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

SITUAȚIA EXISTENTĂ, DISFUNCȚIONALITĂȚI - LOCALITATEA BĂRBOȘI

N

CIRCULAȚIE

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
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 protecţie de la marginea exterioară a zonei de siguranţă: - 20 m la DJ, pe ambele părţi.
Lipsa zonei de siguranţă / protecţie de-a lungul CF.	Instituirea zonei de siguranţă de - 20 m din ax CF, pe ambele părţi; Instituirea zonei de protecţie de: - 100 m din ax CF, pe ambele părţi;
Staţii CF insuficient amenajate.	Modernizarea staţiei CF, inclusiv a spaţiilor publice exterioare.
Reţea stradală nemodernizată, fără trotuare, fără sistem de colectare al apelor pluviale.	Modernizarea carosabilului, trotuarelor, canalizării pluviale, marcajului rutier, semnalizării circulaţiei, după realizarea sau modernizarea reţelelor subterane.
Zone conflictuale între autovehicole, pietoni.	Toate traseele pietonale şi spaţiile publice, vor fi amenajate cu pavaje, vor fi îmbogăţite cu amenajări peisagistice, obiecte decorative statice, mobilier urban şi vor fi iluminate favorizant.
Număr insuficient de parcări publice.	Amenajarea de parcări publice (1 parcare / 5 locuinţe, 1 parcare / 1 apartament, 1 parcare / 30 salariaţi în adm. + 20 %, 1 parcare / 50 mp comerţ, 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 şi depozite).
Insuficienţa transportului în comun, cu un grad scăzut de confort.	Extinderea şi reorganizarea transportului în comun în toate satele comunei. Se va prevedea min.1 parcare pt. autoutilitare şi 1 parcare pt. mijloacele de transport în comun în fiecare sat.

FOND CONSTRUIT ŞI UTILIZAREA TERENURILOR

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Terenuri cu risc mare de declanşare a proceselor geomorfologice complexe (creep / şiroire / spălare în suprafaţă)	Interdicţie definitivă de construire pe tot arealul afectat. Se interzic: defrişările, excavaţiile la baza versanţilor. Se recomandă plantarea zonelor afectate cu esenţe cu rădăcină adâncă. Se vor amplasa semne de avertizare şi bariere artificiale în calea de desfăşurare a acestor procese.
Terenuri cu risc ridicat de declanşare a alunecărilor de teren.	
Terenuri cu risc mediu de declanşare a proceselor geomorfologice complexe (creep / gonflare / şiroire / spălare în suprafaţă)	Interdicţie temporară de construire până la elaborarea de studiu geotehnic pentru ficare construcţie, care să determine condiţiile de amplasare–fundare. Nu se permit modificări importante ale parametrilor de pantă: tăierea pantei, supraîncărcarea pantei etc.. Se interzic: defrişările, excavaţiile la baza versanţilor. Se recomandă construcţii din materiale uşoare cu regim de înălţime de max D+P+M, POT max. = 15% şi plantarea zonelor afectate cu esenţe cu rădăcină adâncă.
Terenuri cu risc mediu de declanşare a alunecărilor de teren.	
Terenuri cu risc de inundabilitate prin revărsare de intensitate mică, cu frecvenţa ridicată (asigurare 10 %)	Interdicţie de construire, cu excepţia lucrărilor de supraveghere a digurilor, efectuarea de lucrări hidrotehnice: diguri, regularizarea şi adâncirea cursurilor de apă, redimensionarea unor poduri şi podeţe şi interzicerea depozitării de deşeuri menajere / dejecţii animaliere pe malul cursurilor de apă.
Terenuri cu risc de inundabilitate prin revărsare de intensitate mare, cu frecvenţa scăzută (asigurare 1 %)	Regularizarea albiilor cursurilor de apă, realizarea canalizării apelor pluviale, conform volumului de apă de pe versanţi, amenajarea de drenuri, decompactarea solului şi lucrări pedoameliorative. Se recomandă plantarea terenurilor cu specii arboricole absorbante (plop şi arin).
Imagine urbană şi relaţii spaţiale necontrolate.	Se recomandă o îmbunătăţire a relaţiilor cu strada d.p.d.v. al trotuarelor, împrejmuirilor, acceselor auto şi pietonale, al spaţiilor plantate şi cu cursurile de apă. Se vor amenaja taluzuri, ziduri de sprijin, podeţe, mobilier urban. Se va păstra regimul de înălţime specific zonei.
Spaţii insuficiente pentru dezvoltare.	Extinderea intravilanului şi elaborarea de PUZ-uri pentru parcelare şi schimbarea destinaţiei terenului agricol. Se interzic construcţiile 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 destinaţia: activităţi agro – industriale / de depozitare.

PROBLEME DE MEDIU

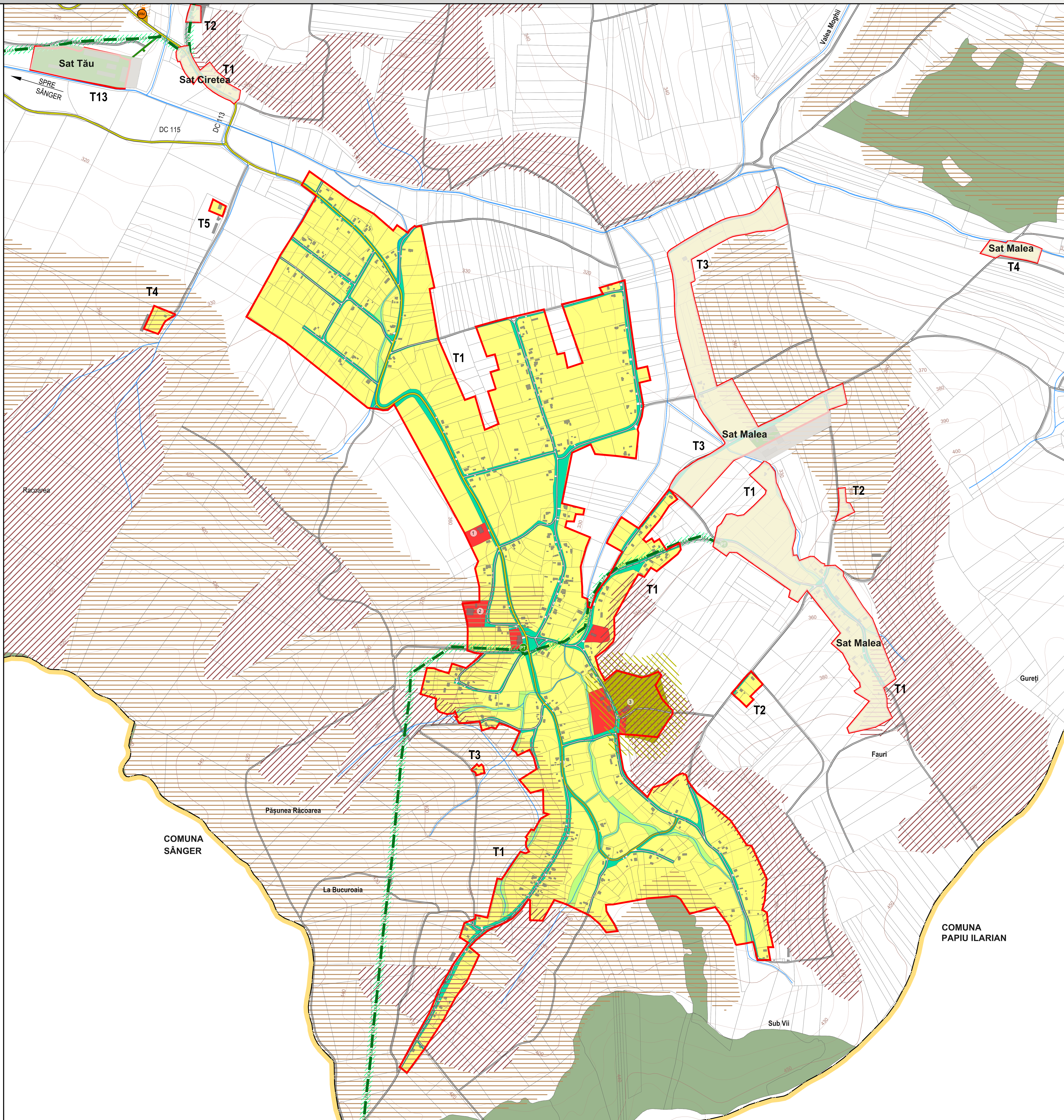
DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Poluare electromagnetică datorată LEA	Se interzice amplasarea construcţiilor în zona de protecţie LEA 20 KV (pe o fâşie de 24 m), LEA 220 kV (pe o fâşie de 55 m). Se interzice extinderea intravilanului şi amplasarea construcţiilor în zona de protecţie LEA 220 KV (pe o fâşie de 55 m), fără studiu de coexistenţă.
Poluare olfactivă	Se interzice amplasarea locuinţelor în zona de protecţie sanitară a dispensarului veterinar pe o rază de 30m, a staţiei de epurare containerizate pe o rază de 50m.
Spaţii verzi publice insuficiente.	Se vor rezerva terenuri pt. spaţii verzi publice (min 26 mp / locuitor). Se va planta vegetaţie arboricolă pe terenurile în pantă, degradate, pe malurile cursurilor de apă şi de-a lungul traseelor pietonale.
Lipsa zonelor de protecţie sanitară de-a lungul cursurilor de apă.	Instituire zonă de protecţie 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 şi organică a apei / solului, datorită depozitării neautorizate de deşeuri	Interzicerea şi sancţionarea depozitării şi deversării de deşeuri menajere / rumeguş / dejecţii animaliere pe malurile cursurilor de apă şi refacerea cadrului natural - ecologizarea şi 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 operaţiuni urbanistice de parcelare, construire de locuinţe sociale echipate cu utilităţi şi programe de asistenţă socială.

SPAŢII PLANTATE, AGREMENT, PERDELE DE PROTECŢIE

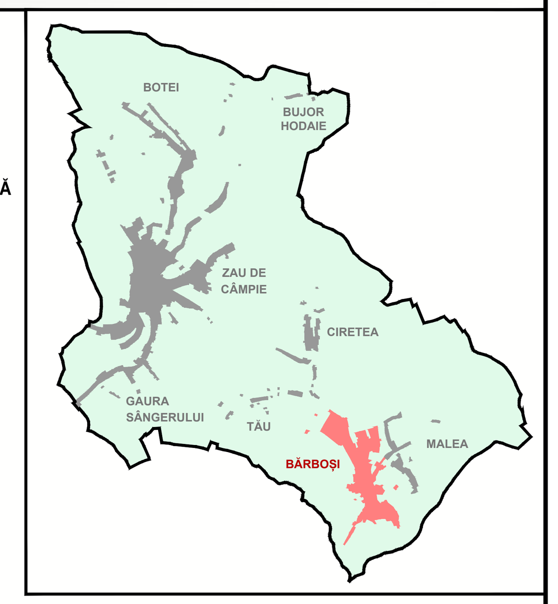
DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Lipsa de perdele de protecţie de-a lungul căilor de circulaţie importante:DJ, CF	Plantarea de fâşii verzi de protecţie de-a lungul căilor de circulaţie importante:DJ şi CF, fără a periclita vizibilitatea la trafic. Realizarea de spaţii verzi de aliniament între carosabil / CF şi zona rezidenţială, peste tot unde este posibil.
Lipsa de perdele de protecţie la unităţile agricole, industriale / depozitare, gospodărie comunală, construcţii tehnico-edilitare.	Amenajarea de perdele de protecţie, minim 20% din suprafaţa terenurilor rezervate pentru: unităţi agricole, industriale / depozitare, cimitire şi construcţii tehnico-edilitare. Realizarea de perdele de protecţie de min. 10 m lăţime în incintele ce se învecinează cu zonele de locuit şi cu dotări social – culturale.
Lipsa spaţiilor plantate pe terenurile riverane cursurilor de apă / iazurilor	Plantarea cu vegetaţie arboricolă (salcâm, pin, salcie, etc) pe terenurile riverane cursurilor de apă / iazurilor.
Lipsa amenajărilor aferente spaţiilor verzi publice, de agrement şi 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 spaţiile verzi de protecţie a versanţilor, malurilor cursurilor de apă şi de-a lungul traseelor pietonale.

PROTEJAREA ZONELOR: CU VALOARE DE PATRIMONIU ŞI PE BAZA NORMELOR SANITARE ÎN VIGOARE FAŢĂ DE CONSTRUCŢII ŞI CULOARE TEHNICE CU DESTINAŢIE SPECIALĂ, ZONE POLUATE

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Lipsa delimitării zonei de protecţie aferente monumentelor istorice.	Instituire zonelor de protecţie şi stabilirea lucrărilor de intervenţie 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 protecţie 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 protecţie sanitară din jurul fermelor agrozootehnice.	Pentru stabilirea distanţelor minime de protecţie sanitară, la amplasarea, amenajarea, construcţia exploataţiilor agrozootehnice, este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătăţii populaţiei în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice şi private asupra sănătăţii populaţiei, aprobată prin Ordinul ministrului sănătăţii nr. 1.524/2019. Se vor respecta normele sanitare conf. OMS 119/2014 modificat şi completat prin OMS 1257/2023 privind platformele de depozitare a gunoiului de grajd ce pot fi amplasate în interiorul fermei.
Lipsa zonei de protecţie sanitară între unităţile sanitare cu servicii de spitalizare continuă şi locuinţe/artere de circulaţie cu trafic intens/zone urbane aglomerate	Zona de protecţie sanitară se stabileşte prin studii de impact asupra stării de sănătate a populaţiei. Fac excepţie unităţile cărora le este asigurată o zonă de protecţie de minimum 50 m faţă de locuinţe, artere de circulaţie cu trafic intens.
Lipsa zonei de protecţie sanitară între unităţile sanitare cu servicii de spitalizare de zi/centrele de sănătate/centrele de sănătate multifuncţionale/creşele/grădiniţele/şcolile şi locuinţe	Instituire zonă de protecţie de minimum 15 m sau stabilită prin studii de impact asupra stării de sănătate a populaţiei.
Lipsa zonei de protecţie sanitară între unităţile cu capacitate mică de producţie/ comerciale/prestări servicii/discoteci, cluburi de noapte şi locuinţe	Instituire zonă de protecţie la o distanţă de minim 15 m faţă de ferestrele locuinţelor (OMS 119/2014).
Lipsa zonei de protecţie sanitară între parcare şi locuinţe	Instituire zonă de protecţie la o distanţă de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit.
Lipsa zonelor sanitare cu regim sever în jurul surselor de apă.	Se vor respecta distanţele minime de protecţie sanitară, conform OMS 119/2014 cu toate modificările şi completările ulterioare.
Reţea insuficientă de alimentare cu apă şi canalizare	Extindere reţea de alimentare cu apă şi de canalizare şi instituire zonă de protecţie sanitară cu regim sever pe o distanţă de 10 m din ax, în fiecare parte şi 30 m faţă de orice sursă de poluare la conductele de aducţiune apă.
Ape uzate insuficient epurate.	Realizarea staţiei de epurare containerizate şi instituirea zonei de protecţie după efectuarea evaluării impactului asupra sănătăţii populaţiei în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice şi private asupra sănătăţii populaţiei, aprobată prin Ordinul ministrului sănătăţii nr. 1.524/2019
Distanţă neadecvată între fosele septice şi fântâni	Distanţa minimă admisă este de 10 m faţă de cea mai apropiată locuinţă şi sursă de apă.
Lipsa zonei de protecţie aferentă LEA şi antenelor GSM / releelor radio-TV.	Se interzice amplasarea construcţiilor în zona de protecţie LEA 20 KV (pe o fâşie de 24 m), LEA 220 kV (pe o fâşie de 55 m). Se interzice extinderea intravilanului şi amplasarea construcţiilor în zona de protecţie LEA 220 KV (pe o fâşie de 55 m), fără studiu de coexistenţă. Nivelul admis de radiaţie al unei antene de telefonie mobilă sau releu este cuprins între 4,5 şi 9 W/mp (Ordinul Ministrului Sanatatii Publice nr. 1193 / 29.09.2006).
Lipsa zonei de protecţie aferentă conductelor de transport gaz, SRM (cu risc de explozie).	Instituire zonă de protecţie la o distanţă de: - 2000 m între cond. de transport gaz şi balastiere în albia râurilor aval; - 1000 m între cond. de transport gaz şi balastiere în albia râurilor amonte; - 250 m între cond. de transport gaz şi poligoane de tragere, depozite de material exploziv, cariere; - 20 m între cond. de transport gaz şi clădiri < 4 etaje; - 200 m între cond. de transport gaz şi clădiri ≥ 4 etaje; - 30 m între cond. de transport gaz şi depozite GPL / staţii de carburanţi / incinta SRM; - 20 m între cond. de transport gaz şi posturile electrice de transformare; - 50 m între cond. de transport gaz şi autostradă / CF / depozit gunoi / împrejmuirea aferentă sondelor de extracţie gaz; - 22 m între cond. de transport gaz şi DN; - 20 m între cond. de transport gaz şi DJ; - 18 m între cond. de transport gaz şi DC, străzi; - 6 m între cond. de transp. gaz şi parcări, diguri, păduri;
Lipsa zonelor de siguranţă / protecţie faţă de reţelele şi obiectivele SNGN Romgaz.	Se vor respecta distanţele de siguranţă, conform „Normelor tehnice pentru proiectarea şi execuţia conductelor de alimentare din amonte şi de transport gaze naturale – 2006", faţă de: - orice fel de construcţie 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 impurităţi / ape reziduale / ape industriale: 2x20 m; - conductele din grup: 2x35 m; - conductele de ape reziduale: 2x20 m; - conductele de aducţiune: 2x35 m; - conductele colectoare: 2x20-35 m; - staţii de comprimare: R = 40 m, de la împrejmuirea aferentă; - depozite deşeuri 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 distanţele sanitare între locuinţe şi parcuri eoliene/parcuri fotovoltaice, stabilite după efectuarea evaluării impactului asupra sănătăţii populaţiei în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice şi private asupra sănătăţii populaţiei, aprobată prin Ordinul ministrului sănătăţii nr. 1.524/2019



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



LEGENDĂ

- LIMITĂ TERITORIU ADMINISTRATIV COMUNĂ
- LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT
- APE
- PĂDURI
- CLĂDIRI EXISTENTE

CĂI DE COMUNICAȚIE

- DRUM COMUNAL
- DRUMURI / STRĂZI

FUNCŢIUNI EXISTENTE

- ZF11 ZONĂ LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE
- ZF09 ZONĂ INSTITUŢII PUBLICE + ZF10 ZONĂ COMERŢ ŞI SERVICII
- ZF13 ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE
- ZF05 ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ
- ZF14 SV1 SUBZONA SPAŢII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT
- ZF14 SV2 SUBZONA PERDELE DE PROTEŢIE DE PE MALURILE CURSURILOR DE APĂ

ECHIPARE EDILITARĂ

- LEA 20 KV
- POST DE TRANSFORMARE AERIAN
- STAȚIE REGLARE MĂSURĂ GAZ

CALITATEA MEDIULUI NATURAL / CONSTRUIT

CALITATEA AERULUI

POLUARE ELECTROMAGNETICĂ
- LEA 20 KV

POLUARE OLFACTIVĂ
- CIMITIR

CALITATEA SOLULUI

RISC DE EXPLOZIE
- OBIECTIVE TRANSGAZ / ROMGAZ

PROCESE DE RISC GEOMORFOLOGIC

- RISC RIDICAT DE DECLANȘARE A ALUNECĂRILOR DE TEREN
- RISC MEDIU DE DECLANȘARE A ALUNECĂRILOR DE TEREN
- RISC MEDIU DE DECLANȘARE A PROCESELOR GEOMORFOLOGICE COMPLEXE (CREEP / ȘIROIRE / SPĂLARE ÎN SUPRAFAȚĂ)

Sat Bărboși Trupuri Existente	Intravilan (ha)
T1 - Trup Principal	110,23
T2	0,42
T3	0,07
T4	0,35
T5	0,13
Total	**111,20**

SAT BĂRBOȘI - EXTINDERI / EXCLUDERI PROPUSE

FUNCŢIUNI	SUPRAFAŢĂ
CORECTURI LIMITĂ INTRAVILAN CONF. LIMITE CADASTRALE	-0,55 ha
TOTAL	**-0,55 ha**

ZONE FUNCŢIONALE SAT BĂRBOŞI	EXISTENT Suprafaţa (ha)	EXISTENT % din total intravilan
ZF01 Zonă aflată permanent sub ape	0,29	0,26
ZF02 Fond forestier	0,00	0,00
ZF03 Terenuri agricole	0,00	0,00
ZF04 Unităţi agrozootehnice	0,00	0,00
ZF05 Echipare tehnico-edilitară	0,00	0,00
ZF06 Căi de comunicaţie şi transporturi, din care:	4,53	4,07
- **CC1** căi de comunicaţie feroviară	0,00	
- **CC2** căi de comunicaţie rutieră, pietonale, etc.	4,53	
ZF09 Zonă instituţii publice	1,89	1,70
ZF10 Zonă comerţ şi servicii	0,20	0,18
ZF11 Zonă locuinţe şi funcţiuni complementare	93,33	83,93
ZF12 Zonă unităţi industriale şi de depozitare	0,00	0,00
ZF13 Zonă gospodării comunale	2,32	2,09
ZF14 Zonă spaţii verzi, sport şi agrement	8,64	7,77
ZF15 Zonă cu destinaţie specială	0,00	0,00
TOTAL INTRAVILAN	**111,20**	**100,00**

DOTĂRI DE INTERES PUBLIC - BĂRBOȘI
1. Cămin cultural
2. Școala primară
3. Biserica Ortodoxă "Sf. Arhangheli" + cimitir

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMANIA RUR Laura Ioana L. BAURDA arhitect B C D E SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

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

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

şef 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: **SITUAȚIA EXISTENTĂ, DISFUNCȚIONALITĂȚI — LOCALITATEA BĂRBOȘI**

scara: 1 : 5.000 | *data:* iun. 2026 | *planșa:* **SED** 2 / 8