



JUDEȚUL MUREȘ
COMUNA
ZAU DE CÂMPIE
Nr.7542/16.07.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism *Reactualizare Plan Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism comuna Zau de Câmpie, județul Mureș*

Planul urbanistic general are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. Fiecare unitate administrativ-teritorială trebuie să își actualizeze la maximum 10 ani Planul urbanistic general în funcție de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale. Actualizarea Planului urbanistic general reprezintă revizuirea reglementărilor urbanistice, a indicatorilor urbanistici propuși și a prevederilor planului inițial prin aducerea acestora în acord cu legislația în vigoare, tendințele de dezvoltare și cerințele de dezvoltare durabilă socioeconomice și de mediu actuale, precum și actualizarea listei de proiecte de investiții necesare pentru implementarea viziunii de dezvoltare, în baza unor studii de specialitate și a analizei gradului de implementare a planurilor urbanistice în vigoare și a impactului acestora la nivelul localității, dacă este cazul.

Planul urbanistic general cuprinde reglementări pe termen scurt, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de bază, cu privire la:

- a) stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității;
- b) stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;
- c) zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație;
- d) delimitarea zonelor afectate de servituți publice;
- e) modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;

f) stabilirea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate

f¹) zonele care au instituite un regim special de protecție prevăzut în legislația în vigoare;
01/09/2008

g) formele de proprietate și circulația juridică a terenurilor;

h) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate și plantate.

i) zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și la măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone.

j) zone de risc datorate unor depozități istorice de deșeuri.

(3) Planul urbanistic general cuprinde prevederi pe termen mediu și lung cu privire la:

a) evoluția în perspectivă a localității;

b) direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu;

c) traseele coridoarelor de circulație și de echipare prevăzute în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean.

d) zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și la măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone..

e) lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare;

f) stabilirea și delimitarea zonelor cu interdicție temporară și definitivă de construire;

g) delimitarea zonelor în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană.
01/09/2008

(4) Planul urbanistic general se elaborează în baza strategiei de dezvoltare a localității și se corelează cu bugetul și programele de investiții publice ale localității, în vederea implementării prevederilor obiectivelor de utilitate publică.

(5) Prin Planul urbanistic general se identifică zone pentru care se pot institui reglementări ce nu pot fi modificate prin planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu și de la care nu se pot acorda derogări. Aceste reglementări se formulează cu claritate în Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general.

Necesitatea elaborării Planului Urbanistic General al comunei Zau de Câmpie rezultă din obiectivele definite în tema-program a lucrării, formulate în acord cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată, și ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism:

- Reglementarea coerentă a dezvoltării teritoriale a comunei Zau de Câmpie și a satelor componente, în acord cu direcțiile de dezvoltare identificate la nivel local, județean și regional;
- Stabilirea funcțiunilor principale și complementare ale terenurilor, în corelare cu tendințele actuale de locuire, servicii, producție, agricultură și turism;
- Identificarea și protejarea valorilor de patrimoniu natural și construit, cu integrarea acestora în dezvoltarea durabilă a comunei;
- Corelarea dezvoltării rețelelor edilitare cu extinderea zonelor de locuire și de activitate economică;
- Delimitarea zonelor cu riscuri naturale și antropice, stabilirea măsurilor de prevenție și adaptare la schimbările climatice;
- Asigurarea condițiilor pentru atragerea investițiilor publice și private prin stabilirea unui cadru urbanistic predictibil și flexibil;
- Integrarea principiilor de coeziune teritorială și de dezvoltare echilibrată a satelor aparținătoare, cu îmbunătățirea conectivității interne și externe a comunei.

Tema-program solicită totodată adaptarea reglementărilor urbanistice la necesitățile actuale ale populației și economiei locale, cu respectarea principiilor dezvoltării durabile și a protecției mediului, în conformitate cu documentele strategice județene, regionale și naționale.

Scopul este de

- a. Stabilirea direcțiilor de dezvoltare urbanistică durabilă a comunei Zau de Câmpie și a satelor componente, cu respectarea principiilor de dezvoltare echilibrată și sustenabilă.
- b. Reglementarea utilizării terenurilor în acord cu funcțiunile existente, cu potențialul de dezvoltare economică și socială și cu cerințele de protecție a mediului natural și construit.
- c. Definirea și delimitarea zonelor funcționale pentru locuire, activități economice, servicii, zone verzi, infrastructură și zone de protecție.

- d. Corelarea dezvoltării rețelelor tehnico-edilitare cu extinderea zonelor de locuire și activități economice.
- e. Protejarea și conservarea cadrului natural, a resurselor de apă, a fondului forestier și a habitatelor naturale din teritoriu, în acord cu documentele strategice și legislative în vigoare.
- f. Identificarea, conservarea și valorificarea patrimoniului construit, arheologic și natural al comunei, inclusiv în scop turistic și cultural.
- g. Modernizarea infrastructurii de circulație, prin îmbunătățirea accesibilității rutiere și pietonale între satele comunei și spre centrele urbane apropiate.
- h. Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii edilitare: alimentare cu apă, canalizare, rețele de energie electrică, gaze naturale, iluminat public și comunicații electronice.
- i. Sprijinirea dezvoltării turismului rural, ecoturismului și a formelor alternative de economie locală bazate pe valorificarea patrimoniului natural și cultural.
- j. Delimitarea și gestionarea zonelor expuse riscurilor naturale (alunecări de teren, inundații, fenomene climatice extreme) și integrarea măsurilor de prevenire în reglementările urbanistice.
- k. Promovarea măsurilor de adaptare la schimbările climatice și reducerea vulnerabilităților teritoriale, prin intervenții urbanistice și edilitare specifice.
- l. Sprijinirea formării și consolidării spiritului comunitar local, prin amenajarea de spații publice de calitate, funcționale și accesibile.
- m. Crearea cadrului necesar pentru atragerea investițiilor publice și private, în scopul stimulării dezvoltării economice locale și îmbunătățirii nivelului de trai.
- c. Realizarea suportului reglementar - RLU;

Prevederile programului de dezvoltare al localităților reflectă prioritățile concrete ale administrației locale și ale comunității, stabilite anterior prin strategii locale sau județene (programe politice sau administrative), orientate spre modernizarea infrastructurii, creșterea calității vieții și atragerea investițiilor. Direcțiile principale de dezvoltare stabilite sunt următoarele:

- Modernizarea și extinderea rețelelor de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică în toate satele comunei;
- Asfaltarea și reabilitarea drumurilor comunale și agricole, pentru îmbunătățirea accesului între localități;

- Dezvoltarea rețelelor de internet de mare viteză și îmbunătățirea conectivității digitale;
- Amenajarea de spații publice de agrement, terenuri de sport și locuri de joacă pentru copii;
- Protecția mediului și gestionarea eficientă a deșeurilor, prin extinderea sistemelor de colectare selectivă;
- Valorificarea potențialului turistic al comunei prin punerea în valoare a resurselor naturale și a patrimoniului cultural;
- Stimularea activităților agricole competitive și sprijinirea formelor de asociere a producătorilor locali;
- Crearea condițiilor favorabile pentru atragerea de investiții în sectorul productiv și în domeniul turismului;
- Promovarea incluziunii sociale și sprijinirea grupurilor vulnerabile prin investiții în infrastructură și servicii publice.

Planul Urbanistic General integrează aceste obiective în reglementările sale privind utilizarea terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, protecția mediului, organizarea funcțională a teritoriului și stabilirea direcțiilor de creștere a comunei pe termen lung.

Referent superior

Albert Marius Mihai