nr. 18, localitatea Zau de Câmpie, jud. Mureș

denumire proiect: **Reactualizare P.U.G și R.L.U. Comuna Zau de Câmpie, județul Mureș**

proiect nr. 209 / 2024 — *faza:* P.U.G. și R.L.U.

denumire planșă: **REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE / UTR-uri LOCALITATEA BUJOR HODAIE**

scara: 1 : 5.000 — *data:* iun. 2026 — *planșa:* **RU** 4 / 8