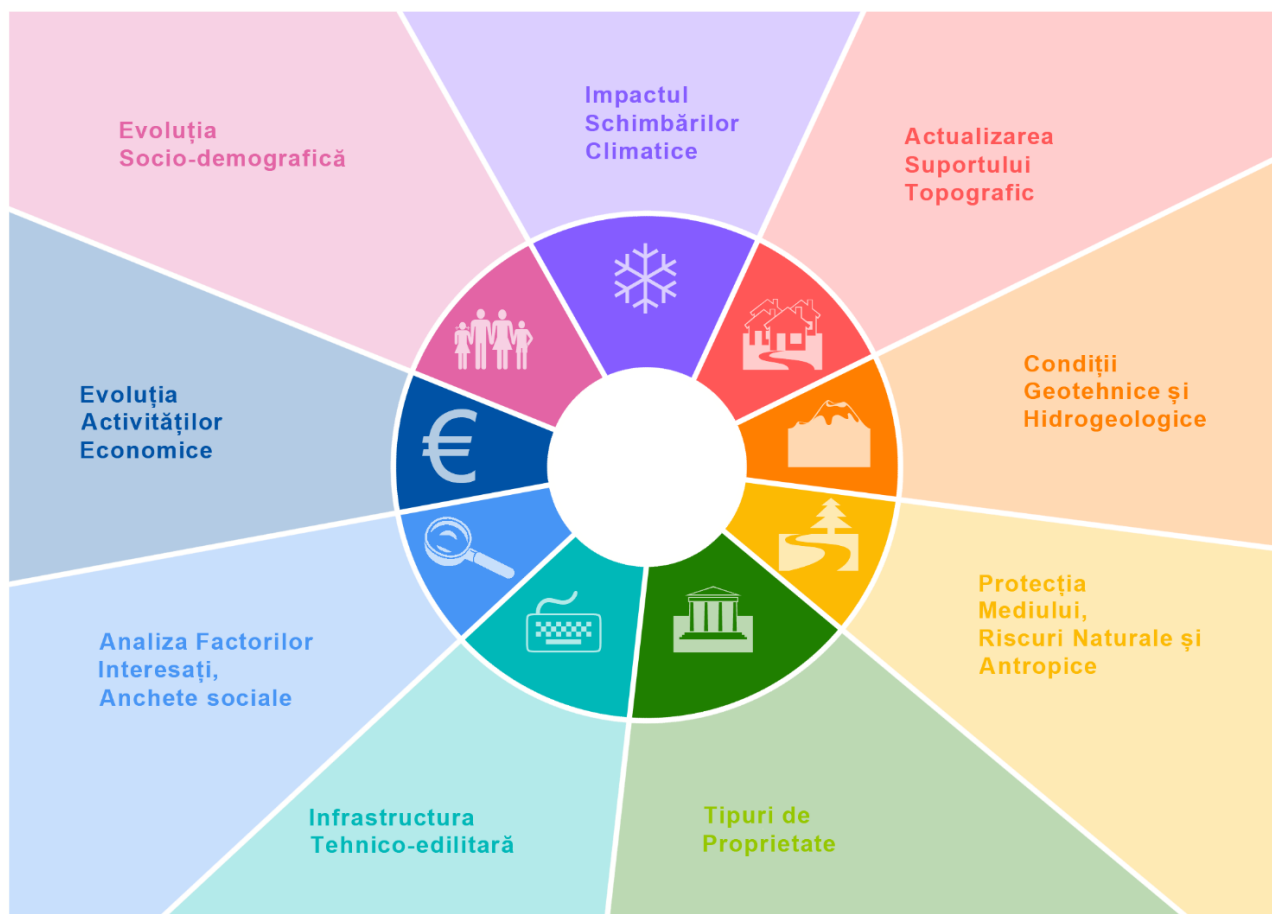


STUDII DE FUNDAMENTARE PENTRU UAT ZAU DE CÂMPIE



TIPURI DE PROPRIETATE

FIȘA PROIECTULUI

Denumirea proiectului:

Servicii de elaborare studii de fundamentare pentru UAT Zau de Câmpie, județul Mureș

Beneficiar:

COMUNA ZAU DE CÂMPIE

Proiectant general:

SC ECO MAPS SRL

Director General CĂLIN ROMAN

Șef de proiect: arh. LAURA BAURDA



Colectiv de elaborare:

dr. geo. urb CIPRIAN MOLDOVAN

dr. geograf CRISTINA VÎRTAN

geograf DANIELA ROMAN

ing. ADRIAN PODARU

Signatures of C. Moldovan, C. Vîrtan, D. Roman, and A. Podaru.



Contract nr.: **5587 / 2024**

Proiect nr.: **208 / 2024**

Studiul de fundamentare: **Tipuri de proprietate**

CUPRINS

1	Surse documentare pentru studiul de fundamentare	4
1.1	Bibliografie	4
1.2	Date statistice și surse online.....	5
2	Delimitarea obiectivului studiat	6
3	Analiza critică a situației existente	8
3.1	Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor	8
3.1.1	Determinarea circulației juridice a terenurilor între deținători, în vederea realizării noilor obiective de utilitate publică:	9
3.1.2	Evoluția proprietății asupra pământurilor pe forme de proprietate	10
3.1.3	Evoluția fondului locativ pe forme de proprietate.....	11
3.1.4	Obiective de utilitate publică.....	12
3.1.5	Patrimoniul arheologic și arhitectural al județului Mureș, comuna Zau de Câmpie ..	13
4	Evidențierea disfuncționalităților și priorități de intervenție	16
5	Propuneri de eliminare / diminuare a disfuncționalităților	18
6	Proгноze și scenarii de dezvoltare	19
7	Sinteza studiului de fundamentare	21
8	Anexe 23	
8.1	Lista figurilor	23
8.2	Lista tabelelor.....	23

1 Surse documentare pentru studiul de fundamentare

1.1 Bibliografie

1. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și locuințelor, cu modificările ulterioare.
2. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
3. HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările ulterioare.
4. Ordinul MLPAT nr. 13N/1999/GP 038/1999 privind metodologia și conținutul-cadru al Planurilor de Urbanism General (PUG).
5. Ghidul cu precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului local de urbanism de către Consiliile Locale - aprobat cu Ordinul MLPAT Nr. 21/N/2000, ind. GM- 007 -2000.
6. Codul Civil din 2005.
7. Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, modificată/completată în 2005.
8. Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică.
9. Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
10. Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările ulterioare.
11. O.U.G. 57/29 iunie 2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice.
12. Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, modificată de Legea nr. 123/2007.
13. Legea nr. 26/1996 - Codul Silvic.
14. Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
15. Legea apelor nr. 107/1996, modificată/completată.
16. Legea locuinței nr. 114/1996.
17. Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
18. Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, abrogată de OUG nr.34/2006.
19. Ordonanța nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate, republicată și modificată de alte acte normative ulterioare.
20. Legea nr. 5/06.03.2000 pentru aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a III-a – Zone protejate.
21. HGR nr. 1076/2004 privind realizarea evaluării de mediu pentru planuri și programe.
22. Legea îmbunătățirilor funciare nr. 84/1996, abrogată de Legea nr. 138/2004.
23. O.G. nr. 47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor, abrogată de Legea nr. 481/2004.
24. HGR nr. 930/2005 privind Normele de protecție sanitară și hidrogeologică.
25. HGR nr. 638/1999 privind aprobarea Reglementărilor de apărare împotriva inundațiilor, fenomenelor meteo și accidentelor hidro-tehnice, modificate prin Ordinul nr. 638/2005.
26. Ordinul nr. 4/2007 ANRE, conform Legii energiei electrice nr. 13/2007, pentru aprobarea Normelor tehnice privind zonele de protecție și de siguranță aferente.
27. Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

28. PD3 - Instrucțiuni tehnice privind proiectarea digurilor împotriva inundațiilor.
29. P 7 – Terenuri sensibile la umezire.
30. STAS 9156 – Lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice.
31. STAS 9268 – Prescripții privind lucrările de regularizare a râurilor.
32. Legea nr. 215/2001 administrației publice locale.
33. Legea nr. 212/1997 apărarea împotriva incendiilor, abrogată de Legea 307/2006.
34. STAS 10009 – Acustică urbană, limite admisibile ale nivelului de zgomot.
35. OG nr. 108/1999 modifică și completează Legea nr. 98/1994 privind contravențiile la normele legale de igienă și sănătate publică, modificată de Legea nr. 344/2002.
36. Ordinul M.I. nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor de prevenire și stingere a incendiilor, abrogat de Ordinul nr. 163/2007.
37. STAS 7468 – Calculul gradului de ocupare a terenului pentru lucrări de investiții.
38. Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic, modificată/completată de Legea nr. 241/2003, OUG nr. 30/2000.
39. Ordinele Ministerului Transporturilor nr. 43 – 50/1998 pentru aprobarea Normelor pentru drumuri publice (proiectare, execuție, impact mediu, lucrări edilitare, etc.).
40. Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor.
41. STAS 10144/2 – Prescripții pentru proiectarea străzilor, trotuarelor, pistelor bicicliștilor.
42. P 132/93 – Normativ pentru proiectarea parcajelor.

1.2 Date statistice și surse online

- Strategia de Dezvoltare Teritorială a României–România policentrică 2035
- Strategia de Dezvoltare a Regiunii Centru 2021–2027
- Programul Operațional Regional 2021–2027–Regiunea Centru–Români
- Strategia de specializare inteligentă 2021–2027
- Planul Național de Redresare și Reziliență 2020– document consultativ
- Master Planului General de Transport,
- Strategia Națională pentru Prevenirea Situațiilor de Urgență
- Strategia Națională pentru Gestionarea Riscului de Inundații pe termen mediu și lung (HG nr. 846/2010)
- Strategia Națională pentru Dezvoltarea Durabilă a României 2030
- <https://old.cimec.ro/scripts/ARH/RAR-Index/sel.asp?sir=120389&nrSel=1&lang=RO#Loc4790>

2 Delimitarea obiectivului studiat

Conform legislației, obiectivul principal al activității de urbanism este de a stimula dezvoltarea complexă a localității pe termen scurt, mediu și lung, având atât un caracter operațional, cât și normativ.

Cadrul legislativ de bază pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și strategii de dezvoltare durabilă include:

- Ordinul nr. 13/N/1999 privind conținutul-cadru al planului urbanistic general, Legii nr.350/2001 și Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național — Secțiunea IV- Rețeaua de localități;
- H.G. nr 59/1999 pentru modificarea art. 2 din H.G. nr. 525/1996;
- H.G nr. 855/2001 privind modificarea HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul nr.21/N/2000 al Ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului - Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea fondului funciar (nr.18/1991, republicată 1998);
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991 republicată 1997);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr.54/1998);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind protecția patrimoniului național (nr. 41/1995);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr.213/1998);
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995);
- Legea privind exproprierea pentru caz de utilitate publică (nr.33/1994);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 43/1997, republicată 1998);
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998);
- H.G. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legislația conexă domeniului (protejarea monumentelor istorice, regimul juridic al drumurilor, cadastru și publicitate imobiliară etc.);
- Codul civil;
- Codul silvic.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare,
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

- Reglementarea tehnică - metodologia și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, aprobată de MLPAT prin Ordinul nr. 13/N/1999, ind. GP 038/99.

Activitatea de urbanism este esențială pentru dezvoltarea durabilă a localităților, având un rol crucial în aplicarea eficientă a politicilor de urbanizare și amenajare teritorială. Aceasta trebuie să fie în conformitate cu potențialul socio-economic local și să ia în considerare aspecte legate de proprietatea terenurilor, protecția mediului, conservare și reabilitare, precum și modernizarea infrastructurii. Rezultatul este o abordare integrată care definește direcțiile de dezvoltare urbană într-un mod complex, armonizând funcțiunile teritoriului intravilan cu cele administrative și periurbane, conform principiilor dezvoltării durabile și axându-se pe protecția mediului.

Elaborarea studiului de fundamentare privind tipurile de proprietate este o componentă esențială în actualizarea Planului Urbanistic General și a Reglementărilor Locale de Urbanism (RLU) ale comunei Zau de Câmpie, județul Mureș. Studiul analizează situația actuală, identifică disfuncționalitățile și stabilește prioritățile, bazându-se pe informații publice și date oficiale furnizate de autoritățile locale. Acesta definește direcțiile și principiile pentru Planul Urbanistic General, având ca scop utilizarea rațională a resurselor naturale și promovarea dezvoltării durabile a comunei.

În context juridic, proprietatea se definește ca dreptul de a utiliza și dispune de un bun în mod absolut, sub rezerva limitărilor legale. Din perspectiva economică, proprietatea este totalitatea relațiilor sociale legate de bunuri, determinată istoric și social.

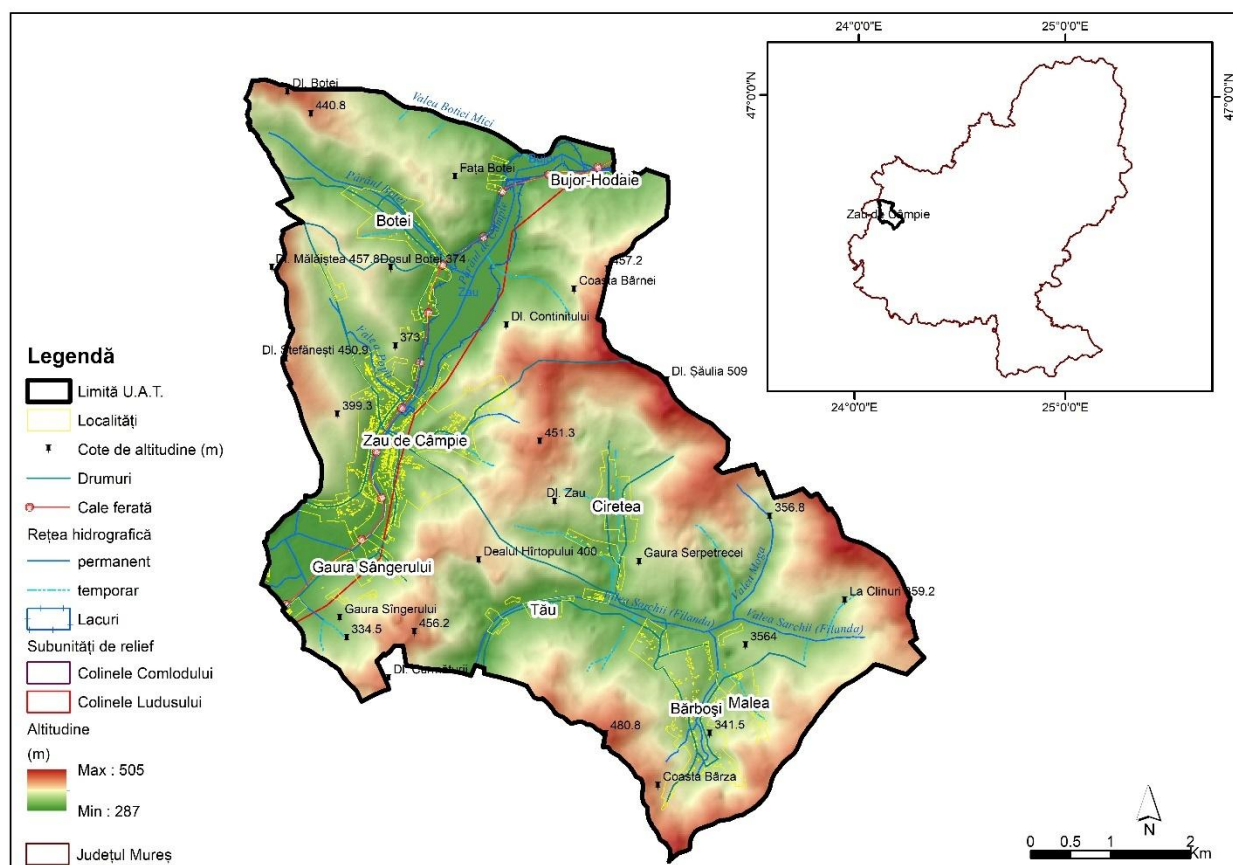
Studiul de fundamentare reprezintă o etapă crucială în proiectarea obiectivelor de investiții, incluzând construcții civile, industriale, edilitare și infrastructură. Acesta stabilește concepția spațială și planimetrică a proiectului, integrând componenta financiară pentru definirea indicatorilor tehnico-economici de către autoritățile locale. Studiul servește ca bază pentru elaborarea noului Plan Urbanistic General al comunei Zau de Câmpie.

3 Analiza critică a situației existente

Comuna Zau de Câmpie este situată în nord-vestul județului Mureș, România, în zona de contact a Colinelor Comlodului cu Colinele Ludușului, subzona Câmpia Sărmașului, pe cursul inferior al Pârâului de Câmpie. Coordonatele sale geografice sunt 46°36'09"N și 24°09'19"E. Teritoriul administrativ al comunei, conform datelor OCPI Mureș din 2011 și a calculelor proprii, se întinde pe o suprafață de 50,15 km².

Comuna este compusă din: Zau de Câmpie (reședința), Bărboși, Botei, Bujor-Hodaie, Ciretea, Gaura Sângerului, Malea, Ștefăneaca și Tău. Comuna se învecinează cu mai multe alte comune: Miheșu de Câmpie la nord, Șăulia la nord-est, Grebenișu de Câmpie la est, Papiu Ilarian la sud-est, Sânger la sud, Tăureni la sud-vest și Valea Largă la vest.

Figura 1 – Harta fizică a U.A.T-ului Zau de Câmpie



Sursa: Planșă proprie, Eco Maps

3.1 Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor

Proprietate publică

- Terenuri proprietate publică de interes național;
- Apele de suprafață cu albiile lor minore, apele subterane, malurile și cuvetele lacurilor; lucrările de regularizare a cursurilor de apă;
- LEA 220 / 20 kV, posturile de transformare;
- Magistralele de gaz; instalații de exploatare / SRM gaz;

- Infrastructura CF;
- Monumentele istorice clasate - Ansamblul castelului Ugron;
- ROSCI0408 Zau de Câmpie (sub 1% din UAT);
- ROSPA0050 Iazurile Miheșu de Câmpie-Tăureni (4% din UAT);
- Rezervația naturală: bujorii de stepă (3,1 ha);

Terenuri proprietate publică de interes județean:

- DJ 151 / DJ 151 C, podurile, parcarile aferente;
- Monumente istorice categoria B / situri arheologice;
- Păduri.

Terenuri proprietate publică de interes local:

- DC 113 / DC 115 / DC 101, podurile aferente, drumurile vicinale, străzile;
- Instituțiile publice de interes local: primăria, bibliotecă, dispensar uman, dispensar veterinar, cămin cultural, poliția, remiza PSI, școli, grădinițe, magazine;
- Piața agroalimentară;
- Terenuri de sport;
- Cimitire umane și de animale;
- Rețelele de alimentare gaz;
- Captările de apă, rezervoarele de înmagazinare a apei;
- Stație de epurare;
- Rampele de transfer a deșeurilor menajere;
- Grajduri, magazine, anexe;
- Lacuri, bălți;
- Fântâni.

Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice:

- Accese carosabile, pietonale;
- Pășuni, fânețe, terenuri arabile, vii / livezi, păduri.
- Construcții, clădiri: locuințe, biserici, magazine, baruri, grajduri, fânare, ferme agricole, ateliere, unități de producție;

3.1.1 Determinarea circulației juridice a terenurilor între deținători, în vederea realizării noilor obiective de utilitate publică:

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public al unităților administrativ-teritoriale:
 - Lărgiri, modernizări căi de comunicație;
 - Spații verzi publice;
 - Terenuri în extravilan propuse pentru împădurire în zonele afectate de alunecări de teren cu risc foarte mare și mare de declanșare.

Gradul de ocupare al intravilanului cu construcții, având diverse funcțiuni (rezidențiale, industriale, comerciale, instituții publice) este mare. În unele locuri spațiile verzi și zonele de agrement sunt aproape inexistente. Datorită densității ridicate a populației unele zone au indici de suprafețe pe diferite funcțiuni inferiori valorilor medii.

3.1.2 Evoluția proprietății asupra pământurilor pe forme de proprietate

În conformitate cu PATJ Mureș, comuna Zau de Câmpie intră în categoria a 2-a de fertilitate, fertilitate ridicată, respectiv UAT cu profil agricol, favorabile pentru culturi de legume, sfeclă de zahăr, porumb, plante furajere sămânțoase și rădăcinoase. Clasa de fertilitate a U.A.T.-ului permite o desfășurare optimă a activităților agricole, cu toate că desfacerea produselor agricole nu este facilitată de un acces sporit la un centru urban relevant.

Tabel 1 - Structura terenurilor, în anul 2014

	Total	din care proprietate privată
Suprafață arabilă total - ha	3156	3055
Suprafață cu livezi și pep. pomicole - total - ha	*	*
Suprafață cu vii și pep. viticole - total - ha	*	*
Suprafața pășunilor – total - ha	853	853
Suprafața fânețelor – total - ha	278	278
Total agricol	4287	4186
Suprafață cu păduri și alte terenuri forestiere (ha)	251	27
Suprafață cu ape și bălți – total – ha	210	204
Suprafață ocupată cu construcții – total – ha	88	88
Suprafață – căi de comunicații – total – ha	94	74
Suprafață cu terenuri neproductive – total – ha	86	86
Total neagricol	729	479
TOTAL	5016	4665

Sursa: Institutul Național de Statistică

* Absență date

Tabel 2 - Structura terenului

Agricol			Neagricol		
Destinația	Suprafața (ha)	%	Destinația	Suprafața (ha)	%
Arabil	3156	62,92%	Păduri	251	5,00%
Pășuni	853	17,01%	Ape	210	4,19%
Fânețe	278	5,54%	Drumuri	94	1,87%
Vii	-	-	Curți / clădiri	88	1,75%
Livezi	-	-	Neproductiv	86	1,71%
Total	4287	85,47%	Total	729	14,53%
Total general: 5016 ha					
100 %					

Sursa: Institutul Național de Statistică

Suprafața agricolă deține ponderi cu mult peste media pe țară (62%); ponderea suprafeței forestiere se prezintă cu mult sub media la nivel național (29%) și sub media la nivel județean (32%), fapt explicabil prin relieful deluros al comunei. „Alte terenuri” dețin de asemenea ponderi mult mai mici decât situația la nivel de țară (10 %).

3.1.3 Evoluția fondului locativ pe forme de proprietate

În anul 2023, la nivelul comunei Zau de Câmpie existau, conform estimărilor INS, un număr de 1213 locuințe, numărul aflându-se într-o creștere moderată față de anul 2011. Acest lucru confirmă faptul că scăderea continuă a populației din ultimele 5 decenii a făcut ca fondul locativ să devină excedentar (numărul de locuințe din prezent e sub cel existent în 1990). În acest context, populația rămasă la nivel local preferă să investească în reabilitarea, modernizarea și dotarea locuințelor existente, fără a exista o cerere solvabilă pentru locuințe noi.

Tabel 3 – Structura populației pe gospodării, în anul 2011

	Nr. gospodării	Nr. persoane
Comuna Zau de Câmpie	1067	3157

Sursa: INS, Tempo online

Multe dintre locuințele existente în comună au fost ridicate în perioada comunistă, cu precădere în perioada 1960-1980, când populația comunei era numeroasă și relativ întinerită, iar fondul locativ moștenit de la începutul secolului nu mai corespundea cerințelor minime de locuire. În plus, autoritățile comuniste au încurajat oamenii să investească în locuințe. Anii 2000 au adus o schimbare de paradigmă, atât pe fondul dificultăților economice legate de tranziția spre democrație, cât și datorită urbanizării postdecembriste. Astfel, populația comunei a început să scadă și să îmbătrânească, iar interesul pentru investițiile în locuințe s-a redus. Efectele migrației din acel interval s-au menținut și încă se mențin.

Tabel 4 – Situația fondului locativ, locuințe existente

	1993	1998	2003	2008	2013	2018	2023
Locuințe existente la sfârșitul anului pe forme de proprietate (nr.)	1137	1160	1203	1208	1203	1207	1213
Publică	34	27	13	13	7	7	7
Privată	1098	1128	1190	1195	1196	1200	1206
Suprafața locuibila existentă la sfârșitul anului pe forme de proprietate (mp arie desfășurată)	30000	31237	40522	41208	44866	45131	45638
Publică	*	853	550	550	194	194	194
Privată	*	30179	39972	40658	44672	44937	45444

Sursa: INS, Tempo online

3.1.4 Obiective de utilitate publică

Învățământ

Sistemul educațional actual al comunei Zau de Câmpie se constituie din trei cicluri de învățământ: preșcolar, primar și gimnazial. La nivelul comunei Zau de Câmpie există două unități școlare: Școala Gimnazială Bărboși (arondată), respectiv Școala Gimnazială Zau de Câmpie (cu personalitate juridică). Comuna are o grădiniță cu program normal: Grădinița cu program normal Zau de Câmpie.

Cultură și sport

Din punct de vedere al utilizării serviciilor culturale la nivelul comunei nu se observă modificări substanțiale, numărul bibliotecilor este constantă, iar numărul volumelor existente la nivelul bibliotecilor înregistrează o ușoară creștere. Numărul de cititori activi înregistrează o continuă creștere, ceea ce poate indica dorința localnicilor de a avea o viață socială și culturală activă.

Administrația publică locală

Administrația publică locală a comunei Zau de Câmpie este formată din Consiliul Local, ca autoritate deliberativă și Primarul comunei, ca autoritate executivă.

La nivelul UAT Zau de Câmpie obiectivele cu utilitate publică sunt:

- Drumuri comunale, vicinale, de exploatare, străzi
- Rețele de apă și canalizare
- Cămin Cultural Zau de Câmpie
- Cămin Cultural Bărboși
- Clădire sport Zau de Câmpie
- Dispensar medical Zau de Câmpie
- Remiza PSI Zau de Câmpie
- Piață agroalimentară Zau de Câmpie
- Parc public Zau de Câmpie
- Parc Bărboși
- Parc Bârsana
- Rezervație botanică Botei
- Monument al eroilor Zau de Câmpie
- Clădire (foste birouri CAP) Zau de Câmpie
- Teren aferent (clădire fost post poliție)
- Teren aferent PECO intravilan Zau de Câmpie
- Teren curte fost CAP pentru stație de epurare Zau de Câmpie
- Teren intravilan Zau de Câmpie
- Fond bibliotecar

3.1.5 Patrimoniul arheologic și arhitectural al județului Mureș, comuna Zau de Câmpie

Conform Listei Monumentelor Istorice publicată de Ministerul Culturii și Cultelor în anul 2015, comuna Zau de Câmpie are următoarele monumente:

Tabel 5 - Lista monumentelor istorice din Zau de Câmpie (editată MCIN)

Nr. crt.	Cod LMI 2004	Denumire	Locație	Datare
1.	MS-I-s-B-15449	Așezarea de la Zau de Câmpie	Sat Zau de Câmpie	sec. II -III, sec.VI-VII p. Chr.
2.	MS-II-a-A-16073	Ansamblul castelului Ugron	Sat Zau de Câmpie, Str. Parcului Nr. 10	1911
3.	MS-II-a-A-16073.01	Castelul Ugron	Sat Zau de Câmpie, Str. Parcului Nr. 10	1911
4.	MS-II-a-A-16073.02	Parc dendrologic	Sat Zau de Câmpie, Str. Parcului Nr. 10	sec. XX
5.	MS-II-m-B-16074	Casă	Sat Zau de Câmpie, Str. Republicii Nr. 5	sf. sec. XIX

Sursa: După LMI, 2015

Categorii de monumente istorice

Categorii după natura obiectivului

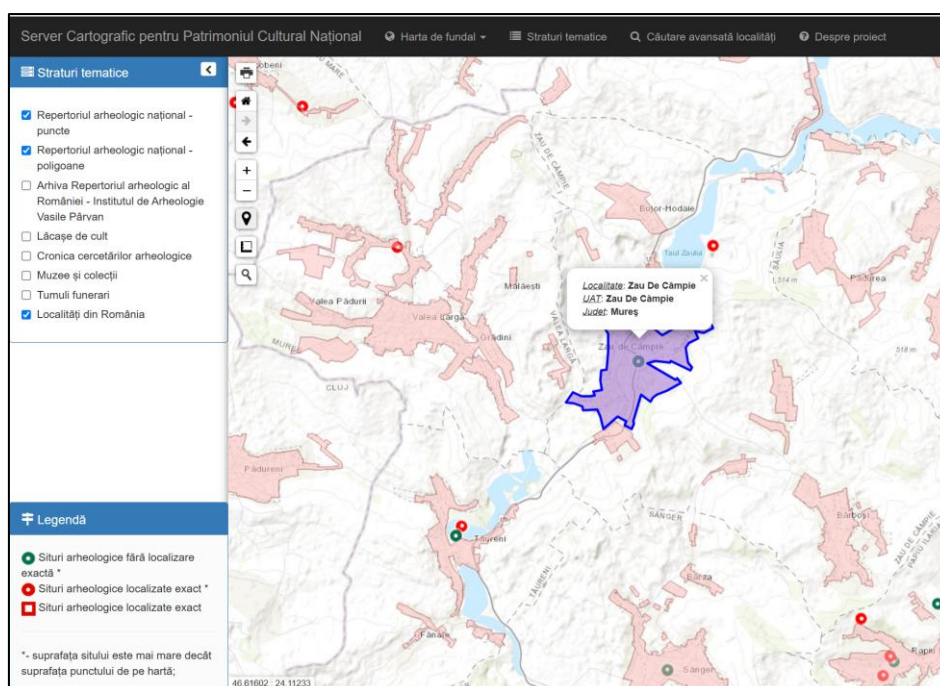
Grupe valorice:

a – ansamblu
m – monument
s – sit

I – arheologie
II – arhitectură

A – valoare națională și universală
B – reprezentative pt. patrimoniul cultural local

Figura 2 – Harta localizării monumentelor istorice din Zau de Câmpie (editată MCIN)



Sursa: <https://map.cimec.ro/Mapserver/?strat=localitati&cod=6537>

Figura 3 - MS-I-s-B-15449

Localitate	Județ	Localizare repertoriu	Epoca	Fișe de repertoriu	Afișare hartă
 Zau de Câmpie, com. Zau de Câmpie	Mureș	Zau de Câmpie, jud. Cluj	epoca bronzului; epoca romană; neprecizată	1	Afișează
Zau de Câmpie, com./oraș Zau de Câmpie (denumire repertoriu: Zau de Câmpie sau Zau, Mezőzáh, jud. Cluj)					
Punct 1. Neprecizat Tip sit: depozit					
Descoperiri:					
1.0.1 depozit de bronzuri; datare repertoriu: epoca bronzului; MAC					
1.0.1.1 ferăstrău - trei piese din bronz; datare repertoriu: epoca bronzului					
1.0.1.2 ac - două ace fragmentare, din bronz, dintre care unul cu capul îngroșat și ornamentat ci incizii, iar celălalt cu capul îngroșat; datare repertoriu: epoca bronzului					
Bibliografie:					
1. Hampel I., Trouvailles, p.85					
2. Hampel I., Bronzkor, p.91					
3. Posta, B, Útmutató, p.16, 20					
Punct 2. Neprecizat Tip sit: neprecizat					
Descoperiri:					
2.0.0.1 celt - din bronz; A fost trimis în 1876 de la MAC la Expoziția de la Budapesta. Se pare că a rămas la Budapesta.; datare repertoriu: neprecizată					



Cronica cercetărilor arheologice din România, 1983 - 202

Rapoarte preliminare de cercetare arheologică

Căutare rapidă Caută

Zau de Câmpie | Județ: Mureș | Punct: La Grădiniță | Anul: 1995

Anul:	1995								
Epoca:	Neolitic, eneolitic, tranziție la bronz; Epoca bronzului; Hallstatt								
Categorie:	Domestic; Neatribuit								
Tipuri de sit:	Locuire								
Localizare:	Localizează pe harta României								
Județ:	Mureș								
Localitate:	Zau de Câmpie								
Comuna:	Zau de Câmpie								
Punct:	La Grădiniță								
Persoane implicate și instituții:	<table> <tr> <th>Nume</th><th>Prenume</th><th>Rol</th><th>Instituție</th></tr> <tr> <td>Lazăr</td><td>Valeriu</td><td>responsabil</td><td>Institutul de Cercetări Socio-Umane "Gheorghe Șincai", Târgu-Mureș</td></tr> </table>	Nume	Prenume	Rol	Instituție	Lazăr	Valeriu	responsabil	Institutul de Cercetări Socio-Umane "Gheorghe Șincai", Târgu-Mureș
Nume	Prenume	Rol	Instituție						
Lazăr	Valeriu	responsabil	Institutul de Cercetări Socio-Umane "Gheorghe Șincai", Târgu-Mureș						
Cod RAN:	120389.03								
Raport:	Au continuat săpăturile în așezarea Turdaș din punctul "La Grădiniță" de la Zau de Câmpie. Reluarea săpăturilor (investigații mai vechi 1977, 1980, 1982) s-a impus prin importanța așezării în sprijinirea înțelegerii mai depline a fazei târzii a culturii Turdaș. S-au deschis 3 secțiuni noi: S I de 10 x 1,5 m (ulterior prelungită cu 2 m) cu orientare E-V, la circa 1,5 m de S I/1982, paralelă cu aceasta; S...								

Rapoarte preliminare de cercetare arheologică

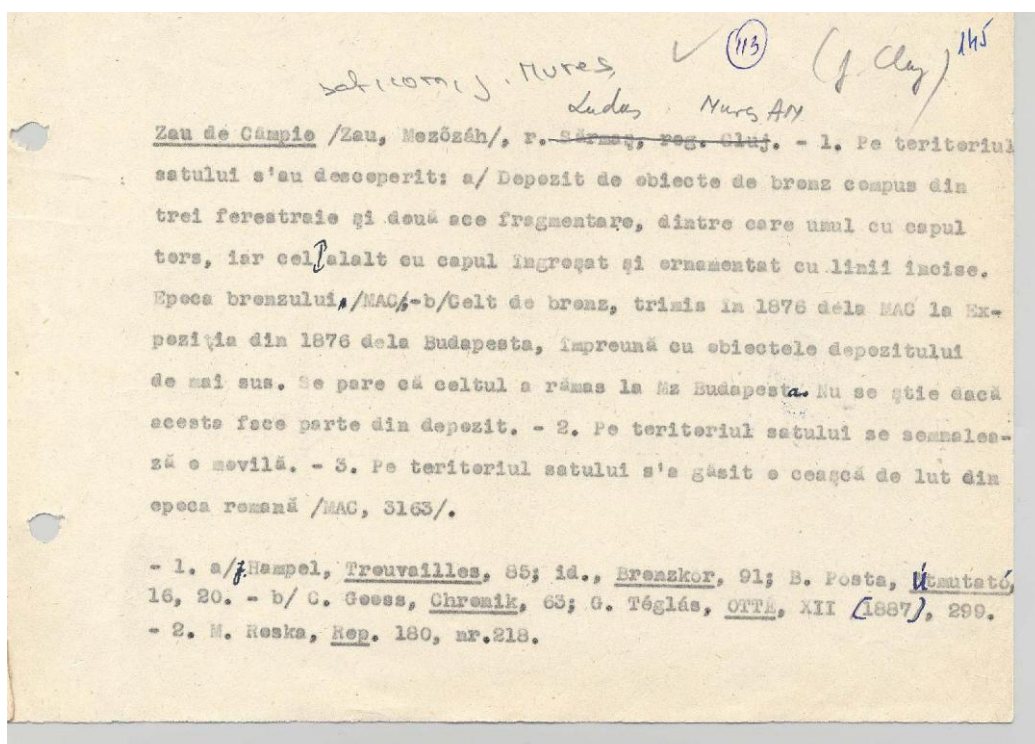
Zau de Câmpie | Județ: Mureș | Punct: La grădiniță, La bufet, Casa Cicoară | Anul: 1998

Anul:	1998								
Epoca:	Neolitic, eneolitic, tranziție la bronz; Epoca bronzului								
Categorie:	Domestic; Religios, ritual și funerar; Neatribuit								
Tipuri de sit:	Locuire; Mormânt izolat								
Localizare:	Localizează pe harta României								
Județ:	Mureș								
Localitate:	Zau de Câmpie								
Comuna:	Zau de Câmpie								
Punct:	La grădiniță, La bufet, Casa Cicoară								
Persoane implicate și instituții:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Nume</th> <th>Prenume</th> <th>Rol</th> <th>Instituție</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lazăr</td> <td>Valeriu</td> <td></td> <td>Institutul de Cercetări Socio-Umane "Gheorghe Șincai", Târgu-Mureș</td> </tr> </tbody> </table>	Nume	Prenume	Rol	Instituție	Lazăr	Valeriu		Institutul de Cercetări Socio-Umane "Gheorghe Șincai", Târgu-Mureș
Nume	Prenume	Rol	Instituție						
Lazăr	Valeriu		Institutul de Cercetări Socio-Umane "Gheorghe Șincai", Târgu-Mureș						
Cod RAN:	120389.03 120389.02								
Raport:	În continuarea săpăturilor din anii precedenți (1977-1986), în campania din august 1998 am efectuat un sondaj pentru verificarea stratigrafiei orizontale a așezărilor Turdaș, situate pe terasa mijlocie a Pârâului de Câmpie (Tău), investigate înainte sistematic (Fig. I). ("La grădiniță", "La bufet", "Casa Cicoară"). Sondajul a fost deschis la cca. 15 m V de așezarea "La bufet" (fig. 1/18), paralel cu aceasta, i...								

Sursa:

<https://old.cimec.ro/scripts/ARH/RAR-Index/sel.asp?sir=120389&nrSel=1&lang=RO#Lk4790>

Figura 4 – Document MS-I-s-B-15449

Sursa: <https://old.cimec.ro/scripts/ARH/RAR-Index/sel.asp?sir=120389&nrSel=1&lang=RO#Loc4790>

4 Evidențierea disfuncționalităților și priorități de intervenție

Priorități și necesități strategice pentru dezvoltarea urbanistică a comunei Zau de Câmpie ce reies din studiul de fundamentare sunt:

- Extinderea intravilanului pentru dezvoltare economică și socială

Pentru a răspunde nevoilor de locuire și dezvoltare economică, extinderea intravilanului este esențială. Aceasta implică includerea unor terenuri neconstruite, fie proprietate privată, fie aparținând domeniului public local. Aceste terenuri vor fi utilizate pentru construirea de locuințe și infrastructuri economice care să sprijine comunitatea locală, cu accent pe atragerea de investiții și crearea de locuri de muncă.

- Dezvoltarea planurilor urbanistice zonale

Lipsa planurilor urbanistice zonale (PUZ) pentru suprafețele recent incluse în intravilan a dus la dezvoltări necontrolate. Acestea sunt caracterizate prin:

- Lipsa retragerilor obligatorii și aliniamentelor specifice;
- Rețele edilitare insuficient planificate;
- Absența drumurilor de deservire eficiente.

Această situație afectează utilizarea optimă a parcelelor și generează dificultăți în gestionarea infrastructurii locale. Elaborarea și implementarea PUZ-urilor este o prioritate pentru o dezvoltare urbanistică ordonată și funcțională.

- Dezvoltarea și reabilitarea obiectivelor de interes public

Comunitatea locală solicită construirea de noi obiective publice (precum școli, dispensare și centre culturale) și reabilitarea celor existente pentru a corespunde nevoilor actuale. Includerea acestor obiective în strategia de dezvoltare asigură îmbunătățirea calității vieții locuitorilor și crearea de condiții atractive pentru investiții și locuire.

- Dezvoltarea infrastructurii economice și utilităților

Este necesară crearea unor noi obiective economice, sprijinite de utilități esențiale (apă, canalizare, energie electrică, internet), pentru creșterea economică locală. Aceste investiții trebuie să fie integrate în planificarea urbanistică, asigurând acces facil și condiții propice pentru desfășurarea activităților economice.

- Gestionarea constrângerilor generate de infrastructura energetică

Prezența liniilor electrice aeriene de medie și înaltă tensiune (LEA 15 kV - 20 kV și LEA 110 kV) creează restricții semnificative asupra dreptului de proprietate și limitează dezvoltarea pe terenurile afectate. Este necesară:

- Identificarea zonelor de protecție și gestionarea adecvată a acestora;
- Introducerea unor reglementări care să asigure siguranța și funcționalitatea infrastructurii, reducând în același timp impactul asupra dezvoltării urbanistice.

- Modernizarea și întreținerea drumurilor publice

Drumurile publice necesită întreținere continuă și modernizare, fiind esențiale pentru sprijinirea transportului local, a economiei comunei și a accesibilității generale. În special, este necesar:

- Crearea de drumuri de acces către exploatațile agricole și obiectivele economice;
- Îmbunătățirea siguranței traficului prin modernizarea infrastructurii rutiere;

- Asigurarea rolului strategic al drumurilor în contextul dezvoltării economice și al apărării naționale.
- Locuințe și tendințe demografice
- Stabilitatea și îmbunătățirea locuințelor: Deși numărul de locuințe a rămas constant, creșterea suprafeței locuibile indică o preferință pentru locuințe mai spațioase și o tendință de îmbunătățire a calității locuirii.
- Diminuarea locuințelor publice: Scăderea numărului de locuințe publice sugerează necesitatea unor politici care să sprijine reînnoirea fondului locativ public și să asigure locuințe sociale adecvate.
- Focalizarea pe locuințele private: Continuitatea dezvoltării locuințelor private indică importanța sprijinirii acestui sector prin facilități pentru construcții noi și modernizări.
- Sustenabilitate și protecția mediului

În contextul schimbărilor climatice și al nevoii de conservare a mediului, strategia de dezvoltare urbanistică trebuie să includă:

- Măsuri de reducere a impactului activităților antropice, cum ar fi rotația culturilor agricole și gestionarea eficientă a deșeurilor;
- Protecția ecosistemelor valoroase, precum pajiștile xerofile stepice din Valea Botei Mari și extinderea rezervației naturale de bujori de stepă.

Aceste priorități subliniază nevoia unei abordări integrate și strategice în elaborarea PUG-ului pentru comuna Zau de Câmpie. Dezvoltarea durabilă a localității trebuie să fie bazată pe modernizarea infrastructurii, protecția resurselor naturale și îmbunătățirea calității vieții, toate acestea susținând o economie locală competitivă și rezilientă.

5 Propuneri de eliminare / diminuare a disfuncționalităților

Pentru a aborda disfuncționalitățile din comuna Zau de Câmpie, au fost formulate cinci propuneri clare și concrete evidențiate de acest studiu de fundamentare:

- Actualizarea și extinderea planurilor urbanistice zonale (PUZ)

Se propune actualizarea PUZ-urilor pentru noile zone introduse în intravilan, astfel încât să fie reglementate strict retragerile, aliniamentele și infrastructura edilitară, prevenind dezvoltările haotice. Noile reguli vor stabili criterii clare pentru zonele rezidențiale, comerciale și industriale, asigurând o dezvoltare urbanistică ordonată.

- Modernizarea și extinderea infrastructurii de utilități

Pentru a elimina deficitul de utilități, rețelele de apă, canalizare, electricitate și gaz vor fi extinse în toate zonele comunei, inclusiv în lotizările recente. De asemenea, rețelele existente vor fi modernizate pentru a asigura o acoperire completă și eficientă a utilităților de bază.

- Dezvoltarea unei rețele de drumuri de serviciu

Se va crea o rețea de drumuri de serviciu care să faciliteze accesul în noile zone rezidențiale și industriale, incluzând drumuri asfaltate, trotuare și piste de biciclete. Această infrastructură va îmbunătăți mobilitatea și siguranța traficului rutier și pietonal.

- Reabilitarea și extinderea infrastructurii publice

Infrastructura publică existentă, precum școlile, căminele culturale și centrele medicale, va fi reabilitată și extinsă, iar acolo unde este necesar, vor fi construite noi facilități. Astfel, vor fi modernizate serviciile educaționale și culturale, extinse serviciile medicale și create spații publice dedicate activităților sociale și culturale.

- Crearea unui plan de management al zonelor de protecție și siguranță

Pentru a gestiona limitările din zonele de protecție ale liniilor electrice, va fi elaborat un plan care să integreze aceste spații în dezvoltările urbane, transformându-le în spații verzi sau zone pentru activități non-intruzive. Astfel, se va reduce impactul asupra drepturilor de proprietate și se vor optimiza utilizările funcționale ale terenurilor.

Aceste propuneri urmăresc să elimine disfuncționalitățile identificate, contribuind la dezvoltarea armonioasă, modernă și sustenabilă a comunei.

6 Prognoze și scenarii de dezvoltare

Comuna Zau de Câmpie se confruntă cu provocarea unui fond locativ excedentar, reflectată de creșterea numărului de locuințe existente de la 1.137 în 1993 la 1.213 în 2023, în contextul scăderii și îmbătrânirii populației. În acest sens, un scenariu integrat propune utilizarea locuințelor excedentare și a spațiului construit pentru a răspunde mai multor nevoi comunitare.

Locuințele construite preponderent în perioada 1960-1980, care reprezintă majoritatea fondului locativ, pot fi reabilitate cu tehnologii ecologice. De exemplu, implementarea izolării termice și instalarea de panouri solare pe cel puțin 50% din locuințele private, care în 2023 numără 1.206 unități, ar reduce consumul energetic și emisiile de carbon. În paralel, suprafața locuibilă totală, care a crescut de la 30.000 mp în 1993 la 45.638 mp în 2023, poate fi optimizată prin crearea de spații verzi și grădini comunitare în curțile neutilizate, stimulând un model sustenabil de locuire.

Având în vedere îmbătrânirea populației, locuințele publice (care au scăzut de la 34 în 1993 la doar 7 în 2023) ar putea fi transformate în centre pentru îngrijirea persoanelor vârstnice sau locuințe sociale. Aceste spații ar putea deservi aproximativ 15% din populație, având în vedere trendurile demografice. În plus, migrația tinerilor poate fi combătută prin dezvoltarea programelor de sprijin pentru reîntoarcerea în comună, cum ar fi oferirea de locuințe modernizate la costuri accesibile pentru familiile tinere.

Suprafața locuibilă privată, care în 2023 era de 45.444 mp, poate fi parțial reutilizată pentru dezvoltarea turismului rural și agroturismului. De exemplu, cel puțin 10% dintre locuințele neocupate pot fi transformate în pensiuni sau spații pentru activități economice, cum ar fi atelierele de meșteșuguri sau micile ferme agroturistice. Aceasta ar putea genera venituri suplimentare și locuri de muncă pentru comunitate.

În condițiile în care majoritatea gospodăriilor (1.067 în 2011) preferă să investească în reabilitarea locuințelor existente, iar cererea pentru construcții noi este limitată, autoritățile pot prioritiza dezvoltarea infrastructurii pentru a încuraja utilizarea eficientă a fondului locativ.

Extinderea și modernizarea rețelei rutiere, inclusiv îmbunătățirea drumurilor locale care au o suprafață totală de 94 ha, ar putea facilita accesul la locuințele izolate și încuraja migrația internă spre comună.

Aproape 15% din terenuri sunt neproductive sau utilizate pentru construcții, conform structurii din 2023. Aceste suprafețe pot fi reconfigurate pentru a integra spații verzi publice și parcuri, care lipsesc aproape complet din comună, oferind astfel un mediu mai atractiv pentru familii.

Unele locuințe vechi (aproximativ 10%) pot fi transformate în centre multifuncționale care să găzduiască evenimente culturale, sociale și educaționale, revitalizând astfel viața comunității.

Cu o suprafață arabilă de 3.156 ha (62,92% din terenuri), comuna are potențial agricol semnificativ. Scenariul propune îmbinarea agriculturii cu turismul rural și valorificarea locuințelor excedentare în acest sens.

Consolidarea exploatațiilor agricole prin introducerea agriculturii de precizie și a culturilor bio poate atrage venituri suplimentare, iar locuințele vacante pot fi utilizate de muncitori sezonieri sau de tineri antreprenori agricoli.

Aproximativ 15% dintre locuințele excedentare pot fi promovate ca locuințe de vacanță sau pensiuni rurale. Suprafața locuibilă totală de 45.638 mp permite amenajarea unor spații pentru activități turistice, cum ar fi degustările de produse tradiționale sau tururi ale fermelor.

Aceste scenarii integrate oferă o abordare complexă și complementară, în care reabilitarea ecologică a locuințelor, modernizarea infrastructurii, dezvoltarea economică prin turism și agricultură, precum și răspunsul social pentru o populație îmbătrânită creează premisele unei revitalizări sustenabile a comunei Zau de Câmpie.

7 Sinteza studiului de fundamentare

Comuna Zau de Câmpie, situată într-o zonă cu profil agricol dominant, se confruntă cu provocări legate de scăderea și îmbătrânirea populației, migrația tinerilor și un fond locativ excedentar, având în vedere creșterea modestă a numărului de locuințe de la 1.137 în 1993 la 1.213 în 2023. În același timp, resursele locale și suprafața agricolă extinsă (3.156 ha, reprezentând 62,92% din terenuri) oferă oportunități pentru dezvoltarea economică, socială și ecologică.

Populația comunei, estimată la 3.157 persoane în 2011, trăiește în 1.067 gospodării, ceea ce indică o medie de aproximativ 2,9 persoane/gospodărie. Majoritatea locuințelor au fost construite în perioada 1960-1980, iar din cele 1.213 locuințe existente în 2023, doar 7 sunt în proprietate publică. Suprafața locuibilă totală a crescut de la 30.000 mp în 1993 la 45.638 mp în 2023, reflectând investițiile în modernizare și extindere.

Eficientizarea fondului locativ presupune reabilitarea ecologică a locuințelor, care includ 1.206 proprietăți private, prin tehnologii de izolare termică și instalarea de panouri solare, poate reduce consumul energetic cu până la 30%.

Spații verzi publice presupun transformarea curților și terenurilor neproductive, care reprezintă 86 ha, în parcuri comunitare, contribuind la îmbunătățirea calității vieții.

Extinderea suprafeței de păduri, care în prezent reprezintă doar 5% din terenuri (251 ha), pentru a atinge media națională de 29%, va îmbunătăți ecosistemul local și va preveni eroziunea.

Cele 7 locuințe în proprietate publică pot fi reconfigurate pentru centre de îngrijire a seniorilor sau locuințe sociale, deserving aproximativ 15% din populația îmbătrânită. Renovarea și oferirea de locuințe modernizate pentru tinerii care revin din diaspora poate stimula creșterea populației active. Cel puțin 10% din fondul locativ poate fi utilizat în acest scop.

Aproximativ 10% din locuințele excedentare pot fi convertite în centre comunitare și spații educaționale pentru activități culturale și sociale.

Exploatarea suprafeței arabile de 3.156 ha prin introducerea agriculturii de precizie și dezvoltarea producției ecologice poate crește randamentele cu 20%, aducând venituri suplimentare.

Utilizarea a 15% din locuințele neocupate ca pensiuni turistice ar putea genera o creștere anuală a veniturilor comunității cu 10-15%. De asemenea, integrarea suprafețelor de 278 ha de fânețe și 853 ha de pășuni în trasee turistice ecologice poate valorifica tradițiile locale.

Drumurile locale (94 ha) trebuie modernizate pentru a îmbunătăți accesibilitatea, facilitând transportul produselor agricole și atragerea turiștilor.

Atragerea tinerilor prin programe de sprijin locativ și economic, cu scopul de a stabiliza populația activă.

Dezvoltarea turismului rural și infrastructurii verzi, alături de modernizarea infrastructurii și serviciilor publice.

Integrarea agriculturii și turismului într-un model de dezvoltare economică sustenabilă, sprijinit de reabilitarea ecologică a locuințelor și creșterea suprafețelor împădurite.

Comuna Zau de Câmpie are potențial de dezvoltare prin utilizarea optimă a resurselor și gestionarea inteligentă a fondului locativ, într-un context integrat care să combine modernizarea ecologică, creșterea economică și îmbunătățirea condițiilor sociale. Aceste măsuri pot contribui semnificativ la revitalizarea comunității și la dezvoltarea sustenabilă a zonei.

8 Anexe

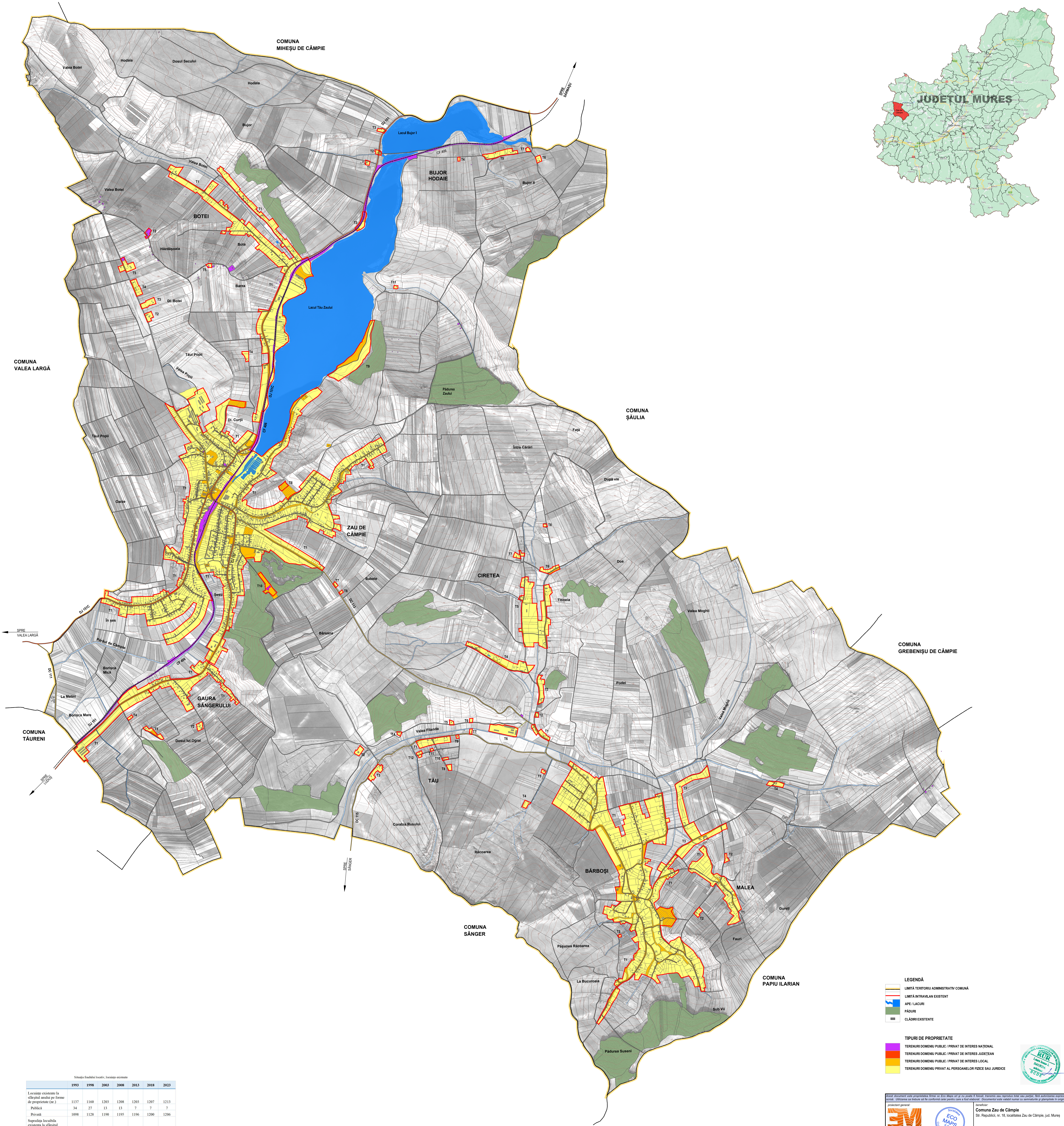
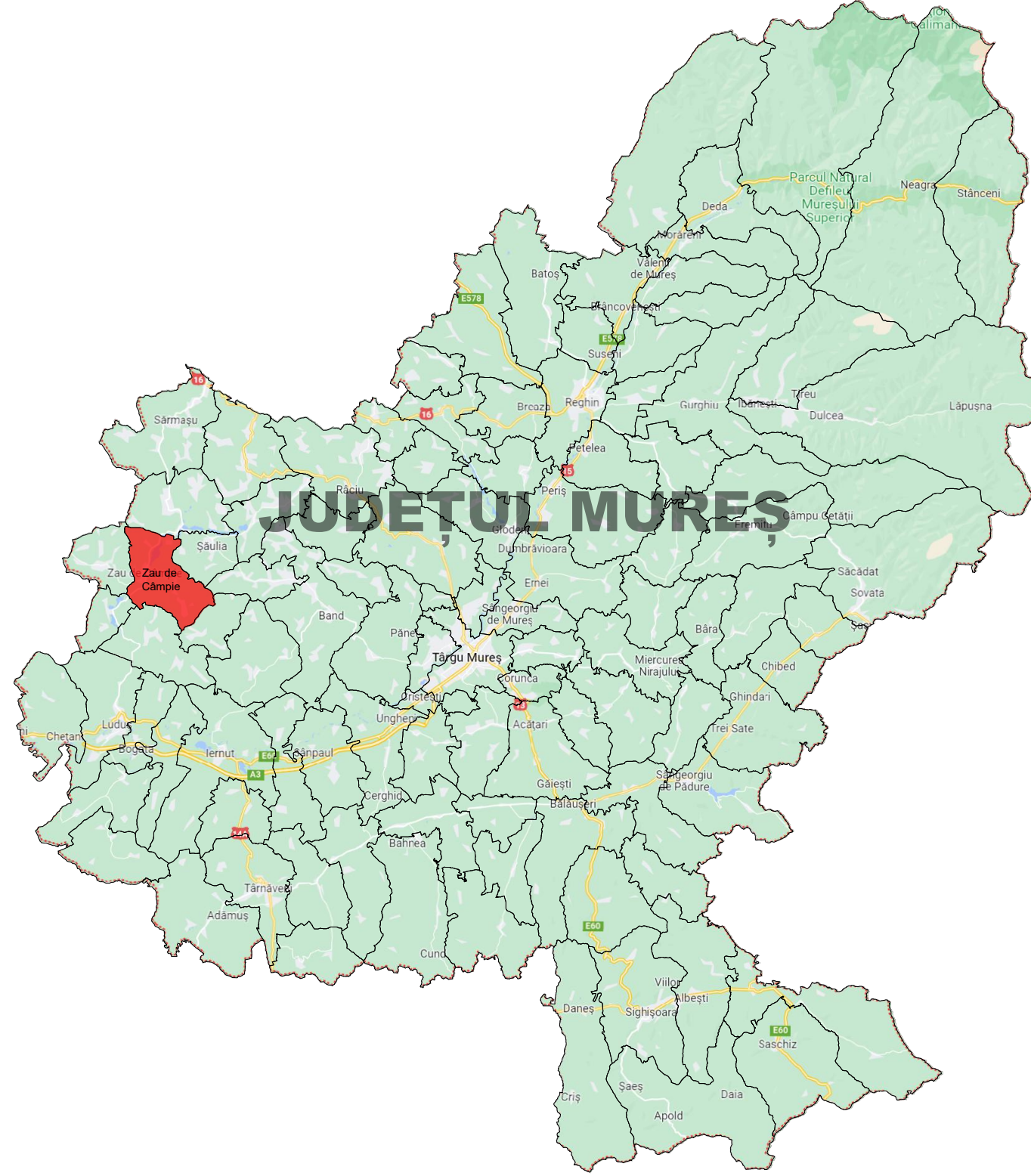
8.1 Lista figurilor

Figura 1 – Harta fizică a U.A.T-ului Zau de Câmpie	8
Figura 2 – Harta lozalizării monumentelor istorice din Zau de Câmpie (editată MCIN).....	13
Figura 3 - MS-I-s-B-15449	14
Figura 4 – Document MS-I-s-B-15449	15

8.2 Lista tabelelor

Tabel 1 - Structura terenurilor, în anul 2014	10
Tabel 2 - Structura terenului.....	10
Tabel 3 – Structura populației pe gospodării, în anul 2011	11
Tabel 4 – Situația fondului locativ, locuințe existente	11
Tabel 5 - Lista monumentelor istorice din Zau de Câmpie (editată MCIN)	13

STUDIU DE FUNDAMENTARE - COMUNA ZAU DE CÂMPIE
TIPURI DE PROPRIETATE



Situația fondului locativ, locuințe existente							
	1993	1998	2003	2008	2013	2018	2023
Locuințe existente la sfârșitul anului pe forme de proprietate (nr.)	1137	1160	1203	1208	1203	1207	1213
Publică	34	27	13	13	7	7	7
Privată	1098	1128	1190	1195	1196	1200	1206
Suprafața locuibilă existentă la sfârșitul anului pe forme de proprietate (pe arie deslăsurată)	30000	31237	40532	41208	44866	45131	45638
Publică	*	853	530	550	194	194	194
Privată	*	30179	39972	40658	44672	44937	45444

LEGENDĂ

- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV COMUNA
- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- APE / LACURI
- PĂDURI
- CLĂDIRI EXISTENTE

TIPURI DE PROPRIETATE

- TERENURI DOMENIU PUBLIC / PRIVAT DE INTERES NAȚIONAL
- TERENURI DOMENIU PUBLIC / PRIVAT DE INTERES JUDEȚEAN
- TERENURI DOMENIU PUBLIC / PRIVAT DE INTERES LOCAL
- TERENURI DOMENIU PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

ACEST DOCUMENT ESTE PROPRIETATEA FIRMEI DE ECO MAPS SRL ȘI NU POATE FI FOLosit, REPRODUS SAU REPRODUS TOTAL SAU PARȚIAL, FĂRĂ AUTORIZAȚIE EXPRESĂ DE LA FIRMA ECO MAPS SRL. ÎN CAZUL ÎN CARE ACEST DOCUMENT AR FI FOLosit ÎN ALTE SCURTĂRI, FIRMA ECO MAPS SRL NU Își ASUMĂ RĂSPUNSUL. DOCUMENTUL ESTE VALABIL NUMAI CU SEMNĂTURA ȘI GÂMLĂȘUL ÎN ORIGINAL.

proiectant general: **ECO MAPS**

șef proiect: arh. urb. **Laura Ioana BAURDA**

dr. geograf **Cristina VIREAN**

geograf **Loredana BUIFNEA**

geograf **Elena JIGAROV**

ing. geomatician **Daniela ROMAN**

ing. geomatician **Adrian PODARU**

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

denumire proiect: **Serviciile de elaborare studii de fundamentare pentru UAT Zau de Câmpie, Județul Mureș**

proiect nr. 2081/2024

data: Studiul de Fundamentare

STUDIUL DE FUNDAMENTARE:

TIPURI DE PROPRIETATE

Logo of the Ministry of Regional Development and Infrastructure (Ministerul Dezvoltării Regionale și Infrastructurii)

Logo of the National Institute for Research and Development in Construction (Institutul Național de Cercetare și Dezvoltare în Construcții)

Logo of the National Institute for Research and Development in Construction (Institutul Național de Cercetare și Dezvoltare în Construcții)

foaie 1 / 10260

data rev. 2024

data rev. 2024