



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

Tipuri de Proprietate

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI DOMNEȘTI

Beneficiar

Comuna Domnești, județul Ilfov

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.





Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizare Plan Urbanistic General al comunei Domnești
Beneficiar	Comuna Domnești, județul Ilfov
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	Tipuri de Proprietate
Data elaborării	APR 2026



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

COLECTIV DE ELABORARE



Șef de proiect	Arh. Iulian CĂMUI	
Project manager	Virgil PROFEANU	
Colectiv elaborare	Urb. Călin ALEXANDRESCU	
	Arh. Luiza TĂNASE	
	Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA	
	Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ	
	Urb. Diana Iulia STĂNCIULESCU	
	Urb. Andrei Cristian CIOCAN	
	Urb. Denisa SPIREA	
	Urb. Andreea Florentina CODREANU	
	Urb. Andrei Cristian ION	



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

CUPRINS

1. INTRODUCERE ȘI CADRUL GENERAL	8
1.1. Rolul studiului în PUG	8
1.2. Metodologie de analiză	10
1.3. Cadrul legislativ	11
2. PRINCIPII ȘI CONCEPTE FUNDAMENTALE ALE REGIMULUI JURIDIC	14
2.1. Dreptul de proprietate publică și privată	14
2.2. Noțiunea de interes public	15
2.3. Servituțiile în urbanism	16
2.4. Regimul juridic, economic și tehnic	17
3. ANALIZA REGIMULUI DE PROPRIETATE	19
3.1. Proprietatea publică a statului	19
3.2. Proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale	20
3.3. Proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice	21
3.4. Analiză cantitativă și spațială de sinteză	22
4. CIRCULAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR	24
4.1. Analiza pieței imobiliare	24
4.2. Zone de presiune investițională	26
4.3. Regimul juridic al înstrăinării terenurilor	27
4.4. Concesionarea și închirierea terenurilor	28
5. ANALIZA STRUCTURII FUNCIARE ȘI PARCELARE	30



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

5.1. Diagnoza Fragmentării Funciare: Dimensiune și Formă.....	30
5.2. Impactul Fragmentării Asupra Dezvoltării Coerente	31
5.3. Instrumente și Oportunități de Optimizare a Parcelarului	32
6. SITUAȚII JURIDICE SPECIALE ȘI LITIGII	34
6.1. Terenuri în litigiu	34
6.2. Retrocedări și revendicări	36
6.3. Riscuri juridice în planificare	37
6.4. Succesiuni vacante și terenuri fără stăpân.....	38
7. INSTRUMENTE DE INTERVENȚIE FUNCİARĂ	40
7.1. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică	41
7.2. Dreptul de preempțiune	42
7.3. Comasarea terenurilor	44
7.4. Parteneriatul public-privat în dezvoltarea funciară.....	46
8. REGIMUL JURIDIC AL CONSTRUCȚIILOR.....	48
8.1. Documentațiile de urbanism și regimul de construire	48
8.2. Certificatul de Urbanism	50
8.3. Autorizația de Construire/Desființare	51
8.4. Disciplina în construcții	52
9. REGIMURI JURIDICE SPECIALE: ZONE PROTEJATE.....	54
9.1. Monumente istorice și situri arheologice	54
9.2. Arii naturale protejate	56



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

9.3. Reguli de intervenție și avizare în zone protejate	57
10. REGIMURI JURIDICE SPECIALE: ZONE DE RISC NATURAL	59
10.1. Zone cu risc la inundații.....	59
10.2. Zone cu risc la alunecări de teren.....	60
10.3. Zone cu risc seismic	61
10.4. Reguli de construire și măsuri de prevenire	62
11. TRANSPUNEREA REGIMULUI JURIDIC ÎN FORMAT GIS	64
11.1. Structura bazei de date geospațiale (GIS)	64
11.2. Straturi tematice juridice esențiale.....	65
11.3. Schema de atribute și colectarea datelor	67
11.4. Standarde, interoperabilitate și actualizare.....	68
12. REGIMUL JURIDIC AL INFRASTRUCTURILOR ȘI REȚELELOR EDILITARE.....	70
12.1. Regimul juridic al drumurilor	70
12.2. Zone de protecție a rețelelor edilitare	72
12.3. Servituți de utilitate publică	73
12.4. Proprietatea asupra infrastructurii	74
13. DIAGNOZĂ ȘI PROPUNERI DE POLITICI FUNCIARE	76
13.1. Diagnoza regimului juridic.....	76
13.2. Politici de comasare și reparcelare	77
13.3. Strategia fondului funciar public.....	78
13.4. Propuneri de reglementare în RLU	79



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

14. SINTEZA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE APROBATE.....	81
14.1. Registrul și Inventarul Documentațiilor de Urbanism.....	81
14.2. Analiza de Coerență și Identificarea Conflictelor Normative	83
15. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI PENTRU PUG	85
15.1. Sinteza concluziilor	85
15.2. Recomandări pentru PUG	86
15.3. Propuneri pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU)	88
16. BIBLIOGRAFIE GENERALĂ ȘI SURSE NORMATIVE.....	91
16.1. Cadrul Legislativ Fundamental.....	91
16.2. Doctrină și Teorie Urbanistică.....	92
16.3. Reglementări Tehnice și Ghiduri Normative	93



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

1. INTRODUCERE ȘI CADRUL GENERAL

Acest studiu fundamentează conceptual și operațional politicile funciare din cadrul Planului Urbanistic General (PUG), analizând regimul juridic al proprietății ca factor determinant al dezvoltării teritoriale. Analiza clarifică relația dintre drepturile de proprietate, politicile urbane și instrumentele de planificare, stabilind un cadru metodologic riguros care îmbină analiza juridică cu cea spațială. Documentul răspunde necesității de a ancora orice propunere de reglementare în realitatea juridică a fondului funciar, pentru a garanta coerența, legalitatea și aplicabilitatea deciziilor de planificare.

Metodologia integrată se bazează pe colectarea și analiza datelor din surse oficiale multiple, incluzând Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI), documentații de urbanism anterioare și evidențe administrative locale, fiecare sursă fiind evaluată conform standardului de certitudine. Instrumentele variază de la analiza cantitativă a structurii proprietății la interpretarea calitativă a legislației incidente, precum Legea nr. 350/2001 și Legea nr. 50/1991. Structura studiului este proiectată ca un proces logic, ghidând cititorul de la concepte fundamentale, prin analize specifice, către propuneri de politici funciare concrete, asigurând astfel utilitatea sa ca document de fundamentare robust și autosuficient.

1.1. Rolul studiului în PUG

CONSTATARE: Studiul privind regimul juridic al proprietății este o componentă de fundamentare obligatorie în procesul de elaborare a unui Plan Urbanistic General (PUG). Acesta acționează ca un pilon de susținere pentru deciziile de planificare strategică, ancorând viziunea de dezvoltare teritorială în realitatea juridică a fondului funciar. O planificare urbană corectă și sustenabilă nu poate face abstracție de cadrul juridic care guvernează terenul, resursa de bază a oricărei dezvoltări.

PROBLEMĂ CLARĂ: Omiterea sau tratarea superficială a acestei analize duce la elaborarea unor documentații de urbanism inaplicabile, care generează conflicte juridice și blocaje administrative. Fără o cunoaștere detaliată a structurii proprietății, orice propunere de reglementare riscă să încalce drepturi legal constituite sau să ignore constrângeri esențiale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Un PUG care nu este fundamentat pe o diagnoză funciară riguroasă eșuează în a fi un instrument juridic robust și aplicabil. Prin urmare, acest studiu este esențial pentru a asigura legătura dintre dreptul de proprietate, garantat constituțional, și interesul



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

public, definit prin politicile de dezvoltare urbană, oferind fundamentarea pentru definirea zonelor funcționale, stabilirea regimului de construire și implementarea proiectelor de utilitate publică.

Obiectivele strategice ale acestei analize sunt multiple și direct orientate spre informarea procesului de reglementare urbanistică, având trei direcții principale:

- 1. Cartografierea și Diagnoza Structurii Funciare:** Crearea unei imagini clare și actualizate a repartiției proprietății publice (a statului și a UAT-ului) și a proprietății private. Această cartografiere permite identificarea resurselor funciare ale autorității locale, a zonelor cu dinamică imobiliară ridicată și a celor cu probleme structurale, precum fragmentarea excesivă a parcelarului.
- 2. Evaluarea Impactului Juridic Asupra Dezvoltării:** Identificarea zonelor blocate de litigii, a celor afectate de revendicări în curs de soluționare sau a celor în care configurația parcelarului împiedică o dezvoltare coerentă. Această diagnoză permite PUG-ului să formuleze soluții specifice, de la propuneri de comasare a terenurilor la stabilirea unor regimuri de construire adaptate sau la prioritizarea intervențiilor publice.
- 3. Fundamentarea Instrumentelor de Intervenție Funciară:** Oferirea argumentației juridice și factuale necesare pentru utilizarea unor instrumente precum exproprierea pentru cauză de utilitate publică, exercitarea dreptului de preempțiune sau implementarea unor operațiuni de restructurare urbană. Studiul asigură că astfel de intervenții sunt justificate, proporționale și conforme cu legislația în vigoare.

Implicațiile concluziilor acestui studiu asupra componentelor PUG sunt directe și se materializează în trei arii esențiale. În primul rând, analiza funciară informează procesul de **zonificare funcțională**, ajutând la delimitarea Unităților Teritoriale de Referință (UTR) în funcție de potențialul real de dezvoltare și de constrângerile juridice. De exemplu, identificarea unor suprafețe mari de teren în proprietatea publică poate fundamenta propunerea de dezvoltare a unui parc, a unui cartier de locuințe sociale sau a unei noi zone de agrement, în timp ce zonele cu proprietate privată fragmentată pot necesita un regim special. În al doilea rând, studiul oferă baza pentru formularea articolelor din **Regulamentul Local de Urbanism (RLU)** care privesc regimul proprietății. Aici sunt incluse condiții speciale de construire în zonele cu parcelar deficitar, reguli pentru exercitarea dreptului de preempțiune sau prevederi referitoare la servituțile de utilitate publică. În al treilea rând, analiza sprijină definirea listei de **proiecte de utilitate publică** și a coridoarelor de expropriere necesare, cum ar fi lărgirea unor artere de circulație,



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

extinderea rețelelor edilitare sau crearea de noi spații verzi, asigurând că fiecare propunere are o fundamentare solidă în realitatea juridică a teritoriului.

Justificarea studiului regimului juridic al proprietății rezidă în rolul său de gardian al coerenței și legalității în planificare. Orice PUG operează la intersecția dintre viziunea de dezvoltare a comunității și drepturile individuale ale proprietarilor. Ignorarea acestui cadru duce la un plan inaplicabil, care generează litigii și blochează dezvoltarea. Analiza este un demers de prevenție, permițând administrației publice să anticipeze problemele legate de fragmentarea funciară, de situațiile juridice neclare sau de nevoia de teren pentru proiecte publice și să le adreseze prin instrumente de planificare adecvate. Într-un context legislativ dinamic, studiul asigură conformitatea noilor reglementări urbanistice cu prevederile Codului Civil, legislației fondului funciar (Legea nr. 18/1991) și legislației specifice de urbanism și construcții (Legea nr. 350/2001, Legea nr. 50/1991), garantând că dezvoltarea viitoare se va construi pe o fundație legală solidă.

1.2. Metodologie de analiză

CONSTATARE: Abordarea metodologică a studiului este una integrată, combinând analiza juridică riguroasă cu instrumente de analiză spațială și cantitativă, structurată pe etape logice succesive.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fiabilitatea concluziilor studiului este direct dependentă de calitatea, acuratețea și actualitatea datelor colectate din surse multiple și adesea eterogene.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Este imperativă implementarea unei metodologii transparente, care să includă o etapă riguroasă de colectare și validare a datelor, urmată de o analiză multi-disciplinară și o structurare logică a rezultatelor, pentru a asigura coerența și utilitatea practică a documentului.

Prima etapă constă în colectarea și sistematizarea datelor. Aceasta implică trei acțiuni paralele:

- 1. Inventarierea cadrului normativ:** Sunt analizate actele normative relevante, de la Constituția României și Codul Civil, la legile specifice urbanismului, construcțiilor, cadastrului și protejării patrimoniului.
- 2. Colectarea datelor spațiale și juridice:** Se solicită seturi de date de la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) privind parcelarul, regimul de proprietate și notările din Cartea Funciară. Se colectează informații de la administrația publică locală privind tranzacțiile imobiliare, litigiile pe rol și cererile de retrocedare.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

3. Evaluarea surselor de date: Fiecare sursă este evaluată din punct de vedere al acurateței, completitudinii și actualității, conform standardului TIERS de certitudine a informației. Orice lacună sau inconsistență este documentată și luată în considerare în interpretarea finală.

A doua etapă se concentrează pe analiza propriu-zisă a datelor colectate, desfășurată pe două planuri complementare. Pe de o parte, se realizează o analiză juridică detaliată a legislației, interpretând prevederile legale pentru a identifica cadrul de reglementare aplicabil tipurilor de proprietate, circulației terenurilor și instrumentelor de intervenție funciară. Pe de altă parte, se desfășoară o analiză spațială cantitativă, utilizând software GIS pentru a cartografia distribuția tipurilor de proprietate, pentru a identifica zonele cu fragmentare excesivă și pentru a vizualiza presiunea imobiliară. În această etapă, se calculează și se interpretează indicatori specifici, precum:

- a) Dimensiunea medie a parcelei pe zone funcționale.
- b) Indicele de fragmentare funciară.
- c) Densitatea tranzacțiilor imobiliare pe kilometru pătrat.

Corelarea dintre analiza juridică și cea spațială este esențială: cartografierea zonelor cu litigii, de exemplu, este confruntată cu analiza juridică a cauzelor acestora pentru a formula recomandări pertinente.

Structura documentului reflectă această logică metodologică, fiind concepută pentru a ghida cititorul într-un parcurs coerent. Studiul debutează cu acest capitol introductiv, urmat de un capitol dedicat clarificării conceptelor fundamentale (proprietate publică/privată, interes public, servitute), pentru a asigura un limbaj comun. Ulterior, se intră în analiza specifică, cu capitole distincte pentru regimul de proprietate, circulația juridică a terenurilor, structura funciară și situațiile juridice speciale. O secțiune importantă este dedicată instrumentelor de intervenție funciară, unde sunt analizate pârgھیile legale ale administrației publice. În final, studiul se încheie cu un capitol de diagnoză și propuneri de politici funciare, care sintetizează problemele identificate și le traduce într-un set de recomandări concrete și acționabile pentru PUG și RLU. Această structură progresivă asigură utilitatea practică a documentului.

1.3. Cadrul legislativ

CONSTATARE: Analiza regimului juridic al proprietății este ancorată într-un cadru legislativ complex și ierarhizat, având la vârf Constituția României. Aceasta, prin Articolul 44, garantează



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

dreptul de proprietate, dar îl subordonează interesului general și prevede explicit posibilitatea exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

PROBLEMĂ CLARĂ: Complexitatea și dinamismul acestui cadru legislativ necesită o analiză riguroasă și o monitorizare continuă pentru a asigura conformitatea PUG-ului cu toate prevederile legale în vigoare la momentul aprobării.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: PUG-ul trebuie să integreze coerent multiple straturi normative, de la principii constituționale la norme tehnice specifice, pentru a constitui o fundație legală solidă și durabilă pentru dezvoltarea localității.

La baza sistemului de drept privat se află **Codul Civil**, care detaliază modurile de dobândire și de stingere a dreptului de proprietate, dezmembrămintele acestuia (uz, uzufruct, suprafață, servitute) și regimul proprietății comune (coproprietate, devălmășie). Prevederile sale sunt esențiale pentru înțelegerea relațiilor juridice care modelează fondul funciar și a sarcinilor care pot greva un imobil. Aceste principii generale sunt operaționalizate prin legislația specifică.

În domeniul specific urbanismului, actele normative de referință sunt:

- 1. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:** Definieste ierarhia documentațiilor de urbanism (PUG, PUZ, PUD), procedura de avizare și aprobare, și principiile dezvoltării durabile. Legea stabilește că PUG-ul și RLU-ul aferent sunt instrumentele principale de reglementare locală, cu caracter obligatoriu.
- 2. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții:** Reglementează procesul prin care dreptul de a construi, conferit de documentațiile de urbanism, este materializat, de la certificatul de urbanism la autorizația de construire.

Pe lângă acestea, există o multitudine de alte acte normative sectoriale cu impact direct asupra regimului proprietății:

- **Legislația fondului funciar (Legea nr. 18/1991):** Fundamentală pentru înțelegerea proceselor de retrocedare și a structurii proprietății agricole.
- **Legislația privind cadastrul și publicitatea imobiliară (Legea nr. 7/1996):** Stabilește sistemul unitar de evidență a proprietăților imobiliare.
- **Legislația privind protejarea patrimoniului (Legea nr. 422/2001):** Impune regimuri speciale pentru monumentele istorice și zonele protejate.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

Acest cadru legislativ nu este static, ci se află într-o continuă evoluție, fiind adaptat la noile realități economice, sociale și la directivele europene, cum ar fi Directiva INSPIRE privind infrastructura pentru informații spațiale. Orice modificare legislativă recentă trebuie monitorizată pentru a garanta că studiul și, implicit, PUG-ul, sunt pe deplin conforme. Această perspectivă dinamică este esențială pentru a produce un document de planificare relevant și durabil, construind o punte solidă între teoria legislativă și practica urbanistică.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

2. PRINCIPII ȘI CONCEPTE FUNDAMENTALE ALE REGIMULUI JURIDIC

Acest capitol fundamentează conceptele juridice de bază care structurează regimul proprietății imobiliare, un demers esențial pentru crearea unui limbaj comun și precis. Se clarifică distincția dintre proprietatea publică și cea privată, se definește noțiunea de interes public ca fundament al reglementărilor urbanistice și se analizează impactul servituților. Fără o înțelegere riguroasă a acestor concepte, orice tentativă de planificare riscă să genereze ambiguitate și conflicte legale.

Metodologia utilizată este analitică și comparativă, având ca surse primare Codul Civil, Legea nr. 350/2001 și legislația specifică proprietății publice. Se descompun noțiunile în elementele lor constitutive pentru a evidenția caracteristicile juridice și implicațiile practice. Ipoteza de lucru este că o definiție clară a acestor concepte facilitează diagnoza funciară și formularea unor politici coerente și aplicabile. Acest capitol extrage și explică acele concepte strict necesare pentru fundamentarea unui PUG, fără a constitui o analiză exhaustivă de teorie a dreptului.

2.1. Dreptul de proprietate publică și privată

CONSTATARE: Regimul funciar este structurat pe o dualitate fundamentală: proprietatea privată, care constituie regula, și proprietatea publică, destinată exclusiv unui uz sau interes public și aparținând statului sau unităților administrativ-teritoriale (UAT).

PROBLEMĂ CLARĂ: Dreptul de proprietate privată, deși conferă atributele de posesie, folosință și dispoziție, nu este absolut, fiind modulată de reglementările urbanistice impuse în numele interesului general.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: PUG-ul acționează ca instrument principal de mediere între interesul privat și cel public, ghidând dezvoltarea privată pentru a asigura coerența spațiului urban, fără a nega dreptul de proprietate. Rolul său este de a stabili un echilibru care să permită atât valorificarea proprietății private, cât și realizarea obiectivelor comunității.

Proprietatea privată aparține persoanelor fizice sau juridice și, în anumite condiții, entităților publice. Atributele sale clasice—posesia (ius possidendi), folosința (ius utendi și ius fruendi) și dispoziția (ius abutendi)—sunt exercitate în limitele legii. {"Proprietatea este dreptul ce are cineva de a se bucura și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de legi."} [Parlamentul României, "Codul Civil", Lege, Art. 480]. În context urbanistic, un proprietar



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

poate construi doar în conformitate cu regulile din PUG, PUZ sau PUD, această limitare fiind o condiție a exercitării armonioase a dreptului său.

În contrast, proprietatea publică este definită de trei caracteristici juridice esențiale:

1. **Inalienabilitate:** Bunurile nu pot fi vândute, ci doar date în administrare, concesionate sau închiriate.
2. **Imprescriptibilitate:** Dreptul nu poate fi pierdut prin neuz sau dobândit de terți prin uzucapiune.
3. **Insesizabilitate:** Bunurile sunt protejate de urmărirea silită din partea creditorilor.

Distincția dintre proprietatea publică de interes național (rețele strategice, spațiu aerian, resurse ale subsolului), aparținând statului, și cea de interes local (străzi, parcuri, rețele locale), aparținând UAT-urilor, este crucială, deoarece determină responsabilitatea administrării și coordonarea investițiilor în infrastructură.

Implicațiile pentru planificare sunt directe. Terenurile proprietate publică sunt resursa principală a administrației locale pentru proiecte de interes general (parcuri, școli, spitale). Pe de altă parte, teritoriul privat este motorul dezvoltării economice. Un PUG eficient nu doar reglementează, ci stabilește un parteneriat funcțional între cele două sfere, căutând soluții care să permită atât valorificarea proprietății private, cât și atingerea obiectivelor comunitare.

2.2. Noțiunea de interes public

CONSTATARE: Conceptul de "interes public" reprezintă fundamentul juridic care legitimează limitarea dreptului de proprietate privată de către stat și autoritățile locale, în vederea atingerii unor obiective ce servesc colectivității.

PROBLEMĂ CLARĂ: Definiția interesului public nu este fixă, ci dinamică, fiind adaptată la nevoile și valorile sociale, ceea ce poate crea ambiguitate și conflicte de interpretare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: PUG-ul devine principalul instrument de materializare a interesului public la nivel local, traducând obiectivele comunitare în reguli concrete de utilizare a teritoriului. Orice reglementare (regim de înălțime, zonificare) trebuie să fie temeinic justificată ca servind un interes public demonstrabil (calitatea mediului, coerență urbană, siguranță), pentru a nu fi considerată un abuz.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

Legea și jurisprudența au conturat domenii clare ale interesului public, precum siguranța și sănătatea publică, protecția mediului, dezvoltarea infrastructurii și protejarea patrimoniului. Orice limitare a dreptului de proprietate trebuie să fie proporțională și să respecte procedurile legale. În urbanism, interesul public este transpus în documentațiile aprobate; un PUG care impune restricții de construire într-o zonă verde aplică acest principiu, considerând că interesul colectiv pentru un mediu sănătos prevalează.

Utilitatea publică este o specie a interesului public, având un regim mai strict și stând la baza exproprierii. Această procedură permite preluarea forțată a unui imobil privat, cu justă și prealabilă despăgubire, exclusiv pentru lucrări de interes național sau local (autostrăzi, spitale).

Provocarea majoră în planificare este arbitrarea echilibrului dintre dreptul de proprietate și interesul public. Un proiect imobiliar poate reprezenta un interes privat legitim pentru dezvoltator, dar o lezare a interesului public pentru comunitate. PUG-ul trebuie să stabilească criterii clare și transparente pentru a evalua astfel de situații. Justificarea oricărei reglementări trebuie să fie obiectivă, bazată pe studii de fundamentare, depășind simpla declarație de intenție.

2.3. Servituțile în urbanism

CONSTATARE: Servitutea reprezintă o sarcină juridică impusă asupra unui imobil (fond aservit) în beneficiul altui imobil (fond dominant) sau al colectivității, limitând dreptul de proprietate pentru a asigura funcționalitatea teritoriului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Coexistența a două categorii de servituți - de drept privat (naturale, legale) și de utilitate publică (administrative) - creează un cadru complex de constrângeri care trebuie gestionat integrat.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: PUG-ul are rolul fundamental de a inventaria, cartografia și reglementa toate servituțile, în special cele de utilitate publică, pentru a informa corect proprietarii și pentru a asigura cadrul necesar dezvoltării infrastructurii, prevenind blocajele și litigiile.

Servituțile de drept privat reglementează relațiile de vecinătate. Acestea pot fi:

- **Naturale:** Decurg din configurația terenului (ex: servitutea de scurgere a apelor).
- **Legale:** Stabilite de lege pentru a asigura buna vecinătate (ex: servitutea de trecere pentru un loc înfundat, distanța construcțiilor față de hotar).



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

Servituțiile de utilitate publică sunt impuse prin act de putere publică în beneficiul colectivității, pentru funcționarea infrastructurilor de interes general. Ele nu presupun transferul proprietății, ci doar limitarea exercitării ei.

Tabelul 1 - Tipuri de servituți, beneficiari și exemple

Tip de Servitute	Beneficiar	Fundament Juridic	Exemple Concrete
Drept Privat (Naturale/Legale)	Proprietar (fond dominant)	Codul Civil	Drept de trecere, servitute de vedere, scurgerea apelor.
Utilitate Publică (Administrative)	Colectivitatea	Legi speciale	Culoare de zbor (aeronautice), rețele edilitare, zone de protecție a drumurilor/căilor ferate.

PUG-ul este instrumentul principal de gestionare a acestor servituți. Pe de o parte, acesta trebuie să inventarieze și să reprezinte cartografic servituțiile existente, informând dezvoltatorii asupra constrângerilor. Pe de altă parte, PUG-ul poate institui noi servituți de utilitate publică, de exemplu, prin stabilirea traseelor pentru viitoare rețele magistrale. Această procedură implică declararea utilității publice și o justă despăgubire. Ignorarea servituțiilor într-o documentație de urbanism poate bloca proiecte majore, subliniind importanța analizei juridice riguroase.

2.4. Regimul juridic, economic și tehnic

CONSTATARE: Orice imobil este definit de o triadă de regimuri interconectate: juridic, economic și tehnic. Înțelegerea relațiilor dintre acestea este fundamentală pentru orice demers de planificare sau autorizare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Armonizarea acestor trei regimuri, adesea guvernate de logici diferite, pentru a crea un cadru de dezvoltare predictibil și echitabil.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: PUG-ul, prin reglementările sale, acționează ca principalul instrument de integrare. Regimul tehnic stabilit de PUG influențează direct regimul economic (valoarea terenului) și modulează exercitarea regimului juridic (dreptul de a construi), Certificatul de Urbanism fiind actul care sintetizează și comunică această interdependență.

Regimurile sunt definite astfel:



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

- 1. Regimul Juridic:** Stabilește statutul de proprietate al imobilului (cine este proprietarul, ce tip de proprietate, ce sarcini juridice există). Acesta este înregistrat în cartea funciară.
- 2. Regimul Economic:** Definește valoarea (de piață, de impozitare) și fiscalitatea imobilului. Este influențat atât de regimul juridic (un teren în litigiu valorează mai puțin), cât și de cel tehnic.
- 3. Regimul Tehnic:** Este stabilit prin documentațiile de urbanism (PUG, PUZ, PUD) și definește ce, cât și cum se poate construi (funcțiune, POT, CUT, regim de înălțime, retrageri).

Legătura dintre regimul tehnic și cel juridic este una de subordonare: regimul tehnic, stabilit în numele interesului public, modelează și limitează exercitarea dreptului de proprietate. De exemplu, un teren cu un CUT generos are o valoare economică mai mare. Certificatul de Urbanism este actul administrativ care face legătura între cele trei regimuri, informând proprietarul despre toate regulile aplicabile parcelei sale. Un PUG eficient reușește să armonizeze aceste componente, pregătind terenul pentru analiza concretă a distribuției proprietății la nivelul întregului teritoriu administrativ.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

3. ANALIZA REGIMULUI DE PROPRIETATE

CONSTATARE: Cunoașterea detaliată a structurii proprietății în teritoriul administrativ este o condiție fundamentală pentru a fundamenta politicile de dezvoltare urbană și pentru a garanta aplicabilitatea reglementărilor propuse prin Planul Urbanistic General.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără o imagine clară și actualizată a fondului funciar, orice exercițiu de planificare a investițiilor publice devine imprecis și riscant.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Este imperativă o analiză a ponderii proprietății publice și private, a distribuției lor spațiale și a modului în care structura existentă a generat oportunități sau blocaje, pentru a crea o imagine completă a potențialului fondului funciar ca pârghie de dezvoltare.

Metodologia aplicată îmbină analiza cantitativă a datelor cadastrale, provenite de la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) și din registrele administrative locale, cu analiza spațială a distribuției teritoriale. Se utilizează instrumente GIS pentru a cartografia terenurile proprietate publică, pentru a analiza modelele de distribuție a proprietății private și pentru a calcula indicatori precum suprafața totală a terenurilor publice, ponderea fiecărui tip de proprietate și dimensiunea medie a parcelelor. Ipoteza de lucru este că o diagnoză funciară corectă permite identificarea zonelor cu potențial, a celor cu probleme structurale și fundamentarea unor decizii de planificare eficiente și echitabile, luând în considerare limitele impuse de acuratețea datelor cadastrale oficiale.

3.1. Proprietatea publică a statului

CONSTATARE: Proprietatea publică a statului reprezintă categoria de bunuri de uz sau interes public național, aparținând statului român și fiind supusă unui regim juridic special (inalienabilitate, imprescriptibilitate, insesizabilitate).

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste terenuri, gestionate de instituții centrale, constituie un strat de constrângeri non-negociabile pentru planificarea locală.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: PUG-ul trebuie să identifice cu precizie și să integreze în reglementările sale toate terenurile pe care sunt amplasate obiective militare, coridoare de infrastructură națională, rețele magistrale de energie, precum și fondul forestier și apele de suprafață de interes național, pentru a asigura conformitatea legală și coerența planificării.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

Procesul de identificare implică o corelare a datelor OCPI cu informațiile de la autoritățile centrale, având ca rezultat o hartă tematică a acestor terenuri și a regimurilor de protecție aferente. Prezența unor coridoare de infrastructură națională (căi ferate, drumuri naționale) constituie atât o oportunitate de conectivitate, cât și o barieră fizică ce generează zone de protecție cu restricții de construire. Terenurile administrate de Ministerul Apărării Naționale sunt, în general, excluse de la dezvoltarea civilă, reprezentând constrângeri absolute. La nivelul localității, aceste proprietăți sunt concentrate în principal în zonele periurbane și de-a lungul axelor de transport. Rețeaua feroviară traversează teritoriul, generând un culoar de protecție unde construcțiile sunt strict reglementate, iar fondul forestier național, cu rol ecologic important, ocupă o suprafață considerabilă. Principalele categorii de terenuri includ infrastructura feroviară, rețelele electrice de înaltă tensiune, unitățile militare și fondul forestier național, fiecare administrat de entități specifice.

Implicațiile pentru PUG sunt semnificative. În primul rând, toate restricțiile și zonele de protecție trebuie preluate și detaliate în Regulamentul Local de Urbanism, asigurând conformitatea cu legislația sectorială. În al doilea rând, PUG-ul trebuie să propună soluții de integrare coerentă a acestor coridoare, de exemplu, prin proiectarea de pasaje rutiere sau pietonale peste calea ferată sau prin crearea de zone de tranziție (buffer) între zonele militare și cele rezidențiale. Pot apărea și oportunități, cum ar fi transferul către administrația locală a unor terenuri de stat dezafectate, pentru a fi redade comunității ca parcuri sau dotări publice, deși acest lucru necesită un dialog inter-instituțional complex. Analiza proprietăților statului subliniază subordonarea planificării locale față de interesele de nivel național, iar rolul PUG-ului este de a găsi soluții de coabitare și de a valorifica potențialul de conectivitate, asigurând respectarea strictă a servituților și restricțiilor legale.

3.2. Proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale

CONSTATARE: Proprietatea publică de interes local, aparținând Unității Administrativ-Teritoriale (UAT), reprezintă principala pârghie funciară a autorităților locale pentru implementarea politicilor de dezvoltare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Adesea, acest patrimoniu este gestionat pasiv, ceea ce duce la ratarea oportunităților de a răspunde nevoilor comunității.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Este necesară o strategie proactivă de management, bazată pe o inventariere completă a acestor active (străzi, piețe, parcuri, cimitire, clădiri publice,



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

rețele locale), pentru a transforma acest patrimoniu într-un motor de dezvoltare și pentru a planifica investițiile publice pe o bază solidă.

Analiza distribuției spațiale a proprietății publice locale relevă o concentrare a instituțiilor în zona centrală, în timp ce parcurile și spațiile verzi sunt distribuite la nivelul cartierelor. Cartografierea permite o analiză a gradului de echipare a diferitelor zone, identificând cartiere cu un deficit de spații verzi, locuri de joacă sau dotări educaționale. Suprafața totală a terenurilor publice locale reprezintă un procent semnificativ din teritoriul administrativ, constituind o resursă strategică pentru viitoarele investiții. Identificarea rezervelor de teren neutilizat poate fundamenta propuneri pentru noi școli, extinderea spitalului, amenajarea de parcuri sau dezvoltarea de locuințe sociale. Mai mult, administrația poate utiliza aceste terenuri în parteneriate public-private pentru a atrage investiții.

Evaluarea impactului proprietății publice locale asupra dezvoltării existente relevă atât aspecte pozitive, cât și provocări. Pe de o parte, o rețea stradală bine configurată și parcuri generoase au contribuit la o calitate superioară a locuirii. Pe de altă parte, există terenuri valoroase ale UAT care sunt utilizate ineficient sau se află în degradare, reprezentând o oportunitate ratată. PUG-ul trebuie să formuleze o strategie clară pentru fondul funciar public, incluzând un inventar actualizat, o politică de valorificare (vânzare, concesiune) și un plan de investiții prioritarizat pentru reabilitare, transformând astfel proprietatea publică dintr-un activ pasiv într-un motor al dezvoltării urbane sustenabile.

3.3. Proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice

CONSTATARE: Proprietatea privată este componenta dominantă a fondului funciar și principalul motor al dezvoltării rezidențiale, comerciale și industriale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dezvoltarea privată, deși dinamică, este adesea necoordonată și supusă unor constrângeri structurale, precum fragmentarea parcelarului, ceea ce generează un peisaj urban eterogen și ineficient.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Este necesar ca PUG-ul să ghideze această dezvoltare prin reglementări clare și predictibile, care să echilibreze libertatea de dispoziție a proprietarilor cu interesul public de a avea un mediu construit coerent și de calitate.

Analiza distribuției proprietății private, realizată pe date cadastrale anonimizate, arată o predominanță a proprietății persoanelor fizice în zonele rezidențiale istorice, caracterizată adesea



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

prin fragmentare, în timp ce proprietatea persoanelor juridice este concentrată în zonele industriale, comerciale și în dezvoltările imobiliare recente, pe parcele mai mari. Dezvoltarea în zonele cu proprietate fragmentată este mai dificilă, în timp ce prezența marilor deținători de terenuri poate duce la proiecte de anvergură ce pot schimba radical caracterul unei zone. Distribuția spațială a proprietății private reflectă o dinamică polarizată, cu o presiune imobiliară crescută în zonele centrale și în cele bine conectate la infrastructură, și o dezvoltare mai lentă în periferii.

Impactul structurii proprietății private este vizibil în configurația fizică a localității. Zonele dezvoltate istoric, prin moșteniri succesive, prezintă adesea un parcelar mic și neregulat, care face dificilă respectarea regulamentelor de urbanism. Aceste zone necesită o abordare specială, prin reglementări care să încurajeze comasarea voluntară. În contrast, zonele dezvoltate recent pe parcele mari prezintă o coerență mai mare, dar pot genera probleme precum enclave rezidențiale închise sau o lipsă de mixitate funcțională. O analiză cantitativă a parcelarului privat relevă că dimensiunea medie a parcelelor variază semnificativ. Un procent considerabil din totalul parcelelor private din intravilan au o suprafață sub pragul optim de construire, indicând un nivel ridicat de fragmentare ce necesită politici funciare active, cum ar fi condiționarea autorizării de comasarea a două sau mai multe parcele.

3.4. Analiză cantitativă și spațială de sinteză

CONSTATARE: Integrarea datelor privind regimul de proprietate relevă un teritoriu cu o structură complexă, în care proprietatea publică (stat/UAT) și cea privată se întrepătrund.

PROBLEMĂ CLARĂ: Este necesar să se traducă această complexitate într-o diagnoză strategică, consolidând datele pentru a evidenția ponderile, distribuțiile și interacțiunile.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Această sinteză oferă baza de date necesară pentru fundamentarea deciziilor strategice, de la zonificare la politici de intervenție, permițând o înțelegere holistică a dinamicii funciare.

Bilanțul teritorial al proprietății la nivelul UAT arată o distribuție procentuală în care proprietatea privată este dominantă. Proprietatea publică a statului și cea a UAT-ului dețin ponderi mai mici, dar strategice. Această structură variază între intravilan, unde proprietatea privată este mult mai prezentă, și extravilan, unde proprietatea publică (fond forestier, agricol) poate deține o pondere importantă, oferind un prim indiciu despre gradul de control al administrației asupra fondului funciar. O imagine clară a distribuției spațiale a regimului de proprietate permite o analiză a



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

modelelor de dezvoltare, evidențiind zonele de contact dintre proprietatea publică forestieră și zonele de extindere privată, care pot genera presiuni asupra mediului, sau insulele de proprietate publică locală în mijlocul zonelor private, oportunități pentru dotări de proximitate.

Analiza corelațiilor este relevantă. De exemplu, suprapunerea între zonele cu cea mai mare fragmentare funciară și cele cu cea mai slabă echipare edilitară sugerează o relație de cauzalitate, unde un parcelar deficitar a împiedicat o dezvoltare coerentă a infrastructurii. Aceste analize spațiale transformă datele brute într-o poveste despre modul în care structura proprietății a modelat orașul, informând astfel deciziile viitoare. Diagnoza funciară scoate în evidență probleme și oportunități majore. Problema principală este gradul ridicat de fragmentare a proprietății private, care împiedică dezvoltarea coerentă. O altă provocare este utilizarea inefficientă a terenurilor publice locale. Oportunitatea majoră constă în rezervele de teren ale UAT care pot fi utilizate strategic pentru a corecta deficitele de dotări publice. Aceste concluzii sintetice constituie punctul de plecare pentru capitolul următor, care va analiza dinamica acestor proprietăți prin prisma circulației juridice a terenurilor, pentru a înțelege presiunile care modelează dezvoltarea viitoare.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

4. CIRCULAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR

Dinamica circulației terenurilor reprezintă un indicator esențial al vitalității economice și un factor decisiv în modelarea peisajului construit. Acest cadru analitic explorează mecanismele de transfer și exercitare a dreptului de proprietate, având ca problemă centrală ghidarea dezvoltării speculative, adesea necorelată cu o strategie publică coerentă. Consecința directă este necesitatea de a înțelege funcționarea pieței imobiliare locale și de a identifica pârghiile legale prin care autoritățile pot influența circulația terenurilor. Implicația pentru Planul Urbanistic General (PUG) este că dezvoltarea viitoare trebuie să fie o expresie a unei viziuni strategice a comunității, nu doar o rezultată a forțelor pieței.

Metodologia de analiză îmbină instrumente de analiză spațială cu cele de analiză juridică și economică, având ca fundament datele privind tranzacțiile imobiliare din ultimii cinci ani, provenite de la Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP) și din surse agregate. Aceste date sunt prelucrate și cartografiate pentru a vizualiza distribuția spațială a activității imobiliare, densitatea tranzacțiilor și evoluția valorilor. Analiza cadrului legal implică studiul legislației specifice privind vânzarea-cumpărarea de imobile, concesionarea și închirierea bunurilor din domeniul public, și regimul fiscal aplicabil, utilizând metode de analiză comparativă pentru a evalua diferite instrumente de politică funciară. O înțelegere aprofundată a dinamicii pieței și a cadrului legal permite autorităților să intervină proactiv.

4.1. Analiza pieței imobiliare

CONSTATARE: Piața imobiliară locală funcționează ca un ecosistem complex, segmentat în trei nișe principale:

1. Piața rezidențială (locuințe individuale vs. apartamente);
2. Piața comercială (spații de retail, birouri);
3. Piața industrială (hale, depozite).

PROBLEMĂ CLARĂ: Fiecare segment are mecanisme, actori și factori de influență distincți.

Cererea pe piața rezidențială este influențată de evoluția demografică și calitatea vieții, în timp ce piața industrială este sensibilă la accesibilitatea la infrastructura de transport majoră.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: O strategie urbanistică eficientă nu poate trata piața ca pe un bloc unitar, fiind necesară dezvoltarea de politici diferențiate care să răspundă



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

specificităților fiecărui segment pentru a realiza o diagnoză corectă a presiunilor care modelează teritoriul.

Monitorizarea pieței imobiliare se realizează prin indicatori cheie, precum numărul de tranzacții încheiate anual, valoarea medie a tranzacțiilor pe metru pătrat, numărul de autorizații de construire emise și stocul de proprietăți disponibile. O creștere susținută a numărului de tranzacții și a prețurilor într-o zonă semnalează o presiune investițională ridicată, în timp ce o stagnare indică o lipsă de atractivitate sau blocaje structurale. Analiza evoluției acestor indicatori, corelată cu o înțelegere calitativă a contextului local, permite identificarea tendințelor și formularea unor politici publice adecvate.

Dinamica valorilor funciare este un indicator extrem de sensibil la reglementările urbanistice, fiind determinată de trei factori principali:

1. Localizarea (proximitatea față de centru, dotări, transport public);
2. Accesul la utilități;
3. Drepturile de construire acordate prin documentațiile de urbanism. Un teren pe care PUG-ul permite construirea unei clădiri înalte cu funcțiuni comerciale va avea o valoare exponențial mai mare decât un teren similar pe care se poate construi doar o locuință unifamilială. Această relație directă între reglementare și valoare face ca PUG-ul să fie un instrument puternic, orice modificare (creșterea CUT-ului, schimbarea funcțiunii) putând genera câștiguri sau pierderi semnificative, creând un mediu propice pentru speculație. Prin urmare, deciziile de planificare trebuie să fie temeinic fundamentate și să urmărească interesul public.

Tendențele actuale pe piața imobiliară locală, bazate pe datele disponibile pentru perioada 2019 - 2024, indică o creștere a cererii pentru locuințe individuale în zonele periurbane și o polarizare a valorilor, cu prețuri în creștere accelerată în zona centrală și zonele cu acces la parcuri. Impactul este deja vizibil printr-o expansiune rezidențială de joasă densitate în extravilan, care pune presiune pe infrastructură și pe terenurile agricole. O hartă a valorilor funciare medii (heat map) la nivelul UAT-ului ar evidenția aceste "puncte fierbinți", informând vizual asupra zonelor unde presiunea imobiliară este maximă. PUG-ul trebuie să răspundă acestor tendințe, fie prin încurajarea celor considerate benefice, fie prin temperarea celor care generează disfuncționalități. Politicile publice modelează decisiv comportamentul actorilor de pe piața imobiliară. Investițiile în infrastructură, fiscalitatea imobiliară și reglementările urbanistice sunt pârghii puternice.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

Anunțul unui proiect public major, cum ar fi modernizarea unei artere principale, poate duce la o creștere imediată a valorilor terenurilor. O fiscalitate descurajantă pentru terenurile neîngrijite poate stimula proprietarii să le dezvolte. PUG-ul nu trebuie să fie un simplu observator, ci un actor activ, care utilizează instrumentele de reglementare pentru a ghida dezvoltarea către obiectivele strategice, precum creșterea densității în zonele bine deservite de transport public sau stimularea mixității funcționale.

4.2. Zone de presiune investițională

CONSTATARE: Zonele de presiune investițională sunt areale care atrag un interes deosebit din partea dezvoltatorilor, manifestat prin tranzacții numeroase și o dinamică ridicată a autorizațiilor de construire.

PROBLEMĂ CLARĂ: O presiune investițională negestionată poate duce la suprasolicitarea infrastructurii, gentrificare și pierderea identității arhitecturale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Aceste zone necesită reglementări urbanistice mai detaliate și mai stricte. PUG-ul are obligația de a le identifica și gestiona proactiv, pentru a transforma presiunea pieței într-o oportunitate de dezvoltare calitativă, nu într-o sursă de conflicte.

Metodologia de identificare a combinat analiza spațială a densității tranzacțiilor, evoluția prețurilor medii și cartografierea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire emise în ultimii cinci ani. S-au delimitat astfel zone distincte: zonele adiacente centrului istoric, coridoarele de dezvoltare de-a lungul bulevardelor principale și fostele platforme industriale. Fiecare zonă are o tipologie specifică a presiunii, de la proiecte de anvergură pe terenuri mari la operațiuni de îndesire în țesutul existent.

Consecințele dezvoltării accelerate includ beneficii economice (locuri de muncă, bază de impozitare), dar și efecte negative: suprasolicitarea rețelelor de utilități și transport, și presiunea asupra dotărilor publice (grădinițe, școli, spații verzi), care devin insuficiente. PUG-ul trebuie să anticipeze aceste consecințe și să impună măsuri compensatorii, precum obligarea dezvoltatorilor de a ceda teren pentru dotări publice sau de a include un procent de locuințe accesibile în proiectele lor.

Un caz particular este dezvoltarea speculativă, manifestată prin achiziționarea masivă de terenuri în zone vizate de viitoare proiecte de infrastructură, nu pentru a dezvolta imediat, ci în anticiparea



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

creșterii valorii. Această practică are trei efecte negative majore: blocarea unor suprafețe mari de teren, creșterea artificială a prețurilor și o expansiune urbană fragmentată. PUG-ul poate tempera acest fenomen prin două instrumente principale: fiscalitatea diferențiată (supraimpozitarea terenurilor neîngrijite din intravilan) și stabilirea unui calendar clar de extindere a rețelelor de utilități, care să descurajeze dezvoltarea în zone care nu vor fi deservite pe termen scurt și mediu. Gestionarea acestor zone necesită elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) care să detalieze condițiile de construire și să impună standarde de calitate superioare.

4.3. Regimul juridic al înstrăinării terenurilor

CONSTATARE: Circulația juridică a terenurilor este procesul de transfer al dreptului de proprietate, guvernat de un cadru legal strict, cel mai comun mod fiind contractul de vânzare-cumpărare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest regim, deși liberal pentru proprietatea privată, este modulată de multiple limitări de interes public, precum dreptul de preempțiune.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Fluiditatea pieței depinde de respectarea acestor reguli. PUG-ul trebuie să identifice și să marcheze zonele cu regimuri speciale pentru a asigura transparența și predictibilitatea tranzacțiilor.

Regimul de înstrăinare a terenurilor proprietate privată este guvernat de principiul libertății contractuale, dar cu limitări. În cazul monumentelor istorice sau al siturilor arheologice, statul (prin Ministerul Culturii) sau autoritățile locale au un drept de preempțiune. Regimul special al terenurilor agricole din extravilan este, de asemenea, supus unui drept de preempțiune în favoarea arendașilor sau a vecinilor. PUG-ul trebuie să marcheze pe planșe toate zonele în care se aplică astfel de drepturi pentru a informa corect proprietarii și potențialii cumpărători.

Regimul juridic pentru înstrăinarea terenurilor aflate în proprietatea privată a statului sau a UAT-urilor este mult mai restrictiv, acestea putând fi vândute, de regulă, doar prin licitație publică, la un preț minim stabilit prin raport de evaluare. Legea stabilește condiții clare pentru organizarea licitațiilor (publicitate, caiet de sarcini, criterii de adjudecare). Există și situații de excepție, strict reglementate, în care vânzarea se poate face prin negociere directă pentru realizarea unor obiective de interes public de către investitori strategici.

Impactul fiscalității asupra circulației terenurilor este semnificativ. Orice tranzacție imobiliară generează obligații fiscale pentru vânzător (impozit pe venit) și cumpărător (taxe notariale și de



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

intabulare). Impozitul anual pe clădiri și terenuri, perceput la nivel local, este influențat de zona fiscală, suprafață și funcțiune. Prin ajustarea nivelului impozitelor locale, în limitele permise de Codul Fiscal, administrația publică dispune de un instrument indirect, dar puternic, de a influența dinamica pieței imobiliare.

4.4. Concesionarea și închirierea terenurilor

CONSTATARE: Pe lângă vânzare, concesionarea este o modalitate importantă de punere în valoare a terenurilor publice, prin care o autoritate publică transmite unei persoane private, pe o perioadă de până la 49 de ani, dreptul și obligația de a exploata un bun public, în schimbul unei redevențe.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dreptul de proprietate publică nu se stinge, ci doar se transferă dreptul de exploatare, instrumentul fiind utilizat pentru proiecte de infrastructură sau servicii publice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: PUG-ul poate identifica terenurile pretabile pentru concesiune și poate stabili, prin regulament, funcțiunile și condițiile generale de dezvoltare, oferind un cadru predictibil investitorilor.

Procedura de acordare a unei concesiuni este guvernată de principii de transparență și concurență, fiind acordată prin licitație publică. Autoritatea inițiază procedura printr-un studiu de oportunitate care fundamentează necesitatea, condițiile economice și tehnice, și nivelul minim al redevenței. Contractul de concesiune este un contract administrativ care stabilește durata, valoarea redevenței, regimul investițiilor realizate de concesionar și condițiile de încetare.

Închirierea este o altă formă de punere în valoare a terenurilor, similară concesiunii, dar pe o perioadă mai scurtă și cu obligații mai reduse. Atât bunurile publice, cât și cele private pot fi închiriate, în cazul terenurilor publice procedura fiind tot licitația publică. Acest instrument este adesea utilizat pentru amplasarea de construcții provizorii (chioșcuri, terase) sau pentru organizarea de evenimente temporare, reprezentând un instrument flexibil prin care administrația locală poate obține venituri din patrimoniul său.

Diferențele dintre vânzare, concesiune și închiriere sunt semnificative și dictează strategia funciară a unei administrații publice. În cazul vânzării, dreptul de proprietate este transferat definitiv, pe când la concesiune și închiriere acesta rămâne în patrimoniul public. Un alt element distinctiv se referă la investiții: contractul de concesiune implică, de regulă, obligația concesionarului de a realiza investiții semnificative care, la finalul contractului, revin autorității publice. În schimb,



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

Închirierea este mai potrivită pentru utilizări temporare ce nu presupun investiții majore. Alegerea strategică între aceste trei instrumente este o componentă esențială a politicii funciare a unei localități, PUG-ul având rolul de a orienta această alegere în funcție de obiectivele de dezvoltare pe termen lung.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

5. ANALIZA STRUCTURII FUNCiare ȘI PARCELARE

Acest capitol fundamentează analiza fizică a fondului funciar, abordând structura parcelarului ca problematică esențială pentru coerența dezvoltării urbane. Se investighează modul în care diviziunea proprietății, manifestată prin dimensiunea, forma și distribuția parcelelor, influențează direct potențialul de dezvoltare, eficiența utilizării terenului și posibilitatea de a implementa proiecte de infrastructură publică. O structură funciară fragmentată acționează ca o barieră majoră în calea unei viziuni urbane integrate, generând costuri suplimentare și un mediu construit de calitate inferioară.

Metodologia de analiză este preponderent spațială și cantitativă, având la bază datele geospațiale provenite de la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI). Se utilizează instrumente de analiză GIS pentru a cartografia parcelarul la nivelul întregului teritoriu administrativ și pentru a calcula o serie de indicatori specifici. Printre aceștia se numără:

- A. dimensiunea medie a parcelei pe zone funcționale;
- B. indicele de fragmentare funciară;
- C. procentul de parcele fără acces direct la un drum public;
- D. corelația dintre dimensiunea parcelelor și gradul de echipare edilitară. Ipoteza de lucru este că există o legătură directă între un parcelar inadecvat (prea mic, cu forme neregulate) și o dezvoltare urbană necoerentă, inefficientă și costisitoare. Limitele analizei sunt date de acuratețea și gradul de actualizare a datelor cadastrale, însă metodologia este concepută pentru a identifica tendințele și modelele structurale.

5.1. Diagnoza Fragmentării Funciare: Dimensiune și Formă

CONSTATARE: Structura funciară a teritoriului administrativ se caracterizează printr-un mozaic complex de parcele, rezultatul unui proces istoric de divizare a proprietății prin moșteniri succesive, tranzacții imobiliare punctuale și legi de retrocedare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această evoluție a condus, în anumite zone, la apariția unui fenomen de fragmentare funciară, definit ca existența unui număr mare de parcele de dimensiuni reduse și, adesea, cu forme neregulate. Zonele cele mai afectate sunt, în general, zonele de extindere rezidențială din perioada de tranziție, vechile vetre ale satelor sau zonele agricole din proximitatea intravilanului, supuse unor presiuni imobiliare necoordonate.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

CONSECINȚA este dificultatea de a asambla suprafețe de teren suficient de mari pentru a permite o dezvoltare coerentă și o echipare edilitară eficientă.

Fragmentarea are ca efect direct o utilizare inefficientă a resursei de teren. Parcelele mici și cu forme atipice (foarte lungi și înguste) fac extrem de dificilă sau chiar imposibilă respectarea regulamentelor de urbanism, precum retragerile obligatorii față de limitele de proprietate, procentul minim de spații verzi sau asigurarea unui număr adecvat de locuri de parcare. O altă consecință este legată de peisajul urban; dezvoltarea pe un parcelar fragmentat generează adesea un țesut urban dezordonat, cu clădiri aliniate haotic, spații reziduale neutilizabile și o imagine de ansamblu lipsită de coerență.

IMPLICAȚIA PENTRU PUG este necesitatea de a aborda aceste zone în mod diferențiat, prin stabilirea unor condiții speciale de construire care să încurajeze comasarea voluntară, de exemplu, prin acordarea unor bonusuri de CUT (Coeficient de Utilizare a Terenului) pentru proiectele care unifică mai multe parcele.

Cartografierea zonelor cu parcelar deficitar, realizată prin aplicarea unor filtre de analiză spațială asupra bazei de date cadastrale, a identificat ca problematice zonele în care ponderea parcelelor cu suprafața sub un prag de 300 mp depășește 50% din totalul parcelelor. De asemenea, s-au analizat parcelele cu un raport lungime/lățime de peste 5:1. Rezultatele indică o concentrare a acestor probleme în zona de extindere sudică și în fostele vetre ale satelor componente. Pentru aceste zone, dezvoltarea viitoare este sever constrânsă. De exemplu, în cartierul de sud-est, aproximativ 40% din parcele nu permit construirea unei locuințe unifamiliale care să respecte simultan toate normele de retragere și de ocupare a terenului. O hartă tematică a gradului de fragmentare funciară la nivel de UAT, realizată pe baza datelor cadastrale, vizualizează clar aceste "puncte fierbinți" unde politicile funciare trebuie să intervină cu prioritate.

5.2. Impactul Fragmentării Asupra Dezvoltării Coerente

CONSTATAREA FACTUALĂ este că fragmentarea funciară are un impact direct și cuantificabil asupra posibilității de a realiza proiecte de utilitate publică și de a extinde rețelele edilitare. O rețea stradală coerentă și o infrastructură modernă sunt condiții esențiale pentru calitatea vieții. **PROBLEMA CLARĂ** este că realizarea oricărui proiect de infrastructură, de la un drum nou la o rețea de canalizare, necesită coridoare de teren continue, care în zonele fragmentate traversează zeci sau chiar sute de proprietăți private. Acest lucru transformă un proiect tehnic relativ simplu într-un proces administrativ și juridic extrem de complex și de costisitor.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

CONSECINȚELE blocajelor în dezvoltarea infrastructurii sunt multiple și afectează întreaga comunitate. Costurile de realizare a rețelelor edilitare cresc exponențial, fiecare parcelă traversată putând necesita negocieri individuale și proceduri de expropriere. În plus, dezvoltarea se produce în mod reactiv și neunitar, apărând cartiere întregi cu străzi neasfaltate și fără acces la apă curentă, canalizare sau gaze naturale. Calitatea vieții în aceste zone este redusă, iar costurile pentru asigurarea serviciilor de bază (vidanjare, transportul apei) sunt suportate individual de locuitori. **IMPLICAȚIA PENTRU PUG** este necesitatea de a condiționa autorizarea construcțiilor în zonele de extindere de existența prealabilă a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) care să fi rezolvat problema infrastructurii, preferabil printr-o abordare integrată, de tip parcelare urbanistică, unde dezvoltatorul își asumă realizarea infrastructurii primare.

Analiza accesului la drumuri publice pentru parcelele existente este un alt indicator relevant. La nivelul teritoriului analizat, s-a constatat că un procent semnificativ din totalul parcelelor din intravilan nu au un acces direct la un drum public, fiind considerate "loturi înfundate". Această situație este deosebit de problematică în zonele de extindere, unde accesul la aceste parcele se face prin drumuri de servitute private, adesea subdimensionate și neamenajate corespunzător. Această problemă nu doar că limitează posibilitățile de dezvoltare a acestor terenuri, dar creează și dificultăți majore pentru accesul serviciilor de urgență, precum ambulanța sau mașinile de pompieri. O posibilă soluție ce poate fi explorată în PUG este crearea unui cadru care să faciliteze declararea drumurilor de servitute ca drumuri publice, cu condiția ca acestea să fie aduse la standardele tehnice necesare, printr-o contribuție a proprietarilor deserviți.

5.3. Instrumente și Oportunități de Optimizare a Parcelarului

CONSTATAREA FACTUALĂ este că, deși fragmentarea funciară este o problemă structurală complexă, cu rădăcini istorice, există o serie de instrumente urbanistice și juridice care pot fi utilizate pentru a o atenua.

PROBLEMA CLARĂ este că majoritatea acestor instrumente se bazează pe cooperarea voluntară a proprietarilor, având în vedere caracterul constituțional al dreptului de proprietate.

CONSECINȚA este că rolul administrației publice este, așadar, de a crea un cadru care să stimuleze și să faciliteze aceste procese de reorganizare funciară.

IMPLICAȚIA PENTRU PUG este necesitatea de a integra aceste instrumente ca politici active în cadrul noilor reglementări.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

Comasarea voluntară a terenurilor este cel mai direct instrument, presupunând ca doi sau mai mulți proprietari de parcele învecinate să decidă să își unească terenurile. PUG-ul poate încuraja acest proces prin diverse pârghii. O măsură ar putea fi acordarea unor stimulente urbanistice, precum un spor la Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) sau un regim de înălțime mai permisiv pentru proiectele care rezultă din comasarea unui număr minim de parcele. O altă măsură, de natură administrativă, ar fi crearea unui program de consiliere gratuită pentru proprietarii care doresc să parcurgă etapele juridice și cadastrale ale comasării, simplificând procesul.

Remembrarea urbană este un instrument mai complex, care implică reorganizarea parcelarului pe o suprafață mai mare, cu redistribuirea ulterioară a loturilor către proprietarii inițiali. Acest proces permite o reconfigurare completă a structurii funciare, incluzând trasarea unei noi rețele stradale, cedarea terenurilor necesare pentru dotări publice și spații verzi, și crearea unor parcele construibile, cu forme regulate și acces la utilități. Deși legislația din România nu are o tradiție consolidată în aplicarea acestui instrument în mediul urban, PUG-ul poate stabili zone prioritare pentru astfel de proiecte-pilot, creând cadrul de reglementare și mecanismele de parteneriat între autoritatea publică și proprietarii privați. Succesul unor astfel de inițiative depinde în mod crucial de un proces participativ transparent și de garanția că toți proprietarii vor primi, la final, un teren cu o valoare cel puțin echivalentă cu cea deținută inițial. O schemă conceptuală a unui proces de remembre urbană arată clar beneficiile: o situație inițială haotică este transformată într-o situație finală ordonată, cu străzi și spații verzi publice, generând plusvaloare pentru toți participanții.

Optimizarea structurii funciare necesită o abordare pe termen lung, care combină măsuri stimulative cu reglementări clare. Pe lângă comasare și remembre, PUG-ul poate introduce și reguli simple, dar cu impact, precum interzicerea parcelărilor care duc la crearea de loturi sub o anumită suprafață minimă sau condiționarea autorizării în zonele noi de existența unor planuri de parcelare care să asigure o dezvoltare unitară. Explorarea acestor instrumente este vitală, deoarece o structură funciară rațională nu este doar un obiectiv tehnic, ci o precondiție pentru o dezvoltare urbană echitabilă și sustenabilă. O structură funciară problematică, precum cea analizată, poate duce la situații juridice complexe și litigii, aspect ce va fi aprofundat în capitolul următor, creând astfel o punte semantică naturală între analiza fizică a parcelarului și cea a incertitudinilor juridice asociate.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

6. SITUAȚII JURIDICE SPECIALE ȘI LITIGII

Acest capitol se concentrează pe gestionarea terenurilor afectate de incertitudine juridică, o problemă esențială în planificarea urbană, care acționează ca o frână majoră în calea dezvoltării. Analiza vizează inventarierea și evaluarea impactului pe care îl au situațiile juridice neclare – precum litigiile pe rol, procesele de retrocedare nesoluționate sau succesiunile vacante – asupra potențialului de dezvoltare a localității. Un Plan Urbanistic General (PUG) trebuie să ofere un cadru de reglementare clar pentru zonele unde dreptul de proprietate este contestat și să definească strategii pentru minimizarea riscurilor și deblocarea dezvoltării în aceste areale problematice, transformând incertitudinea într-un factor gestionabil.

Metodologia de cercetare utilizată este una calitativă și exploratorie, bazată pe analiza documentară și corelarea informațiilor din multiple surse. Sursele principale de date sunt evidențele administrației publice locale privind cererile de retrocedare, informațiile publice de pe portalul instanțelor de judecată și datele de la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) referitoare la notările de litigii. Instrumentele de analiză implică o cartografiere a zonelor afectate și o analiză a cadrului legislativ specific, în special legea fondului funciar (Legea nr. 18/1991, Legea nr. 1/2000), Codul de procedură civilă și legislația privind proprietatea publică și privată. O cartografiere clară a incertitudinii juridice și o înțelegere a riscurilor asociate sunt precondiții pentru a formula reglementări urbanistice realiste, considerând caracterul dinamic al informațiilor despre litigii.

6.1. Terenuri în litigiu

CONSTATARE: Terenurile aflate în litigiu reprezintă o categorie de imobile a căror situație juridică este incertă pe durata soluționării unui conflict în instanța de judecată, fiind o problemă endemică în zonele cu dinamică imobiliară.

PROBLEMĂ CLARĂ: Existența unui litigiu notat în cartea funciară are un efect paralizant asupra oricărui proces de dezvoltare. Aceste litigii pot avea o natură diversă, de la dispute între moștenitori (partaje), la acțiuni în revendicare prin care se solicită recunoașterea dreptului de proprietate, sau la conflicte privind limitele de proprietate (grănițuire).

CONSECINȚA este că un astfel de teren devine "non-bancarizabil", nicio instituție de credit nefinanțând un proiect pe un imobil cu proprietate incertă, iar procesul de autorizare a



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

construcțiilor este, de regulă, suspendat până la o decizie definitivă a instanței. Această "înghețare" a dezvoltării poate afecta zone extinse și poate dura ani de zile.

Impactul litigiilor asupra planificării urbane este profund și se manifestă pe mai multe paliere. Acestea creează "găuri negre" în țesutul urban, zone în care investițiile sunt blocate și care pot intra într-un proces de degradare fizică, afectând negativ imaginea zonelor învecinate. Mai mult, litigiile pot bloca realizarea unor proiecte de utilitate publică. Dacă un teren necesar pentru lărgirea unei străzi, construirea unei grădinițe sau extinderea unei rețele de utilități face obiectul unui litigiu, procedura de expropriere devine extrem de complicată, deoarece nu este clar cine este îndreptățit să primească despăgubirile.

IMPLICAȚIA PENTRU PUG este necesitatea de a cartografia cu atenție aceste zone și de a le trata cu un regim special. Pentru zonele cu o densitate mare de litigii, PUG-ul poate propune un regim de "așteptare" (stand-by), interzicând temporar orice construcție nouă și permițând doar lucrări de conservare, pentru a preveni complicarea situației juridice.

Identificarea și cartografierea terenurilor în litigiu reprezintă o provocare metodologică. Procesul implică corelarea datelor de la serviciul juridic al primăriei, informațiile publice de pe portalul instanțelor și datele de la OCPI. Analiza spațială indică o concentrare a litigiilor funciare în zonele de extindere a intravilanului, unde au avut loc tranzacții speculative, zonele cu valoare imobiliară ridicată, precum centrul istoric sau zonele cu acces la lacuri și păduri, și fostele zone cooperativizate, unde procesele de retrocedare au generat suprapuneri. O estimare generală indică o suprafață considerabilă de teren afectată de litigii notate în cartea funciară, ceea ce subliniază amploarea problemei și necesitatea unei abordări strategice. O reprezentare cartografică a acestei situații ar evidenția zonele critice printr-o hartă de densitate, unde culorile mai intense ar semnala arealele cu un număr mare de litigii pe hectar. Harta ar putea, de asemenea, clasifica tipologic litigiile, folosind simboluri diferite pentru revendicări, partaje sau conflicte de graniță, oferind astfel o imagine detaliată pentru fundamentarea politicilor locale.

În fața acestei problematice, rolul administrației publice este unul complex. Deși nu poate interveni în soluționarea pe fond a litigiilor, atribut al puterii judecătorești, poate juca un rol de mediator. Primăria ar putea iniția programe de mediere a conflictelor de vecinătate privind limitele de proprietate, pentru a degreva instanțele. În cazul litigiilor care blochează proiecte de interes public, administrația poate solicita instanței judecarea cu celeritate, conform Codului de procedură civilă. Din perspectiva PUG, cea mai importantă măsură este stabilirea unui regim urbanistic prudent. O



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

soluție viabilă este introducerea în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) a unui articol care să condiționeze emiterea certificatului de urbanism pentru construire de prezentarea unui extras de carte funciară fără sarcini sau litigii care să pună în discuție dreptul de proprietate, protejând astfel autoritatea publică și potențialii investitori.

6.2. Retrocedări și revendicări

CONSTATAREA FACTUALĂ este că procesul de retrocedare a proprietăților confiscate în perioada regimului comunist, demarat după 1990, a fost un demers reparatoriu necesar care a generat provocări complexe pentru planificarea urbană.

PROBLEMA CLARĂ este că legile fondului funciar (Legea nr. 18/1991, Legea nr. 1/2000, Legea nr. 10/2001) au creat cadrul pentru restituire, dar în multe cazuri, terenurile revendicate erau deja ocupate de construcții noi, parcuri sau străzi.

CONSECINȚA a fost o presiune imensă asupra fondului funciar al localităților și numeroase litigii care persistă și astăzi, blocând dezvoltarea și generând insecuritate juridică.

Impactul teritorial al retrocedărilor este unul dintre cele mai semnificative. Zone întregi, inclusiv parcuri sau terenuri destinate dotărilor publice, au făcut obiectul revendicărilor. Soluționarea acestora, întinsă pe mulți ani, a creat o stare de incertitudine prelungită. Retrocedarea în natură a unor terenuri cu funcțiune publică importantă, cum ar fi un parc de cartier sau o bază sportivă, poate duce la pierderea acestor dotări esențiale pentru comunitate, dacă noul proprietar decide schimbarea destinației.

IMPLICAȚIA PENTRU PUG este majoră: planificatorul trebuie să lucreze cu o "hartă mișcătoare". PUG-ul trebuie să cartografieze cu atenție toate terenurile care fac obiectul unor notificări sau cereri de retrocedare în curs de soluționare și să le atribuie un regim urbanistic care să reflecte această incertitudine juridică, protejând interesul public pe termen lung.

Analiza stadiului cererilor de retrocedare necesită centralizarea informațiilor de la comisia locală de fond funciar și de la serviciul juridic al primăriei. Datele indică, la nivel general, un număr considerabil de cereri nesoluționate, vizând suprafețe importante, cu o concentrare în anumite zone. Arealele cele mai afectate sunt, de obicei, fostele terenuri agricole din extravilan incluse ulterior în intravilan, zonele cu parcuri istorice și terenurile pe care au fost edificate ansambluri de locuințe în perioada socialistă. Un exemplu relevant este situația terenurilor libere dintre blocuri,



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

care fac adesea obiectul unor cereri de revendicare, blocând proiecte de amenajare a unor locuri de parcare, spații de joacă sau spații verzi, esențiale pentru calitatea locuirii în ansamblurile dense.

Abordarea acestor zone în PUG trebuie să fie strategică și nuanțată. Pentru terenurile cu cereri de retrocedare nesoluționate, PUG-ul poate stabili un regim de interdicție temporară de construire, pentru a preveni apariția unor construcții ce ar putea fi ulterior demolate. Pentru terenurile deja retrocedate, dar cu importanță publică majoră (parcuri, baze sportive), administrația locală se confruntă cu o dilemă complexă. Opțiunile strategice includ:

1. Negocierea cu noii proprietari pentru a menține funcțiunea publică, prin oferirea de compensații financiare, schimburi de terenuri sau acordarea unor drepturi de construire transferabile în alte zone ale localității.
2. Re-exproprierea terenului pentru cauză de utilitate publică, conform Legii nr. 33/1994, ca ultim recurs, cu plata unei juste și prealabile despăgubiri. Este esențial ca PUG-ul să identifice și să delimiteze clar aceste zone de interes public major și să stabilească o strategie precisă pentru a le proteja, asigurând un echilibru între repararea nedreptăților istorice și nevoile actuale ale comunității.

6.3. Riscuri juridice în planificare

CONSTATAREA FACTUALĂ este că planificarea pe terenuri cu situație juridică incertă implică riscuri juridice, financiare și administrative semnificative, atât pentru sectorul public, cât și pentru cel privat.

PROBLEMĂ CLARĂ este că ignorarea acestor riscuri poate duce la elaborarea unui PUG inaplicabil, care generează mai multe probleme decât rezolvă.

CONSECINȚA este necesitatea unei evaluări oneste și transparente a riscurilor, integrată direct în procesul de planificare.

Principalul risc juridic este anularea actelor administrative, cum ar fi autorizațiile de construire, dacă ulterior se dovedește în instanță că titularul dreptului de proprietate era altul. Aceasta poate duce la demolarea construcției sau la plata unor daune considerabile de către autoritatea emitentă. Pentru a preveni astfel de situații, PUG-ul și RLU-ul trebuie să condiționeze autorizarea de existența unui drept de proprietate cert și neechivoc. Un alt risc este contestarea în instanță a PUG-ului însuși, dacă impune reglementări asupra unor terenuri în litigiu într-un mod considerat



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

abuziv, ceea ce poate duce la suspendarea aplicabilității planului și la blocarea dezvoltării pe scară largă.

Din perspectivă financiară, pentru un investitor privat, demararea unui proiect pe un teren incert poate duce la pierderi masive (cheltuieli de judecată, costuri de proiectare inutile, blocarea capitalului). Pentru administrația publică, riscurile sunt legate de procesele de expropriere (despăgubirea persoanei greșite, dubla plată) și de costurile indirecte generate de blocarea proiectelor de infrastructură, care se traduc prin amânarea dezvoltării economice și sociale.

IMPLICAȚIA PENTRU PUG este adoptarea unei strategii bazate pe prudență și pe managementul proactiv al riscurilor. Măsurile includ:

1. Realizarea unei hărți a riscurilor juridice, ca document public, pentru a avertiza investitorii și a crește transparența.
2. Stabilirea unui regim urbanistic special pentru aceste zone, care poate varia de la interdicția totală de construire, la permiterea doar a lucrărilor de conservare, sau la condiționarea dezvoltării de realizarea unui PUZ care să includă un plan de rezolvare a situației funciare. O matrice de risc, care corelează probabilitatea producerii unui eveniment juridic advers (ex: anularea unui titlu de proprietate) cu impactul acestuia (financiar, social), poate oferi o bază cantitativă pentru ierarhizarea intervențiilor și alocarea resurselor administrative.

6.4. Succesiuni vacante și terenuri fără stăpân

CONSTATAREA FACTUALĂ este că imobilele fără proprietar cunoscut, precum succesiunile vacante și bunurile fără stăpân, reprezintă o categorie specială de incertitudine juridică cu potențial de resursă funciară.

PROBLEMĂ CLARĂ este dificultatea identificării acestor terenuri și complexitatea procedurii juridice de preluare. Succesiunea vacantă apare când o persoană decedată nu are moștenitori legali sau testamentari, iar moștenirea revine, conform Codului Civil, unității administrativ-teritoriale (UAT) în a cărei rază teritorială se aflau bunurile la data deschiderii moștenirii. Bunurile fără stăpân sunt, de asemenea, dobândite de UAT prin proceduri specifice.

CONSECINȚA este că multe dintre aceste terenuri rămân în abandon pentru perioade lungi, degradându-se și devenind focare de insalubritate sau probleme sociale, până la finalizarea procedurilor. Procesul de declarare a vacanței succesoriale poate fi de lungă durată, necesitând demersuri notariale și judiciare. Provocarea pentru administrația publică este de a crea un



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

mecanism proactiv de identificare, de exemplu, prin corelarea sistematică a datelor de la serviciul de impozite și taxe (pentru proprietățile cu debite restante pe termen lung) cu cele de la serviciul de stare civilă (pentru decesele fără moștenitori cunoscuți).

Odată identificate, aceste terenuri deschid oportunități semnificative pentru planificarea urbană. După finalizarea procedurilor legale și intabularea în proprietatea UAT, ele pot fi integrate în strategia funciară a localității pentru a corecta deficite de dotări publice, fără a recurge la exproprieri. O parcelă mică, situată într-o zonă densă, poate deveni un scuar, un loc de joacă de proximitate sau o parcare. O suprafață mai mare poate fi utilizată pentru construirea unei grădinițe, a unui centru comunitar sau pentru extinderea unui parc existent. Alternativ, terenul poate fi vândut prin licitație publică, veniturile obținute putând finanța alte proiecte de interes local.

IMPLICAȚIA PENTRU PUG este posibilitatea de a stabili un cadru de acțiune anticipativ. PUG-ul poate recomanda crearea unei proceduri administrative de identificare a acestor terenuri, poate stabili un regim de interdicție temporară de construire și, cel mai important, poate atribui o destinație de interes public acestor terenuri, anticipând preluarea lor și integrându-le astfel în viziunea de dezvoltare pe termen lung a localității.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

7. INSTRUMENTE DE INTERVENȚIE FUNCİARĂ

Acest capitol explorează mecanismele juridice și urbanistice prin care administrația publică poate interveni activ pe piața funciară pentru a ghida dezvoltarea teritorială și pentru a implementa proiecte de interes general.

CONSTATARE: Abordarea se distanțează de o viziune pur reglementatoare a urbanismului, în care autoritatea publică stabilește doar reguli, și se concentrează pe rolul său proactiv ca actor în modelarea fizică a spațiului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Se analizează un set de instrumente care permit autorităților să depășească blocajele generate de structura proprietății private, precum fragmentarea excesivă a terenurilor sau opoziția proprietarilor față de proiecte de utilitate publică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Discursul se orientează către o înțelegere a acestor pârghii nu ca acte de forță, ci ca instrumente esențiale pentru arbitrarea echilibrului delicat dintre dreptul individual la proprietate și nevoile colective ale unei comunități, cum ar fi nevoia de infrastructură modernă, de spații verzi sau de dotări publice. Întrebările fundamentale care ghidează această secțiune sunt: care sunt condițiile legale și limitele acestor intervenții, cum pot fi ele utilizate eficient și echitabil și care este rolul Planului Urbanistic General (PUG) în fundamentarea și legitimarea lor.

Metodologia de analiză pentru acest capitol este una predominant calitativă, bazată pe analiza cadrului legislativ și a doctrinei juridice, completată de studiul unor exemple de bune practici. Sursele principale de informație sunt reprezentate de legislația specifică exproprierii (Legea nr. 255/2010), legislația privind amenajarea teritoriului și urbanismul (Legea nr. 350/2001), Codul Civil și Codul Administrativ. Instrumentele de analiză se concentrează pe interpretarea textelor de lege, pe analiza comparativă a diferitelor mecanisme de intervenție și pe modelarea procedurală a etapelor care trebuie parcurse pentru fiecare tip de intervenție. Ipoteza de lucru este că o cunoaștere aprofundată a acestor instrumente, a potențialului și a limitelor lor, este esențială pentru orice administrație publică care dorește să implementeze o viziune de dezvoltare coerentă. Limitele analizei sunt date de caracterul extrem de dinamic al jurisprudenței în acest domeniu și de dificultatea de a cuantifica impactul social și economic al unor astfel de intervenții, care depășește adesea cadrul strict juridic. Documentul este structurat pentru a aborda succesiv fiecare instrument major, de la cel mai intruziv (exproprieria) la cele bazate pe cooperare (parteneriatul public-privat), oferind o perspectivă completă asupra opțiunilor disponibile.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

7.1. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică

CONSTATARE: Exproprierea pentru cauză de utilitate publică reprezintă cel mai puternic, dar și cel mai sensibil instrument de intervenție funciară al statului, permițând autorităților publice să preia forțat un imobil proprietate privată, în schimbul unei despăgubiri juste și prealabile, cu scopul exclusiv de a realiza o lucrare de utilitate publică. Fundamentul său legal este ancorat în Constituția României, care, deși garantează proprietatea privată, prevede posibilitatea limitării acesteia pentru nevoi colective majore.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest mecanism este considerat o soluție de ultim recurs, aplicabilă doar atunci când un proiect de importanță strategică pentru comunitate nu poate fi realizat altfel. Procedura este una complexă și strict reglementată, în principal de {"Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local."} [Parlamentul României, "Legea nr. 255/2010", 2010].

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Înțelegerea corectă a condițiilor, etapelor și a garanțiilor procedurale este vitală pentru a asigura legalitatea și legitimitatea unui astfel de demers, care afectează direct unul dintre cele mai protejate drepturi fundamentale.

Cadrul legal și procedural al exproprierii este unul riguros, menit să protejeze cetățeanul de eventuale abuzuri ale autorității. Orice procedură de expropriere poate fi demarată doar dacă sunt îndeplinite, cumulativ, trei condiții esențiale:

1. Existența unei cauze de utilitate publică, declarată conform legii;
2. O justă și prealabilă despăgubire acordată proprietarului;
3. O procedură administrativă și, eventual, judiciară, transparentă și echitabilă. Declararea utilității publice este primul și cel mai important pas. Aceasta se poate face prin lege pentru obiective de interes național, prin hotărâre de guvern pentru cele de interes județean, sau prin hotărâre a consiliului local pentru obiectivele de interes local. Este crucial ca această declarație să fie temeinic fundamentată prin studii de fezabilitate și fezabilitate, care să demonstreze necesitatea și oportunitatea lucrării. Odată declarată utilitatea publică, se trece la identificarea imobilelor afectate (coridorul de expropriere) și la stabilirea despăgubirilor, pe baza unui raport de evaluare întocmit de un expert autorizat ANEVAR. Despăgubirea trebuie să acopere atât valoarea reală a imobilului, cât și orice prejudiciu cauzat proprietarului.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

Rolul Planului Urbanistic General în procedura de expropriere este unul fundamental, în special pentru proiectele de interes local. PUG-ul este documentația care stabilește viziunea de dezvoltare a localității și, implicit, identifică proiectele de infrastructură necesare. Prin planșele sale, PUG-ul poate delimita coridoarele de expropriere necesare pentru realizarea sau modernizarea unor străzi, extinderea rețelelor de utilități sau pentru crearea de noi spații verzi publice. Aceste coridoare, odată aprobate prin PUG, dobândesc un statut juridic special, iar terenurile incluse în interiorul lor pot face obiectul unei proceduri de expropriere. Astfel, PUG-ul nu doar că identifică nevoia, dar și pre-constituie proba necesității și oportunității proiectului, servind ca fundament esențial pentru hotărârea consiliului local de declarare a utilității publice. Fără o astfel de fundamentare într-o documentație de urbanism aprobată, orice demers de expropriere pentru un proiect local devine extrem de vulnerabil din punct de vedere juridic și poate fi anulat în instanță. Prin urmare, o planificare riguroasă și transparentă prin PUG este cea mai bună garanție pentru succesul unui proiect public care necesită achiziția de terenuri.

Analiza de bune practici în utilizarea exproprierii arată că succesul acestui instrument depinde nu doar de respectarea strictă a procedurilor legale, ci și de o comunicare transparentă și de o negociere onestă cu proprietarii afectați. Multe administrații publice din țări europene cu tradiție în planificare urbană încearcă, în primă fază, să achiziționeze terenurile pe cale amiabilă, prin negociere directă, și recurg la expropriere doar în cazurile în care negocierea eșuează. Această abordare poate reduce semnificativ durata și costurile, evitând litigiile prelungite. De asemenea, o bună practică este realizarea unor evaluări corecte și transparente, care să reflecte valoarea reală de piață a imobilelor, pentru a spori încrederea proprietarilor în corectitudinea procesului. O altă direcție de explorat, mai puțin utilizată în România, este cea a mecanismelor de compensare alternative, precum acordarea unor terenuri la schimb în alte zone sau acordarea unor drepturi de construire suplimentare pe parcelele rămase neexpropriate. Aceste practici demonstrează că, deși expropriere este un act de autoritate, ea poate fi gestionată într-un mod care să minimizeze impactul negativ asupra persoanelor afectate și să construiască un climat de încredere între administrație și cetățeni, un aspect crucial pentru implementarea oricărei viziuni de dezvoltare urbană.

7.2. Dreptul de preempțiune

Dreptul de preempțiune este un instrument de intervenție funciară mai subtil decât expropriere, dar care poate fi extrem de eficient dacă este utilizat strategic.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

CONSTATARE: Acesta reprezintă un drept legal sau convențional care conferă unei persoane (preemptor), în cazul de față autoritatea publică, prioritate la cumpărarea unui bun la același preț și în aceleași condiții cu cele oferite de un alt cumpărător potențial.

PROBLEMĂ CLARĂ: În esență, atunci când un proprietar decide să vândă un teren afectat de un drept de preempțiune, el este obligat să notifice mai întâi preemptorul (autoritatea publică) cu privire la oferta primită. Autoritatea publică are apoi un termen legal în care poate decide dacă își exercită dreptul și cumpără terenul în acele condiții, sau dacă renunță la drept, permițând vânzarea către terțul ofertant.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Acest mecanism nu este o preluare forțată, ca în cazul exproprierii, ci o simplă prioritate la cumpărare în condițiile pieței.

Cadrul legal care instituie dreptul de preempțiune în favoarea autorităților publice este unul specific și limitat la anumite categorii de imobile, considerate a avea o importanță strategică sau culturală. Cele mai cunoscute situații în care statul sau unitățile administrativ-teritoriale beneficiază de acest drept sunt:

1. În cazul monumentelor istorice clasate, unde {"statul român, prin Ministerul Culturii sau prin serviciile publice deconcentrate ale acestuia, după caz, precum și unitățile administrativ-teritoriale au un drept de preempțiune la înstrăinarea monumentelor istorice."} [Parlamentul României, "Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice", 2001, Art. 4];
2. Pentru terenurile agricole din extravilan, unde există o ierarhie a preemptorilor menită să favorizeze comasarea;
3. În cazul imobilelor din interiorul zonelor de protecție a infrastructurii de transport sau energetice, unde operatorii respectivi pot avea acest drept. PUG-ul are rolul esențial de a identifica și de a cartografia cu precizie toate imobilele de pe teritoriul administrativ care sunt supuse unui astfel de regim special, pentru a asigura informarea corectă a proprietarilor și pentru a permite autorității locale să își exercite în cunoștință de cauză acest drept, atunci când este cazul.

Oportunitățile de utilizare a dreptului de preempțiune în planificarea urbană sunt semnificative, în special în zonele strategice ale orașului. Prin exercitarea acestui drept, o administrație locală poate achiziționa treptat, la prețul pieței, clădiri sau terenuri cheie, fără a recurge la procedura complexă a exproprierii. De exemplu, într-un centru istoric, primăria poate achiziționa clădiri de



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

patrimoniu care sunt scoase la vânzare pentru a le reabilita și a le reda circuitului public sub forma unor muzee, centre culturale sau sedii de instituții. În mod similar, într-o zonă vizată pentru un viitor proiect public, cum ar fi amenajarea unui parc, autoritatea locală poate achiziționa parcelele pe măsură ce acestea devin disponibile pe piață, asamblând treptat terenul necesar proiectului. Această abordare este mai puțin conflictuală și, adesea, mai eficientă din punct de vedere al costurilor pe termen lung, deoarece evită specula imobiliară care apare de obicei după anunțarea unui proiect public major.

Pentru a transforma dreptul de preempțiune într-un instrument de politică urbană activă, este necesară o strategie funciară clară și o bună monitorizare a pieței imobiliare. Administrația locală trebuie să definească în prealabil, pe baza PUG-ului, care sunt zonele de interes strategic în care dorește să intervină. Ulterior, este necesar un mecanism prin care primăria să fie informată în mod curent cu privire la imobilele din aceste zone care sunt scoase la vânzare. Acest lucru se poate realiza printr-o colaborare strânsă cu notarii publici locali și cu agențiile imobiliare. De asemenea, este crucială alocarea unui buget multianual pentru astfel de achiziții, pentru a putea acționa rapid atunci când apar oportunități. Fără o viziune, o monitorizare și resurse financiare, dreptul de preempțiune rămâne un instrument pasiv și este adesea ratat. O bună practică ar fi crearea, la nivelul primăriei, a unei structuri specializate în managementul patrimoniului funciar, care să gestioneze în mod proactiv aceste oportunități, în directă corelare cu obiectivele strategice stabilite prin PUG.

7.3. Comasarea terenurilor

CONSTATARE: Comasarea terenurilor este un set de operațiuni urbanistice și juridice care vizează reorganizarea unui parcelar fragmentat pentru a crea loturi de teren cu forme regulate, cu dimensiuni adecvate pentru construire și cu acces la rețeaua de drumuri și utilități.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest instrument se adresează direct uneia dintre cele mai presante probleme ale dezvoltării urbane din România: fragmentarea excesivă a proprietății. Așa cum s-a analizat în capitolele anterioare, un parcelar mic și dezorganizat blochează dezvoltarea, crește costurile de infrastructură și generează un mediu construit de slabă calitate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Comasarea reprezintă soluția structurală la această problemă, permițând o tranziție de la o dezvoltare haotică, parcelă cu parcelă, la o abordare integrată, la scara unei întregi zone. Instrumentul este complex și implică o componentă tehnică (urbanistică), juridică (transfer de proprietate) și socială (negociere și participare).



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

Există mai multe mecanisme de comasare a terenurilor, care pot fi clasificate în funcție de gradul de implicare a autorității publice și de caracterul voluntar sau obligatoriu al procesului. Cel mai simplu mecanism este comasarea voluntară, prin care doi sau mai mulți proprietari decid să își unească proprietățile. Un mecanism mai complex, de inspirație occidentală, este reparcelarea (sau remembrele), în care toți proprietarii dintr-un perimetru definit cedează terenurile lor unei asociații sau unei agenții de dezvoltare, care realizează infrastructura și apoi redistribuie noile parcele construibile către proprietarii inițiali, proporțional cu suprafața deținută. Diferența de suprafață este, de fapt, contribuția fiecărui proprietar la realizarea drumurilor și a spațiilor publice. O variantă cu un grad mai mare de intervenție publică este cea în care municipalitatea inițiază un PUZ de restructurare pentru o anumită zonă și utilizează instrumentul exproprierii pentru a asambla terenurile, realizând apoi infrastructura și scoțând la licitație noile parcele, cu un drept de preempțiune pentru foștii proprietari. Alegerea mecanismului depinde de specificul zonei, gradul de fragmentare și de capacitatea administrativă a autorității locale.

Rolul PUG-ului în facilitarea proceselor de comasare este esențial. În primul rând, PUG-ul este instrumentul care poate delimita perimetrele de restructurare urbană, adică zonele cu un parcelar atât de problematic încât dezvoltarea individuală este considerată inefficientă sau dăunătoare. Pentru aceste zone, PUG-ul poate stabili, prin regulament, o regulă conform căreia autorizarea este permisă doar în baza unui PUZ care să acopere întregul perimetru și care să propună o soluție de reparcelare și de echipare edilitară integrată. Această condiționare creează o presiune pozitivă asupra proprietarilor de a coopera. În al doilea rând, PUG-ul poate introduce stimulente pentru comasare. De exemplu, pentru proiectele care rezultă din unificarea mai multor parcele, se pot acorda bonusuri la Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) sau se poate permite o flexibilitate mai mare în ceea ce privește funcțiunile admise. Prin astfel de măsuri, PUG-ul poate transforma comasarea dintr-o simplă posibilitate teoretică într-o opțiune atractivă din punct de vedere economic pentru proprietari și dezvoltatori.

Analiza de bune practici internaționale relevă o gamă largă de modele de succes. {"În țări precum Germania sau Olanda, instrumentul remembrei urbane (cunoscut sub denumirea de 'Umlegung' sau 'herverkaveling') este utilizat în mod curent, fiind considerat principalul mecanism pentru dezvoltarea de noi extensii urbane coerente."} [UN-Habitat, "Urban Planning for City Leaders", 2nd ed., 2013, pp. 112-114]. Succesul acestor modele se bazează pe câteva elemente cheie: un cadru legal clar și stabil, o administrație publică competentă, care joacă rolul de mediator onest între proprietari, și, cel mai important, un proces participativ intens, prin care proprietarii sunt implicați



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

în toate etapele proiectului, de la definirea obiectivelor la proiectarea noului parcelar. Adaptarea acestor modele la contextul românesc necesită, fără îndoială, ajustări legislative și o consolidare a capacității administrative. Cu toate acestea, PUG-ul poate juca un rol de pionierat, prin introducerea acestor concepte în practica de planificare și prin demararea unor proiecte-pilot în zonele cele mai problematice, demonstrând beneficiile pe termen lung ale unei abordări integrate a dezvoltării funciare.

7.4. Parteneriatul public-privat în dezvoltarea funciară

CONSTATARE: Parteneriatul public-privat (PPP) reprezintă o formă de cooperare pe termen lung între sectorul public și cel privat, în vederea realizării unui proiect sau a furnizării unui serviciu de interes public.

PROBLEMĂ CLARĂ: În domeniul dezvoltării funciare, PPP-ul poate fi un instrument extrem de eficient pentru a debloca proiecte pe care niciunul dintre parteneri nu le-ar putea realiza singur. Modelul clasic de PPP implică o contribuție a autorității publice sub forma unui teren valoros, aflat în proprietate publică, și o contribuție a partenerului privat sub forma capitalului, a expertizei tehnice și a capacității de management. Proiectul dezvoltat în comun poate include clădiri de birouri, centre comerciale, ansambluri rezidențiale, dar și componente de interes public, precum parcuri, piețe sau dotări culturale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Beneficiile rezultate (profituri, chirii) sunt împărțite între cei doi parteneri, conform unei scheme negociate în contractul de parteneriat.

Avantajele utilizării parteneriatului public-privat sunt multiple. Pentru autoritatea publică, principalul avantaj este posibilitatea de a realiza proiecte de anvergură fără a utiliza fonduri de la bugetul local. Terenul public devine un activ care generează dezvoltare și venituri, în loc să rămână neutilizat. De asemenea, PPP-ul permite atragerea de expertiză și de eficiență din sectorul privat. Pentru partenerul privat, avantajul constă în accesul la terenuri valoroase, adesea în locații centrale, și în partajarea riscurilor cu sectorul public. Pentru comunitate, beneficiul se traduce prin regenerarea unor zone degradate, crearea de noi locuri de muncă și apariția unor noi dotări și servicii publice. Cu toate acestea, succesul unui PPP nu este garantat. El depinde în mod crucial de o structurare corectă și echilibrabilă a contractului, de o alocare clară a riscurilor și de o transparență totală a procesului. Un PPP prost negociat poate duce la pierderi pentru sectorul public și la privatizarea unor beneficii care ar fi trebuit să revină comunității.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

Există diverse modele de parteneriat public-privat aplicabile în dezvoltarea funciară. Un model frecvent este cel de tip "Build-Operate-Transfer" (BOT), în care partenerul privat construiește și operează un obiectiv pe un teren public pentru o perioadă determinată, la finalul căreia obiectivul este transferat autorității publice. Un alt model este cel de tip "joint venture", în care autoritatea publică și partenerul privat creează o societate comercială mixtă pentru a dezvolta un proiect. Alegerea modelului depinde de specificul proiectului și de obiectivele urmărite. De exemplu, pentru dezvoltarea unui parc industrial, se poate opta pentru o concesiune de lucrări, în timp ce pentru un proiect complex de regenerare urbană care implică mai multe funcțiuni, un joint venture ar putea fi mai adecvat. PUG-ul poate juca un rol important prin identificarea terenurilor proprietate publică care se pretează la dezvoltarea prin PPP și prin stabilirea, prin regulament, a funcțiunilor și a condițiilor generale de dezvoltare pentru aceste zone, creând astfel un portofoliu de oportunități pentru potențialii investitori.

Exemplele de bune practici în domeniul regenerării urbane prin PPP sunt numeroase la nivel internațional. Proiecte precum regenerarea zonei portuare din Barcelona, dezvoltarea districtului La Défense din Paris sau proiectul King's Cross din Londra sunt exemple de succes ale modului în care cooperarea dintre public și privat poate transforma radical zone urbane centrale. Lecțiile învățate din aceste proiecte sunt valoroase. Printre acestea se numără:

1. Necesitatea unei viziuni pe termen lung și a unui masterplan clar, aprobat de autoritatea publică, care să ghideze dezvoltarea;
2. Importanța creării unei agenții sau a unei companii de dezvoltare dedicate, care să gestioneze proiectul în mod profesionist;
3. O negociere transparentă și competitivă pentru selectarea partenerului privat;
4. Un angajament ferm din partea autorității publice de a realiza investițiile în infrastructura publică necesară proiectului. Aceste exemple demonstrează că, atunci când sunt bine structurate, parteneriatele public-privat pot fi un motor puternic pentru dezvoltarea urbană, deblocând potențialul unor terenuri valoroase în beneficiul întregii comunități. Acest capitol, prin analiza instrumentelor de intervenție, oferă o perspectivă asupra modului în care PUG-ul poate depăși rolul de simplu document de reglementare, devenind o strategie de acțiune. Următorul capitol va face legătura cu un alt aspect esențial, analizând cum aceste viziuni și reguli se traduc în dreptul efectiv de a construi.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

8. REGIMUL JURIDIC AL CONSTRUCȚIILOR

Acest capitol funcționează ca o punte conceptuală, realizând tranziția de la dreptul de proprietate asupra terenului la dreptul efectiv de a construi. Ideea-forță este că dreptul de a edifica nu decurge automat din deținerea unui teren, ci este un drept condiționat, guvernat de principiul supremației interesului public, materializat prin documentațiile de urbanism. Analiza detaliază fluxul procedural, ancorat în Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, care transformă un drept abstract într-un set de posibilități concrete, verificabile și opozabile terților.

Metodologia aplicată este centrată pe o analiză normativă și procedurală riguroasă, având ca surse principale Legea nr. 50/1991 și Legea nr. 350/2001. Scopul este de a clarifica etapele, responsabilitățile și documentele necesare în fluxul de autorizare, de la planificarea urbanistică la controlul disciplinei în construcții, pentru a oferi un cadru predictibil autorităților, cetățenilor și investitorilor. Această abordare asigură transpunerea cadrului canonic general într-o analiză specifică și direct aplicabilă, eliminând ambiguitățile și fundamentând fiecare etapă pe dispoziții legale clare, contribuind astfel la securitatea circuitului juridic civil și la calitatea mediului construit.

8.1. Documentațiile de urbanism și regimul de construire

CONSTATARE: Dreptul de a construi se materializează exclusiv prin regulile tehnice și juridice definite în documentațiile de urbanism aprobate, care stabilesc condițiile de utilizare a terenurilor și de conformare a construcțiilor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Asigurarea coerenței între diferitele niveluri de planificare, de la strategii naționale la reglementări de parcelă, pentru a preveni dezvoltările haotice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Legea nr. 350/2001 instituie o ierarhie strictă a documentațiilor. La nivel național, Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) stabilește direcțiile strategice. La nivel local, Planul Urbanistic General (PUG) reglementează întregul teritoriu administrativ, fiind detaliat, unde este cazul, prin Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) și Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD). Astfel, PUG-ul devine instrumentul central care asigură alinierea deciziilor punctuale la viziunea strategică generală, garantând predictibilitate.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

Regimul tehnic al unui imobil este definit de un set precis de indicatori și reguli stabiliți prin PUG sau PUZ. Cele patru componente esențiale sunt:

1. Funcțiunea admisă (locuințe, comerț, industrie, spații verzi etc.);
2. Indicatorii urbanistici, respectiv Procentul de Ocupare a Terenului (POT), care limitează amprenta la sol a clădirii, și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT), care limitează suprafața totală desfășurată în raport cu suprafața parcelei;
3. Regimul de înălțime, care stabilește numărul maxim de niveluri (ex: P+2E+M) sau înălțimea maximă la cornișă/atic, exprimată în metri;
4. Aliniamentul și retragerile, care definesc poziționarea clădirii în parcelă față de stradă (aliniament) și față de limitele laterale și posterioare (retrageri). Aceste reguli, înscrise în Regulamentul Local de Urbanism (RLU), nu sunt arbitrare, ci rezultatul unor studii de fundamentare care vizează asigurarea unui mediu construit coerent, funcțional și de calitate.

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) reprezintă componenta normativă a PUG-ului, traducând planurile de zonificare și politicile de dezvoltare în norme juridice obligatorii pentru toți actorii din teritoriul administrativ. Structurat pe Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri), care sunt zone cu un caracter omogen din punct de vedere funcțional și morfologic, RLU detaliază regimul de construire specific pentru fiecare. Respectarea prevederilor sale este o condiție absolută pentru obținerea oricărei autorizații de construire. Prin acest mecanism, administrația publică asigură o dezvoltare ordonată, în acord cu interesul public, protejând valorile de patrimoniu, gestionând riscurile naturale și garantând un nivel minim de calitate a locuirii. Transparența și accesibilitatea RLU sunt vitale pentru ca toți actorii implicați—cetățeni, investitori, proiectanți—să își cunoască cu precizie drepturile și obligațiile.

În situații specifice, unde PUG-ul nu oferă un grad suficient de detaliu sau unde se dorește o derogare justificată de la prevederile sale, reglementările pot fi adaptate prin PUZ sau PUD. Planul Urbanistic Zonal (PUZ) este instrumentul de planificare pentru o zonă clar delimitată, formată din mai multe parcele. Acesta poate fi inițiat de autoritatea locală pentru a implementa un proiect de restructurare urbană sau de un investitor privat pentru a fundamenta o dezvoltare de anvergură (ex: un ansamblu rezidențial, un parc industrial). PUZ-ul poate modifica punctual reglementările PUG (funcțiuni, indicatori), dar fără a contrazice principiile sale strategice. La scara cea mai mică, Planul Urbanistic de Detaliu (PUD) stabilește condițiile de amplasare și construire pentru una sau câteva parcele, asigurând o corelare fină cu vecinătatea imediată. PUD-ul nu poate modifica



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

funcțiunile sau indicatorii din PUG/PUZ, ci doar detaliază aspecte precum accesele, retragerile exacte, modul de echipare edilitară și conformarea volumetrică. Acest sistem ierarhic PUG-PUZ-PUD permite o flexibilitate controlată în aplicarea regulilor urbanistice, echilibrând viziunea strategică cu adaptarea la contextul specific.

8.2. Certificatul de Urbanism

CONSTATARE: Certificatul de Urbanism (CU) este primul act administrativ în procesul de autorizare, având un rol strict de informare, nu de permisiune. Acesta nu conferă dreptul de a construi.

PROBLEMĂ CLARĂ: Asigurarea unui cadru de informare complet și predictibil pentru orice solicitant, înainte ca acesta să investească resurse în proiectarea detaliată.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Conform Legii nr. 50/1991, CU extrage și sintetizează toate regulile juridice, economice și tehnice aplicabile unui teren, funcționând ca un extras de "carte funciară urbanistică". Acuratețea și completitudinea PUG-ului sunt, prin urmare, direct reflectate în claritatea și utilitatea Certificatului de Urbanism. Emiterea sa este obligatorie la cererea oricărei persoane interesate, fizice sau juridice.

Conținutul-cadru al Certificatului de Urbanism este standardizat prin legislație și include patru categorii esențiale de informații. Prima este regimul juridic, care atestă situația de proprietate a terenului și eventualele sarcini (litigii, servituți) înscrise în cartea funciară. A doua, și cea mai importantă, este regimul tehnic, care preia din PUG sau PUZ toate regulile de construire aplicabile parcelei: funcțiunea admisă, Procentul de Ocupare a Terenului (POT), Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT), regimul de înălțime și regulile de aliniere și retragere. A treia categorie este regimul economic, care specifică obligațiile fiscale legate de teren (impozite, taxe locale) și, eventual, valoarea de impozitare. Ultima categorie, esențială din punct de vedere procedural, este lista completă și exhaustivă a tuturor avizelor și acordurilor necesare pentru obținerea autorizației de construire, emise de autorități și operatori de rețele (Mediu, Sănătate Publică, Cultură, Pompieri, Apă, Canalizare, Gaze etc.).

Procesul de emitere a CU este declanșat de o cerere-tip, depusă la autoritatea competentă (primărie), însoțită obligatoriu de planuri de încadrare și de situație la scări normate, care să permită identificarea precisă a imobilului. Autoritatea publică este obligată legal să emită certificatul în termen de maximum 30 de zile de la înregistrarea cererii. Informațiile din CU trebuie să reflecte cu exactitate prevederile documentațiilor de urbanism în vigoare la data emiterii.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

Valabilitatea certificatului este, de regulă, de 12 luni, cu posibilitatea de prelungire o singură dată pentru încă 12 luni, perioadă în care condițiile urbanistice menționate nu pot fi modificate în defavoarea solicitantului. Acest mecanism oferă un cadru de predictibilitate esențial pentru demararea în siguranță a procesului de proiectare și de obținere a avizelor.

În practică, Certificatul de Urbanism este un instrument multifuncțional, esențial în circuitul civil. Pentru un dezvoltator, reprezintă o primă analiză de fezabilitate, confirmând ce se poate construi pe un teren. Pentru un cumpărător, acționează ca o garanție a construibilității și a lipsei unor constrângeri ascunse. Pentru autoritatea publică, este un mecanism transparent de comunicare a regulilor și de coordonare a procesului de avizare. Deși este un act cu caracter pur informativ, importanța sa este crucială, deoarece obținerea tuturor avizelor solicitate prin CU este o condiție absolută pentru a putea depune documentația în vederea obținerii Autorizației de Construire. Astfel, CU funcționează ca un filtru procedural și tehnic indispensabil în procesul de autorizare a oricărei construcții.

8.3. Autorizația de Construire/Desființare

CONSTATARE: Autorizația de Construire (AC) este actul administrativ final emis de autoritatea publică locală, care acordă dreptul efectiv de a executa lucrări de construcții.

PROBLEMĂ CLARĂ: Asigurarea conformității absolute a oricărei construcții noi cu cadrul legal, tehnic și de planificare, pentru a proteja siguranța și interesul public.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Conform Legii nr. 50/1991, emiterea AC este strict condiționată de conformitatea proiectului tehnic cu prevederile documentațiilor de urbanism și cu toate avizele obținute. PUG-ul, prin RLU, constituie fundamentul legal direct pentru emiterea sau, motivat, pentru refuzul emiterii autorizațiilor, materializând astfel viziunea de planificare a comunității.

Obținerea AC este condiționată de depunerea Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire (DTAC), elaborată de un colectiv de specialiști autorizați (arhitect, inginer de rezistență, ingineri de instalații). Dosarul DTAC este complex și trebuie să includă: cererea-tip, dovada titlului de proprietate, Certificatul de Urbanism, toate avizele și acordurile favorabile solicitate prin acesta, și proiectul tehnic detaliat. Proiectul trebuie să demonstreze, prin piese scrise și desenate, respectarea integrală a tuturor indicatorilor urbanistici (POT, CUT), a regimului de înălțime și a regulilor de amplasare stabilite în Certificatul de Urbanism. Autoritatea



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

publică verifică riguros completitudinea și conformitatea acestui dosar înainte de a emite autorizația, având dreptul legal de a respinge cererile neconforme.

Autorizația de Construire este un act administrativ cu termen de valabilitate și cu condiții de execuție. Conform legii, titularul are obligația de a începe lucrările în termen de maxim 24 de luni de la data emiterii. Durata de execuție a lucrărilor este cea prevăzută în autorizație, iar valabilitatea acesteia poate fi prelungită o singură dată, pentru o perioadă de maximum 12 luni. Orice modificare a proiectului pe parcursul execuției (ex: schimbarea funcțiunii, supraetajare, modificări de fațadă) necesită, de regulă, obținerea unei noi autorizații. Titularul are obligații clare, precum anunțarea începerii lucrărilor la autoritatea locală emitentă și la Inspectoratul de Stat în Construcții, și respectarea întocmai a proiectului tehnic autorizat. La finalizarea lucrărilor, calitatea și conformitatea execuției se constată printr-un proces de recepție la terminarea lucrărilor, care este o condiție pentru intabularea construcției.

Rolul fundamental al Autorizației de Construire este de a materializa viziunea de planificare într-un mod controlat și legal. Ea reprezintă punctul final al unui proces complex de verificare, asigurând că fiecare construcție nouă se integrează coerent în țesutul urban și respectă normele de siguranță, sănătate, funcționalitate și mediu. Este instrumentul prin care interesul public, exprimat prin PUG, este impus efectiv în fața interesului privat. Acest mecanism de control preventiv, deși uneori perceput ca fiind birocratic, este indispensabil pentru o dezvoltare urbană sustenabilă și pentru protejarea calității mediului construit, fiind completat de un sistem de control post-factum și de sancțiuni pentru a asigura disciplina în construcții.

8.4. Disciplina în construcții

CONSTATARE: Disciplina în construcții reprezintă ansamblul de măsuri de control și sancționare care asigură respectarea legislației în toate etapele unui proiect, de la autorizare la execuție și post-utilizare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Garantarea siguranței, calității și legalității mediului construit, în fața tendințelor de a ocoli sau ignora reglementările.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Existența unui cadru legal strict, format în principal din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și Legea nr. 50/1991, care definesc obligațiile actorilor, sistemul de control și sancțiunile aplicabile. Prin claritatea și precizia reglementărilor sale, PUG-ul contribuie indirect, dar esențial, la creșterea disciplinei în construcții, reducând zona de ambiguitate.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

Controlul respectării disciplinei în construcții este exercitat de două entități principale, cu competențe complementare. Inspectoratul de Stat în Construcții (ISC) exercită controlul de stat asupra respectării normelor de calitate în construcții, verificând conformitatea execuției cu proiectul tehnic autorizat, calitatea materialelor și respectarea fazelor determinante. La nivel local, primăriile, prin structurile de specialitate (poliția locală - compartimentul disciplină în construcții), au atribuții de control privind existența și respectarea autorizațiilor de construire și a disciplinei urbanistice. Controalele pot fi periodice, pe faze de execuție, sau pot surveni în urma unor sesizări din partea cetățenilor. Orice neconformitate constatată este consemnată într-un proces-verbal și poate atrage sancțiuni, de la amenzi la oprirea lucrărilor.

Executarea de lucrări fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia constituie, în funcție de gravitate, contravenție sau infracțiune. Legea nr. 50/1991 prevede amenzi contravenționale, a căror valoare este stabilită în funcție de tipul și gravitatea faptei. Pe lângă amendă, organul de control dispune oprirea imediată a lucrărilor și, unde este posibil din punct de vedere urbanistic, măsura intrării în legalitate. Intrarea în legalitate este procesul de autorizare post-factum, posibil doar dacă lucrările executate respectă integral normele de urbanism și de construire în vigoare. Dacă acest lucru nu este posibil (ex: clădirea depășește CUT-ul sau nu respectă retragerile), se poate dispune desființarea construcțiilor realizate nelegal, pe cheltuiala contravenientului. În cazuri deosebit de grave, precum construirea fără autorizație în zone de protecție sau cu risc natural ridicat, fapta constituie infracțiune și se pedepsește cu închisoare.

Regimul sancționator are un rol esențial de prevenție, descurajând dezvoltarea ilegală și protejând siguranța și calitatea mediului construit. Eficiența sa depinde de un control constant, imparțial și de o aplicare fermă a legii. Un PUG clar, coerent și accesibil publicului reduce ambiguitățile și facilitează atât controlul, cât și conformarea voluntară. În final, regimul juridic al construcțiilor este un sistem integrat, în care planificarea (PUG), autorizarea (CU, AC) și controlul (ISC, Poliția Locală) sunt verigi interconectate ale aceluiași proces. Această logică se aplică și regimurilor juridice speciale, unde regulile generale sunt completate de constrângeri suplimentare, cum ar fi cele pentru protejarea patrimoniului cultural sau a zonelor cu risc natural, subiecte ce vor fi detaliate în capitolele următoare.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

9. REGIMURI JURIDICE SPECIALE: ZONE PROTEJATE

Acest capitol analizează constrângerile juridice și urbanistice specifice care se aplică zonelor protejate, o componentă esențială în orice demers de planificare teritorială responsabilă. Fundamentul analizei este ideea-fortă conform căreia protejarea patrimoniului, fie el cultural sau natural, impune un regim juridic special care prevalează asupra reglementărilor urbanistice generale, modelând dezvoltarea într-un mod restrictiv, dar și creator de valoare. Se explorează diversele categorii de zone protejate, de la monumente istorice și situri arheologice la arii naturale protejate de interes național sau european, precum siturile Natura 2000, fiecare având un cadru legislativ distinct și un set specific de reguli de intervenție. Discursul se orientează către clarificarea acestor regimuri speciale, răspunzând la întrebări esențiale precum ce restricții de construire se aplică în proximitatea unui monument istoric sau ce activități economice sunt compatibile cu statutul de arie naturală protejată.

Metodologia de abordare a acestui capitol îmbină analiza aprofundată a legislației specifice cu interpretarea spațială a zonelor de protecție. Sursele de date principale sunt reprezentate de Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate, legislația privind ariile naturale protejate, precum și listele și bazele de date oficiale ale monumentelor și siturilor protejate. Instrumentele de lucru includ analiza juridică a textelor normative pentru a extrage obligațiile și interdicțiile, corelată cu analiza cartografică a perimetrelor de protecție. Ipoteza de lucru este că o înțelegere clară și o reprezentare corectă a acestor regimuri speciale în Planul Urbanistic General (PUG) sunt cruciale pentru a preveni conflictele, pentru a proteja valorile de patrimoniu și pentru a oferi un cadru predictibil dezvoltatorilor. Limitele analizei sunt date de dinamica legislativă și de necesitatea unor studii de specialitate detaliate pentru delimitarea exactă a unor zone de protecție. Structura capitolului este concepută pentru a aborda succesiv patrimoniul cultural și cel natural, culminând cu o sinteză a regulilor de avizare, oferind astfel o imagine completă și operațională.

9.1. Monumente istorice și situri arheologice

CONSTATARE: Protejarea patrimoniului cultural construit este o componentă fundamentală a urbanismului, având la bază Legea nr. 422/2001, care stabilește regimul juridic al monumentelor istorice, definite ca bunuri imobile semnificative pentru istoria și cultura națională sau universală.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

Legea le clasifică în grupa A (valoare națională și universală) și grupa B (valoare locală), această ierarhie determinând competența de avizare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Orice intervenție asupra unui monument istoric, de la reparații la restaurare, se poate realiza exclusiv cu avizul autorităților competente: Ministerul Culturii pentru grupa A sau serviciile sale deconcentrate pentru grupa B.

CONSECINȚĂ: Acest regim de avizare specială prevalează asupra oricărei alte reglementări urbanistice.

IMPLICAȚIE PUG: Planul Urbanistic General trebuie să preia obligatoriu Lista Monumentelor Istorice și să specifice în RLU regimul de avizare distinct, ca o condiție prealabilă autorizării.

O componentă cheie a regimului de protecție o reprezintă zona de protecție, un perimetru delimitat în jurul fiecărui monument istoric. Legea stabilește o zonă de protecție minimă, implicită, de 100 de metri în localitățile urbane și 200 de metri în cele rurale, măsurată de la limitele exterioare ale monumentului. Orice lucrare de construire nouă, modificare sau desființare în interiorul acestei zone este, de asemenea, supusă avizării obligatorii. Problematika centrală o constituie conflictul dintre presiunea imobiliară și necesitatea de a păstra scara și caracterul arhitectural al zonelor istorice. Rolul PUG-ului este de a prelua aceste zone de protecție și de a stabili, în Regulamentul Local de Urbanism (RLU), reguli clare care să medieze acest conflict, impunând, de exemplu, regimuri de înălțime speciale, condiții privind materialele de finisaj sau interdicții privind anumite funcțiuni incompatibile.

Siturile arheologice beneficiază de un regim de protecție similar. Legea distinge între zonele cu patrimoniu arheologic reperat (prezență confirmată) și zonele cu potențial arheologic. În ambele cazuri, orice lucrare de construire care implică săpături mai adânci de 50 cm necesită un aviz specific, bazat pe procedura de descărcare de sarcină arheologică. Aceasta presupune o cercetare preventivă de către specialiști atestați. În funcție de rezultate, autoritățile pot elibera certificatul, permițând continuarea lucrărilor, pot impune conservarea in situ a vestigiilor, sau, în cazuri excepționale, pot clasa de urgență situl. Această procedură poate genera costuri și întâzieri, motiv pentru care cartografierea exactă a acestor zone în PUG este crucială pentru predictibilitatea investițiilor.

Pe lângă regimul de avizare, legislația patrimoniului instituie și un instrument de intervenție pe piața funciară: dreptul de preempțiune. În cazul vânzării unui monument istoric, statul român, prin Ministerul Culturii sau serviciile sale deconcentrate, și, subsidiar, autoritățile locale, au un



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

drept prioritar la cumpărarea imobilului, la preț și în condiții egale. Acest instrument permite autorităților să achiziționeze strategic clădiri de patrimoniu pentru a le restaura și a le reda circuitului public. Identificarea în PUG a zonelor cu o densitate mare de monumente istorice poate fundamenta o strategie locală de exercitare proactivă a acestui drept. Protejarea patrimoniului nu este doar o sursă de constrângeri, ci și o oportunitate de dezvoltare. Un patrimoniu bine conservat poate deveni un motor pentru turismul cultural și industriile creative. PUG-ul poate promova politici de reconversie funcțională, permițând utilizări compatibile (hoteluri, restaurante, galerii) care să asigure sustenabilitatea economică a monumentelor.

{ "Pentru a asigura o gestionare eficientă, obligațiile proprietarilor și restricțiile de construire variază în funcție de clasificarea monumentului. Pentru monumentele din grupa A, regulile sunt cele mai stricte, vizând păstrarea integrală a autenticității, orice intervenție necesitând avizul Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice. La grupa B, controlul este exercitat la nivel local, permițând o flexibilitate mai mare pentru adaptări funcționale. În zona de protecție, reglementările se concentrează pe integrarea armonioasă a noilor construcții în cadrul istoric existent, controlând volumetria, aliniamentul și materialele. " } [Parlamentul României, "Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice", Lege, 2001, Art. 9-11]

9.2. Arii naturale protejate

CONSTATARE: Regimul juridic al ariilor naturale protejate, ancorat în Legea nr. 5/2000 și în Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2007, introduce un set de constrângeri menite să conserve habitatele naturale și biodiversitatea.

PROBLEMĂ CLARĂ: Conflictul dintre necesitatea de conservare și presiunea antropică (dezvoltare imobiliară, exploatarea resurselor).

CONSECINȚĂ: Orice activitate în interiorul sau proximitatea acestor zone este strict reglementată pentru a asigura menținerea stării de conservare favorabilă.

IMPLICAȚIE PUG: PUG-ul are obligația legală de a prelua limitele acestor arii și de a integra în RLU regulile de protecție stabilite prin planurile de management specifice fiecărei arii.

Planul de management este documentul strategic care detaliază obiectivele de conservare și zonarea internă a ariei (zone de protecție integrală, de conservare durabilă, de dezvoltare durabilă), precum și activitățile permise sau interzise. Acolo unde aceste planuri nu sunt aprobate, PUG-ul trebuie să stabilească măsuri tranzitorii, în colaborare cu administratorii ariilor și agențiile



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

de mediu. O categorie specială o reprezintă siturile Natura 2000, desemnate la nivel european. Orice plan sau proiect care poate afecta semnificativ un astfel de sit trebuie să parcurgă o procedură de "evaluare adecvată", care analizează impactul cumulat. Dacă impactul este negativ semnificativ și nu există alternative, proiectul nu poate fi aprobat. Această prevedere poate restricționa sau bloca proiecte de dezvoltare, inclusiv de infrastructură, fiind esențială identificarea din timp a acestor conflicte.

{ "Procedura de evaluare adecvată este un proces riguros, în mai multe etape, care începe cu o fază de screening pentru a determina dacă un proiect este susceptibil de a avea un impact semnificativ. Dacă da, se trece la o evaluare detaliată, care include consultarea publicului și a experților. Scopul este de a asigura că dezvoltarea economică nu se face cu prețul distrugerii ireversibile a patrimoniului natural de valoare europeană." } [Parlamentul României, "OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate", Ordonanță de Urgență, 2007, Art. 28]

La nivelul teritoriului administrativ analizat, cartografierea relevă prezența unor arii naturale de interes, incluzând situri Natura 2000 și rezervații locale. Aceste zone acoperă un procent semnificativ din teritoriu și sunt localizate preponderent de-a lungul cursurilor de apă și în zonele forestiere compacte. Regulile specifice impun restricții, precum interzicerea construcțiilor noi în anumite perimetre sau condiționarea activităților economice de obținerea unor avize ecologice. La fel ca în cazul patrimoniului cultural, regimul de protecție naturală reprezintă și o oportunitate. O natură bine conservată contribuie la calitatea mediului, la atractivitatea turistică și la identitatea locală. PUG-ul poate explora oportunități de dezvoltare durabilă, promovând forme de turism cu impact redus, precum ecoturismul sau turismul rural, și încurajând activități tradiționale compatibile cu obiectivele de conservare.

9.3. Reguli de intervenție și avizare în zone protejate

CONSTATARE: Orice proiect situat într-o zonă cu regim special de protecție necesită, pe lângă avizele standard, avize specifice obligatorii emise de autoritățile de specialitate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Complexitatea procedurală, în special în caz de suprapunere a mai multor regimuri de protecție.

CONSECINȚĂ: Obținerea avizului favorabil de la autoritatea competentă este o condiție prealabilă și obligatorie pentru emiterea autorizației de construire.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

IMPLICAȚIE PUG: Documentația de urbanism trebuie să cartografieze explicit suprapunerile de regimuri și să informeze clar, prin RLU și certificatul de urbanism, despre obligativitatea obținerii tuturor avizelor specifice.

Pentru patrimoniul cultural, autoritatea centrală este Ministerul Culturii, prin Direcțiile Județene pentru Cultură și Comisia Națională a Monumentelor Istorice. Fluxul de avizare și documentația necesară depind de categoria monumentului și de natura intervenției, fiind elaborate de specialiști atestați. Procedura analizează conformitatea cu principiile de restaurare și conservare, urmărind păstrarea autenticității.

Pentru patrimoniul natural, procesul este gestionat de Ministerul Mediului, prin Agențiile pentru Protecția Mediului, în colaborare cu administratorii ariilor protejate. Proiectele cu impact semnificativ sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului (EIM) sau, în cazul siturilor Natura 2000, procedurii de evaluare adecvată (EA). Acestea implică studii complexe, consultare publică și obținerea unui act de reglementare final (acord de mediu, aviz Natura 2000).

O provocare majoră apare în situațiile de suprapunere, când un teren este, simultan, zonă de protecție a unui monument istoric, sit arheologic și sit Natura 2000. În aceste cazuri, un proiect trebuie să parcurgă, în paralel, multiple fluxuri de avizare. De exemplu, restaurarea unei cetăți medievale într-un parc natural va necesita atât avizul de la Ministerul Culturii, cât și acordul de mediu și avizul administratorului parcului. Regimurile speciale, deși restrictive, sunt fundamentale în protejarea unor resurse neregenerabile. Un PUG responsabil trebuie să le integreze coerent, căutând soluții de dezvoltare compatibile cu obiectivele de conservare. Această discuție despre regimuri bazate pe calitatea intrinsecă a locului face o tranziție naturală către capitolul următor, care va analiza regimuri speciale determinate nu de valori, ci de pericole: zonele de risc natural.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

10. REGIMURI JURIDICE SPECIALE: ZONE DE RISC NATURAL

Reglementarea dezvoltării urbane este subordonată principiului fundamental al siguranței publice, impunând constrângeri non-negociabile în zonele de risc natural. Cadrul juridic și tehnic guvernează construcțiile în arealele expuse la inundații, alunecări de teren și risc seismic, cu o ancorare fermă în Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural. Managementul riscurilor se traduce în reguli concrete de planificare teritorială, definind condițiile în care se poate construi, responsabilitățile autorităților în realizarea lucrărilor de prevenire și modul în care aceste constrângeri se transpun în Planul Urbanistic General (PUG) și în Regulamentul Local de Urbanism (RLU).

Metodologia de lucru corelează analiza legislativă cu interpretarea datelor din studiile de specialitate, precum cele hidrologice și geotehnice, și hărțile de hazard aprobate. Demersul implică extragerea obligațiilor și restricțiilor din textele de lege, cartografierea zonelor de risc și definirea condițiilor tehnice speciale pentru autorizarea construcțiilor. O reglementare urbanistică eficientă integrează riscurile naturale ca un strat de constrângeri fundamentale, care modelează și prioritizează direcțiile de dezvoltare, stabilind principiile directoare și interdicțiile la nivel strategic.

10.1. Zone cu risc la inundații

CONSTATARE: Regimul juridic al construcțiilor în zonele expuse riscului la inundații este unul strict, vizând protejarea vieții umane și reducerea pagubelor materiale. Cadrul legal, ancorat în Legea apelor nr. 107/1996 și completat de Legea nr. 575/2001, stabilește că delimitarea zonelor inundabile se realizează pe baza unor studii hidrologice. <<"Apele constituie un bun de interes public, inalienabil și imprescriptibil, aflat sub proprietatea publică a statului.">> [Parlamentul României, "Legea apelor nr. 107/1996", Art. 1, 1996].

PROBLEMĂ CLARĂ: Presiunea imobiliară pentru ocuparea terenurilor atractive din luncile râurilor duce la o subestimare a riscurilor pe termen lung.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: În lipsa unor reglementări ferme, consecințele se traduc prin distrugerea de bunuri, costuri publice enorme pentru intervenții și pierderi de vieți omenești. PUG-ul are obligația de a transpune hărțile de hazard în planșe de reglementări cu valoare juridică,



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

instituirea interdicțiilor de construire definitive în albia majoră și regimuri condiționate în celelalte areale, în funcție de probabilitatea de producere a viiturilor.

Măsurile de prevenire și atenuare a riscului la inundații se clasifică în două categorii: structurale și non-structurale. Măsurile structurale, de natură hidrotehnică (îndiguiri, regularizări de albie, poldere), sunt responsabilitatea autorităților centrale, precum Administrația Națională "Apele Române", și se prevăd în planurile de management la nivel de bazin hidrografic. Măsurile non-structurale, de natură urbanistică, vizează reducerea vulnerabilității prin evitarea expunerii la risc. Acestea includ interdicția de a construi în zonele cu risc ridicat și impunerea de condiții tehnice speciale unde legea permite excepțional construirea, cum ar fi supraînălțarea cotei de construire sau utilizarea de materiale și fundații speciale. PUG-ul este principalul instrument de implementare a acestor măsuri non-structurale.

Orice intervenție în zonele cu risc la inundații necesită un aviz specific de gospodărire a apelor, emis de autoritatea de bazin hidrografic. Acest aviz, obligatoriu și pentru documentațiile de urbanism (PUG, PUZ), verifică conformitatea cu hărțile de hazard și stabilește condițiile tehnice pentru autorizare. Planificarea trebuie să fie ghidată de principiul precauției: extinderea intravilanului trebuie să evite sistematic zonele inundabile. Pentru zonele deja construite, PUG-ul trebuie să propună măsuri de reducere a vulnerabilității, precum interzicerea extinderilor și prioritizarea investițiilor în lucrări de protecție hidrotehnică. Regimul de construire variază în funcție de banda de inundabilitate: în zona cu probabilitate de 1% (o dată la 100 de ani), se interzic, de regulă, construcțiile noi de locuințe, în timp ce în zona cu probabilitate de 10% (o dată la 10 ani), interdicția este absolută.

10.2. Zone cu risc la alunecări de teren

CONSTATARE: Regimul juridic și tehnic pentru zonele cu risc la alunecări de teren este stabilit pentru a preveni dezvoltarea construcțiilor în areale cu instabilitate activă sau potențială, protejând siguranța. Delimitarea acestor zone se bazează pe studii geotehnice și hărți de hazard, conform Legii nr. 575/2001.

PROBLEMĂ CLARĂ: Presiunea imobiliară pe versanți, adesea pentru terenuri cu valoare peisagistică, duce la o subestimare a riscurilor geotehnice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Construirea fără studii adecvate poate duce la distrugerea completă a construcțiilor. PUG-ul are obligația de a integra hărțile de risc și de a stabili, prin RLU,



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

un regim de construire extrem de restrictiv sau prohibitiv pentru zonele cu instabilitate ridicată, clasificându-le în zone cu interdicție definitivă și zone construibile condiționat.

Intervențiile în zonele cu risc la alunecări de teren sunt condiționate de realizarea unor studii geotehnice aprofundate. Acestea determină gradul de stabilitate și propun măsuri de consolidare (ziduri de sprijin, drenuri, piloți forțați). Construirea este interzisă în zonele cu alunecări active sau cu un factor de siguranță sub pragurile normate. În zonele cu risc mediu sau scăzut, autorizarea este condiționată de realizarea unor lucrări de consolidare costisitoare. PUG-ul trebuie să specifice clar în RLU obligativitatea acestor studii ca o condiție prealabilă pentru emiterea certificatului de urbanism.

La nivelul teritoriului administrativ, hărțile de hazard indică prezența zonelor cu risc la alunecări de teren în zona dealurilor și a versanților văilor principale. PUG-ul trebuie să reglementeze și activitățile care pot agrava instabilitatea, precum defrișările necontrolate sau modificarea regimului de scurgere a apelor. Planificarea în aceste zone trebuie să fie dominată de prudență, direcționând dezvoltarea către terenuri stabile și sigure.

10.3. Zone cu risc seismic

CONSTATARE: Regimul de construire în zonele cu risc seismic este un element central al siguranței naționale, definit de Legea nr. 575/2001 și de normativul de proiectare antiseismică P100-1/2013.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul seismic are o distribuție regională și nu poate fi evitat, ci doar gestionat prin proiectare structurală adecvată, conform zonării seismice a teritoriului național, care stabilește accelerația maximă a terenului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Deși nu dublează normele tehnice, PUG-ul trebuie să asigure că planificarea urbană ține cont de aceste riscuri, descurajând amplasarea funcțiunilor cu risc tehnologic ridicat în zonele cu hazard seismic mare și stabilind reguli privind densitatea construcțiilor pentru a preveni efectele de "domino" și a asigura coridoare de acces pentru intervenții. Semnificația hărții de zonare seismică este fundamentală, aceasta fiind documentul care impune nivelul de protecție obligatoriu pentru orice proiect.

Normele de proiectare antiseismică stabilesc cerințe detaliate privind conformarea structurală, materialele și calculul structurii de rezistență. Aceste cerințe sunt diferențiate în funcție de zona seismică, clasa de importanță a clădirii (spitalele, școlile având un nivel de siguranță superior) și



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

condițiile locale de teren. Respectarea acestor norme este obligatorie, iar verificarea se face prin experți tehnici atestați. Deși proiectarea antiseismică este responsabilitatea inginerului structurist, planificarea urbană are un rol crucial în managementul riscului la scara localității.

Gestiunea fondului construit existent, în special a clădirilor vulnerabile, este o componentă esențială a strategiei urbane. PUG-ul poate delimita zonele cu un fond construit vulnerabil și poate propune programe prioritare de expertizare și consolidare. Managementul riscului seismic este un efort complementar între ingineria structurală și planificarea urbană. În timp ce inginerii asigură rezistența individuală a clădirilor, urbanistii trebuie să asigure reziliența sistemului urban în ansamblu. PUG-ul devine astfel un instrument strategic pentru planificarea rețelei de spații deschise care pot servi ca adăposturi temporare, asigurarea redundanței rețelelor de utilități critice și planificarea rutelor de evacuare.

10.4. Reguli de construire și măsuri de prevenire

CONSTATARE: Managementul riscurilor devine o componentă activă și obligatorie a dezvoltării urbane, ghidată de principiul că orice dezvoltare nouă nu trebuie să crească nivelul de risc existent.

PROBLEMĂ CLARĂ: Necesitatea de a traduce constrângerile tehnice și legale într-un limbaj operațional, clar și unitar, pentru PUG și RLU.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Se impune crearea unei secțiuni dedicate în RLU care să centralizeze toate condiționările speciale și transpunerea cartografică a zonelor de risc în planșele PUG. Planul trebuie să includă o planșă de reglementări dedicată, care să suprapună și să delimiteze clar toate perimetrele de risc. Această hartă de sinteză devine suportul pentru zonificarea funcțională, indicând pentru fiecare poligon de risc regimul aplicabil, de la interdicție totală de construire (zonă de non aedificandi) la construibilitate condiționată.

Regulamentul Local de Urbanism trebuie să conțină un capitol dedicat zonelor de risc, specificând pentru fiecare tip de risc:

1. Obligatoritatea obținerii avizelor de specialitate;
2. Tipurile de lucrări și funcțiuni interzise;
3. Condițiile tehnice speciale pentru construcțiile permise excepțional;
4. Măsurile de prevenire pentru construcțiile existente. De exemplu, un articol model este: <<"În zonele cu risc mediu la alunecări de teren... se pot autoriza construcții noi doar în baza unei



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

expertize geotehnice care confirmă stabilitatea locală...">> [Guvernul României, "Hotărârea nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale", Anexă, Art. 12].

Sinteza reglementărilor pentru zonele de risc poate fi structurată astfel:

- **Inundații:** Interdicție totală în zonele cu probabilitate de 10%; construcții condiționate în zonele cu probabilitate de 1-5% (cotă de construire supraînălțată, aviz obligatoriu de la Apele Române).
- **Alunecări de teren:** Interdicție totală în zonele cu risc ridicat și foarte ridicat; construcții condiționate în zonele cu risc mediu (expertiză geotehnică obligatorie, lucrări de consolidare).
- **Seism:** Respectarea obligatorie a normativului P100-1/2013 pentru toate construcțiile noi; programe de expertizare pentru fondul construit existent în zonele cu vulnerabilitate ridicată.

Pe lângă construcțiile noi, PUG-ul trebuie să abordeze și problematica fondului construit existent, printr-o strategie pe termen lung ce include programe de informare, prioritizarea investițiilor publice în lucrări de protecție și un cadru pentru expertizarea clădirilor.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

11. TRANSPUNEREA REGIMULUI JURIDIC ÎN FORMAT GIS

Transpunerea constrângerilor de natură juridică într-un format geospațial structurat este o etapă critică și indispensabilă a procesului de planificare urbană modernă. Un sistem informațional geografic (GIS) acționează ca un instrument dinamic de analiză și sinteză, capabil să transforme datele juridice statice, adesea fragmentate în documente diverse, într-un model interactiv și coerent al teritoriului. Acest capitol definește metodologia de creare a unei baze de date GIS care să reflecte cu acuratețe regimul de proprietate, servituțile, zonele protejate și alte constrângeri juridice, asigurând o fundație solidă pentru deciziile de reglementare ale Planului Urbanistic General (PUG).

Metodologia de lucru asigură o tranziție riguroasă și trasabilă de la documentul juridic la obiectul spațial. Procesul debutează cu designul conceptual al bazei de date, etapă în care se stabilesc straturile tematice esențiale, schema de atribute pentru fiecare strat și relațiile logice dintre acestea, pentru a permite analize complexe. Ulterior, se colectează, se validează și se integrează date din surse multiple și eterogene, precum date cadastrale oficiale de la ANCPI, planuri de urbanism anterioare, liste de monumente istorice sau hărți de risc. O bază de date GIS bine structurată și corect populată devine un instrument indispensabil în toate fazele ulterioare ale PUG-ului, de la analiză și diagnoză la elaborarea propunerilor, consultarea publică și monitorizarea implementării pe termen lung.

11.1. Structura bazei de date geospațiale (GIS)

CONSTATARE: O bază de date geospațială (GIS) pentru un Plan Urbanistic General (PUG) reprezintă un sistem integrat de straturi tematice cu geometrie specifică (puncte, linii, poligoane) și tabele de atribute asociate, proiectat să funcționeze ca un model digital al realității teritoriale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Necesitatea unei structuri de date care să asigure coerența, scalabilitatea și interoperabilitatea sistemului, capabilă să modeleze realitatea juridică a teritoriului, de la regimul de proprietate la detaliile servituților și zonelor de protecție. **CONSECINȚĂ +**

IMPLICAȚIE PUG: Designul conceptual al bazei de date trebuie să fie aliniat la standardele naționale și internaționale pentru a facilita schimbul de date cu alte instituții, traducând conceptele juridice în obiecte spațiale. Dreptul de proprietate asupra unui teren se materializează într-un poligon în stratul tematic Parcele, iar o servitute de utilitate publică pentru o conductă se reprezintă printr-un poligon de tip "buffer" de-a lungul unei linii în stratul Rețele Edilitare. Principiul de bază este crearea unui model de date relațional, permițând interogări complexe.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

Astfel, se pot identifica, de exemplu, toate parcelele proprietate privată afectate de o zonă de protecție a unui monument istoric și care se află, simultan, într-o zonă cu risc la inundații, o analiză imposibilă pe hărți tradiționale.

Componentele esențiale ale structurii bazei de date includ nomenclatoarele (liste de coduri standardizate), regulile de validare topologică și metadatele, fiecare având un rol precis în asigurarea calității sistemului. Nomenclatoarele asigură consistența datelor; de exemplu, pentru atributul Tip_Proprietate, se utilizează valori predefinite precum 'Public-Stat', 'Public-UAT', 'Privat-Persoana Fizica', 'Privat-Persoana Juridica'. Regulile de validare topologică, precum "poligoanele de parcele nu trebuie să se suprapună" sau "toate poligoanele de clădiri trebuie să fie în interiorul parcelelor", asigură integritatea spațială și previn erorile de cartografiere. Metadatele, elaborate conform standardului ISO 19115, descriu fiecare strat tematic, oferind informații despre sursa datelor, data creării, sistemul de proiecție și semnificația atributelor, garantând astfel transparența și utilizarea corectă a datelor pe termen lung.

Tehnologia recomandată pentru implementarea bazei de date este formatul GeoPackage (.gpkg), un standard deschis, versatil și robust, susținut de Open Geospatial Consortium (OGC). Fiind bazat pe o arhitectură SQLite, acesta permite stocarea într-un singur fișier a straturilor vectoriale, a tabelor de atribute, a nomenclatoarelor și chiar a stilurilor de reprezentare cartografică. Avantajele sale sunt multiple și decisive pentru o administrație modernă:

1. Portabilitate (un singur fișier ușor de arhivat, partajat și gestionat);
2. Interoperabilitate (compatibilitate nativă cu majoritatea software-urilor GIS, atât comerciale, cât și open-source);
3. Robustețe (suport pentru interogări complexe de tip SQL, integritate tranzacțională și capacitatea de a gestiona volume mari de date). Adoptarea acestui format standard asigură că baza de date GIS a PUG-ului va fi ușor de întreținut și integrat în infrastructura națională și europeană de date spațiale, conform normelor tehnice în vigoare.

11.2. Straturi tematice juridice esențiale

CONSTATARE: Un set minim de straturi tematice (layers) este necesar pentru a reprezenta în format GIS complexitatea regimului juridic al teritoriului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Selectarea acelor straturi care acoperă exhaustiv toate constrângerile și oportunitățile de natură juridică.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Aceste straturi trebuie concepute pentru a interacționa, permițând analize de suprapunere care scot în evidență corelațiile și conflictele. Fiecare strat, definit de o geometrie și o schemă de atribute, trebuie să fie corect cartografiat pentru a sprijini procesul decizional, de la diagnoza teritorială la definirea reglementărilor.

Stratul fundamental este cel al unităților teritoriale (parcele cadastrale), cu geometrie poligonală. Acuratețea acestui strat este de importanță capitală, fiind suportul pentru toate celelalte analize. Tabela de atribute asociată trebuie să conțină informații esențiale:

- A. identificatorul unic al parcelei (număr cadastral);
- B. tipul de proprietate (publică/privată);
- C. titularul anonimizat;
- D. suprafața juridică înscrisă în acte;
- E. categoria de folosință;
- F. indicatori pentru situații speciale ('În Litigiu', 'Revendicare', 'Afectat de expropriere').

Un al doilea set de straturi esențiale este dedicat zonelor cu regimuri speciale de protecție, care introduc constrângeri prioritare:

1. **Stratul zonelor de protecție a monumentelor istorice:** poligoane ce delimitează zona de protecție (de regulă 100 de metri în urban), cu atribute specificând codul monumentului și grupa valorică (A sau B).
2. **Stratul siturilor arheologice:** poligoane ce delimitează perimetrele cu patrimoniu reperat, cu informații despre perioada istorică și regimul de cercetare preventivă.
3. **Stratul ariilor naturale protejate:** poligoane care preiau limitele oficiale ale siturilor Natura 2000, parcurilor naționale sau rezervațiilor, cu referințe la planurile de management aferente.

De asemenea, este necesară crearea de straturi dedicate zonelor de risc natural și servituților de utilitate publică, care definesc constrângerile non-negociabile ale teritoriului:

- a) Stratul zonelor cu risc la inundații: poligoane ce delimitează benzile de inundabilitate cu diferite probabilități de depășire.
- b) Stratul zonelor cu risc la alunecări de teren: poligoane care clasifică teritoriul după gradul de instabilitate (ridicat, mediu, scăzut).



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

c) Stratul zonelor de protecție a infrastructurilor majore: poligoane de tip "buffer" de-a lungul drumurilor naționale, căilor ferate sau rețelelor magistrale de energie, cu atribute care specifică lățimea zonei de protecție și restricțiile aplicabile.

În final, baza de date trebuie să includă un strat dedicat documentațiilor de urbanism aprobate anterior (PUZ-uri și PUD-uri), care continuă să producă efecte juridice. Acest strat poligonal va delimita perimetrele de aplicabilitate, iar tabela de atribute va conține informații precum numărul și data hotărârii de aprobare, principalii indicatori urbanistici (POT, CUT, Hmax) și termenul de valabilitate. Existența acestui strat este vitală pentru analiza de coerență a reglementărilor și pentru a avea o imagine completă a cadrului normativ în vigoare la momentul elaborării noului PUG.

11.3. Schema de atribute și colectarea datelor

CONSTATARE: Definirea unei scheme de atribute detaliate și standardizate pentru fiecare strat GIS asigură consistența, calitatea și utilitatea bazei de date.

PROBLEMĂ CLARĂ: Transformarea unei hărți digitale, care este o simplă reprezentare grafică, într-o bază de date spațială inteligentă, care poate fi interogată și analizată.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Schema de atribute trebuie să specifice numele câmpului, tipul de date, domeniul de valori (prin nomenclatoare) și obligativitatea, pentru a asigura introducerea de date curate și ușor de procesat în analize complexe.

Elaborarea schemei de atribute este ghidată de necesitățile de analiză și de standardele existente. Pentru fiecare atribut, se definește riguros:

1. **Numele câmpului:** un identificator scurt, descriptiv și fără diacritice (ex: 'Tip_Prop').
2. **Aliasul:** un nume explicit, lizibil pentru utilizator (ex: 'Tipul de Proprietate').
3. **Tipul de date:** text, număr întreg, număr real, dată etc.
4. **Domeniul de valori:** asocierea unui nomenclator care limitează valorile posibile (ex: atributul 'Tip_Prop' poate accepta doar valori din lista 'Public-Stat', 'Public-UAT' etc.).
5. **Obligativitatea:** specificarea dacă un câmp trebuie completat obligatoriu pentru fiecare obiect spațial.

Odată definită structura, urmează etapa de colectare și integrare a datelor din surse multiple și eterogene: bazele de date ANCPI/OCPI (pentru cadastru), arhivele administrației locale (pentru



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

litigii, retrocedări), listele oficiale ale Ministerului Culturii (pentru monumente) sau hărțile de risc de la autoritățile de specialitate (Apele Române, institute geologice). Provocarea majoră în această etapă constă în armonizarea acestor date, care pot avea sisteme de proiecție diferite, niveluri de acuratețe variabile sau formate diverse (vectorial, raster, text).

Procesul de integrare a datelor necesită o metodologie clară de pre-procesare, care să asigure calitatea și coerența setului de date final. Pașii esențiali includ:

- a) Transformarea tuturor datelor într-un sistem de proiecție unic, cel național, Stereografic 1970.
- b) Georeferențierea planurilor scanate sau a imaginilor aeriene pentru a le suprapune corect peste datele vectoriale.
- c) Curățarea datelor vectoriale pentru a elimina erorile topologice (poligoane suprapuse, goluri, linii care nu se intersectează în noduri).
- d) Join-ul spațial sau tabelar pentru a atașa informațiile atributive (din tabele sau alte straturi) la geometriile corespunzătoare.

Fiecare pas este documentat riguros prin metadate, asigurând trasabilitatea completă a procesului, de la sursa brută la data integrată. Prelucrarea datelor cu caracter personal, precum cele despre proprietari, necesită o atenție specială pentru anonimizare, în conformitate cu legislația privind protecția datelor (GDPR).

11.4. Standarde, interoperabilitate și actualizare

CONSTATARE: O bază de date geospațială este valoroasă pe termen lung doar dacă este interoperabilă, adică dacă poate schimba date în mod fluid cu alte sisteme informatice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Evitarea creării unor "insule" de informații, izolate, costisitor de întreținut și dificil de utilizat în afara contextului imediat pentru care au fost create.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Adoptarea riguroasă a unor standarde de date spațiale, care definesc modele de date comune, servicii web (WMS, WFS) și formate de fișiere deschise, este o condiție obligatorie, nu opțională, pentru o administrație publică modernă.

La nivel european, Directiva INSPIRE (Infrastructure for Spatial Information in the European Community) este principalul cadru de referință. România, ca stat membru, a transpus această directivă în legislația națională, impunând conformitatea documentațiilor de urbanism cu standardele INSPIRE. {"Pentru atributele HILUCSN₁, HILUCSN₂ și HILUCS_N₃ vor fi folosite



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

exclusiv listele de categorii de utilizare a terenului care sunt specificate în regulamentele și ghidurile tehnice aferente Directivei INSPIRE..." } [Guvernul României, "Norme tehnice privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism", Act Normativ, Art. 24]. Baza de date a PUG-ului trebuie proiectată pentru a fi conformă, ceea ce implică utilizarea nomenclatoarelor standardizate INSPIRE pentru clasificarea utilizării terenurilor (HILUCS - Hierarchical INSPIRE Land Use Classification System) și structurarea atributelor conform modelelor de date specificate pentru diverse teme (ex: parcele cadastrale, zone protejate).

Un alt aspect crucial, adesea neglijat, este implementarea unui proces de actualizare continuă. Realitatea juridică și fizică a teritoriului este într-o permanentă schimbare: se vând terenuri, se emit autorizații de construire, apar noi litigii sau se modifică limitele zonelor protejate. O bază de date care nu reflectă aceste schimbări devine rapid învechită și poate conduce la decizii eronate. Este esențială crearea unui flux de lucru la nivelul administrației publice locale, care să definească cine este responsabil pentru actualizarea fiecărui strat tematic, care sunt sursele de date pentru actualizare (autorizații emise, hotărâri de consiliu local, decizii judecătorești) și care este frecvența minimă a actualizărilor. Doar printr-un astfel de proces, baza de date GIS poate deveni un instrument de management teritorial viu și relevant.

În concluzie, transpunerea regimului juridic în format GIS nu înseamnă doar crearea unei hărți digitale, ci construirea unui sistem informațional viu, un "geoportal" al reglementărilor urbanistice, care este standardizat, interoperabil și permanent actualizat. Un astfel de sistem devine un instrument de o valoare inestimabilă pentru o administrație publică modernă, permițând analize complexe, fundamentarea rapidă a deciziilor, creșterea transparenței și îmbunătățirea serviciilor oferite cetățenilor și investitorilor. Această abordare riguroasă a datelor spațiale face tranziția către capitolul următor, care explorează regimul juridic al infrastructurii și rețelelor edilitare, un alt element fundamental ce necesită o reprezentare geospațială precisă.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

12. REGIMUL JURIDIC AL INFRASTRUCTURILOR ȘI REȚELELOR EDILITARE

Claritatea regimului juridic al infrastructurilor reprezintă o condiție non-negociabilă pentru planificarea și dezvoltarea coerentă a oricărei localități. Acest capitol fundamentează regimul de proprietate, administrare și protecție a infrastructurii rutiere și a rețelelor tehnico-edilitare majore. Analiza se ancorează în legislația sectorială în vigoare, cu precădere în Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor și în Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, pentru a defini cu precizie statutul juridic al diferitelor categorii de infrastructuri și a terenurilor pe care acestea sunt amplasate, stabilind un cadru de referință unitar și predictibil.

Metodologia de analiză utilizată este una integrată, care corelează riguros prevederile normative cu situația spațială a rețelelor. Se analizează în detaliu regimul juridic al servituților de utilitate publică aferente infrastructurilor, precum și zonele de protecție ale acestora, elemente care reglementează construcțiile din proximitate pentru a preveni conflictele și a asigura funcționalitatea și siguranța pe termen lung. În acest scop, s-au utilizat date din studii de trafic, planuri de situație ale rețelelor edilitare și documentații cadastrale, care au fost integrate într-un sistem GIS pentru a cartografia coridoarele tehnice și zonele de constrângere. Ipoteza de lucru fundamentală este că o transpunere corectă a acestor constrângeri juridice în format geospațial și, ulterior, în reglementările Planului Urbanistic General (PUG), este esențială pentru a evita blocajele în dezvoltare, a securiza investițiile și a crește calitatea mediului construit.

12.1. Regimul juridic al drumurilor

CONSTATARE: Regimul juridic al drumurilor este ierarhizat conform Ordonanței nr. 43/1997, care clasifică drumurile publice în funcție de importanța lor strategică. Există trei categorii principale:

1. drumuri de interes național (autostrăzi, drumuri expres, drumuri naționale europene, principale și secundare);
2. drumuri de interes județean;
3. drumuri de interes local (drumuri comunale și străzi).



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

PROBLEMĂ CLARĂ: Această clasificare determină regimul de proprietate și de administrare, generând adesea confuzii și conflicte de competență, în special la traversarea localităților. Drumurile de interes național aparțin domeniului public al statului și sunt administrate de Ministerul Transporturilor, prin Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere (CNAIR). Drumurile județene aparțin domeniului public al județului și sunt administrate de consiliul județean, iar cele de interes local aparțin domeniului public al unității administrativ-teritoriale, fiind administrate de consiliul local.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Conform legii, sectoarele de drumuri de interes superior situate în intravilanul municipiilor sunt transferate în administrarea consiliilor locale, ceea ce generează provocări de finanțare și coordonare. PUG-ul are, așadar, obligația de a cartografia cu precizie aceste categorii de drumuri și de a specifica clar, în memoriu și în RLU, regimul de proprietate și de administrare pentru fiecare sector, pentru a elimina ambiguitățile în procesul de avizare și implementare a proiectelor.

Analiza detaliată a statutului juridic al diverselor categorii de drumuri relevă complexități suplimentare care trebuie adresate. Drumurile de exploatare, vicinale sau private, deși nu fac parte din rețeaua publică, joacă un rol crucial în accesibilitatea teritoriului. Statutul lor juridic este adesea neclar, iar PUG-ul trebuie să stabilească un regim clar pentru acestea, mai ales în zonele de extindere a intravilanului. Se poate condiționa, de exemplu, ca un drum privat să fie cedat domeniului public și modernizat la standardele tehnice necesare înainte ca parcelele adiacente să primească autorizație de construire. O altă problemă stringentă este cea a străzilor din noile dezvoltări imobiliare, care adesea rămân în proprietate privată, generând probleme de acces pentru serviciile publice și dificultăți în realizarea investițiilor de modernizare. PUG-ul trebuie să introducă în RLU prevederi clare care să oblige dezvoltatorii, în cazul proiectelor de anvergură, să cedeze gratuit către domeniul public terenurile aferente drumurilor și rețelelor edilitare și să execute pe cheltuiala proprie înainte de recepția finală a investiției. Această măsură previne apariția unor cartiere rezidențiale deficitare din punct de vedere al infrastructurii publice, o problemă frecventă în dezvoltările post-1990.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

O altă CONSTATARE esențială se referă la conceptul de "zonă a drumului". Conform legislației în vigoare, drumul nu este constituit doar din partea carosabilă, ci include un ansamblu de elemente. Acestea sunt:

- i. ampriza, adică suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului (carosabil, acostamente, șanțuri, rigole, trotuare, piste pentru bicicliști, spații verzi);
- ii. zonele de siguranță, fâșii de teren situate de o parte și de alta a amprizei, destinate exclusiv semnalizării rutiere și protecției drumului, în care construcțiile sunt, de regulă, interzise;
- iii. zonele de protecție, suprafețe de teren situate dincolo de zonele de siguranță, în care se impun restricții și condiționări pentru construcții. Problema derivă din faptul că lățimea acestor zone variază în funcție de categoria drumului, iar limitele lor nu sunt întotdeauna clar materializate în teren sau în documentațiile cadastrale, generând confuzie și litigii. Consecința pentru PUG este necesitatea de a delimita explicit aceste zone în planșele de reglementări, pentru fiecare categorie de drum, și de a detalia în RLU regimul de construire aplicabil. De exemplu, pentru autostrăzi, zona de protecție poate ajunge la 50 de metri, în timp ce pentru un drum comunal, aceasta este de 20 de metri. O astfel de reglementare clară previne conflictele, protejează siguranța circulației și asigură integritatea infrastructurii rutiere pe termen lung.

12.2. Zone de protecție a rețelelor edilitare

Funcționarea unei localități moderne depinde de un sistem complex de rețele tehnico-edilitare, atât subterane, cât și aeriene, care constituie infrastructuri de importanță strategică. Aceste rețele includ conducte de apă și canalizare, rețele de gaze naturale, linii electrice, rețele de telecomunicații sau de termoficare. Pentru a asigura protecția și funcționarea lor în condiții de siguranță, legislația sectorială instituie zone de protecție și de siguranță de-a lungul acestora. **CONSTATARE:** Orice construcție sau lucrare în interiorul acestor zone este strict reglementată și necesită avizul operatorului de rețea.

PROBLEMĂ PRINCIPALĂ: Lipsa de informare a proprietarilor de terenuri cu privire la existența și limitele exacte ale acestor zone de protecție, ceea ce duce frecvent la proiecte care intră în conflict cu infrastructura existentă.

CONSECINȚĂ PENTRU PUG: Obligația fundamentală de a colecta informații de la toți operatorii de rețele, de a cartografia coridoarele tehnice și de a le transpune în planșele de reglementări ca un strat de constrângeri non-negociabile, cu forță juridică.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

Identificarea și cartografierea zonelor de protecție pentru rețelele magistrale este un proces de importanță critică. Lățimea acestor zone este stabilită prin norme tehnice specifice fiecărui domeniu, variind semnificativ:

- A. Pentru liniile electrice aeriene de înaltă tensiune (peste 1 kV), zona de protecție se extinde pe o distanță variabilă de la axul liniei, putând ajunge la zeci de metri, zonă în care construcțiile sunt interzise;
- B. Pentru conductele magistrale de transport al gazelor naturale, zona de protecție variază între 20 și 50 de metri, impunând restricții severe privind construcțiile și lucrările agricole;
- C. Pentru rețelele de telecomunicații, se stabilesc, de asemenea, culoare de protecție pentru a preveni deteriorarea cablurilor. Problema este că aceste rețele magistrale traversează adesea proprietăți private, afectând direct dreptul de a construi. PUG-ul, prin RLU, trebuie să detalieze explicit aceste restricții, specificând distanțele exacte și tipurile de lucrări interzise.

Pe lângă rețelele magistrale, cele de distribuție locală generează, de asemenea, constrângeri. Deși zonele de protecție nu sunt la fel de largi, orice intervenție în proximitatea acestor rețele (ex: săpături pentru fundații) necesită un aviz tehnic de la operatorul de rețea (apă, canal, gaz, electricitate). Scopul acestui aviz este de a preveni avariile și de a asigura coordonarea lucrărilor. Problema frecventă este că planurile acestor rețele, în special cele vechi, sunt adesea imprecise. Acest lucru generează riscuri în faza de execuție. PUG-ul poate contribui la rezolvarea acestei probleme impunând, ca o condiție pentru dezvoltările noi de anvergură (PUZ-uri), realizarea unor ridicări topografice complete care să includă poziționarea exactă a tuturor rețelelor subterane existente. De asemenea, PUG-ul trebuie să stabilească trasee orientative pentru viitoarele extinderi, rezervând coridoarele necesare în spațiul public, pentru a evita amplasarea acestora pe sub proprietăți private, situație care complică ulterior întreținerea.

12.3. Servituți de utilitate publică

CONSTATARE DE BAZĂ: Funcționarea infrastructurilor și a rețelelor edilitare se bazează pe conceptul juridic de servitute de utilitate publică. Această servitute reprezintă o sarcină impusă asupra unor proprietăți private, în beneficiul colectivității, pentru a permite amplasarea, întreținerea și exploatarea unor lucrări de interes general. Spre deosebire de o expropriere, servitutea nu implică o preluare a dreptului de proprietate, ci doar o limitare a exercitării acestuia.

PROBLEMĂ JURIDICĂ MAJORĂ: Modalitatea de instituire a acestor servituți și despăgubirea proprietarilor afectați pot fi procese complexe și conflictuale.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

CONSECINȚĂ PENTRU PUG: Necesitatea de a oferi un cadru de reglementare care să faciliteze instituirea de noi servituți pentru proiectele de dezvoltare, respectând în același timp drepturile proprietarilor.

Procedurile pentru instituirea de noi servituți pentru extinderea rețelelor sunt diverse. Pentru lucrările de interes public local, declarate ca atare prin hotărâre a consiliului local, se poate institui o servitute de trecere subterană sau aeriană. Aceasta se face, de regulă, pe baza unei convenții între autoritatea publică sau operatorul de rețea și proprietarul terenului. În lipsa unui acord amiabil, se poate recurge la o procedură judiciară. Este esențial ca proprietarul să fie despăgubit pentru prejudiciul cauzat. PUG-ul poate juca un rol de prevenție prin rezervarea, încă din faza de planificare, a unor coridoare tehnice dedicate viitoarelor rețele, preferabil pe domeniul public, reducând astfel necesitatea instituirii de servituți pe terenuri private.

Tipologia servituților aplicabile infrastructurilor este variată. Cele mai comune sunt:

- i. Servitutea de trecere subterană (conducte, cabluri);
- ii. Servitutea de trecere aeriană (linii electrice);
- iii. Servitutea de acces (pentru lucrări de întreținere);
- iv. Servitutea de "non aedificandi" (interdicția de a construi). PUG-ul, prin RLU, trebuie să facă referire la aceste tipuri de servituți și să stabilească obligația ca, în procesul de autorizare, existența sau necesitatea instituirii lor să fie clarificată și notată în cartea funciară. Această măsură asigură transparența și protejează viitorii cumpărători, care vor fi informați cu privire la constrângerile care afectează terenul.

12.4. Proprietatea asupra infrastructurii

CONSTATARE DEFINITORIE: Regimul juridic al infrastructurii este adesea disociat de cel al terenului pe care este amplasată. Infrastructurile de transport și rețelele edilitare, fiind bunuri de interes public, aparțin, de regulă, domeniului public al statului sau al UAT-urilor, chiar și când traversează terenuri private.

PROBLEMĂ FUNDAMENTALĂ: Stabilirea unui regim de coexistență clar și echitabil între dreptul de proprietate publică asupra infrastructurii și dreptul de proprietate privată asupra terenului suport.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

CONSECINȚĂ PENTRU PUG: Necesitatea de a reglementa această coexistență, stabilind drepturi și obligații clare atât pentru operatorii de rețele, cât și pentru proprietarii de terenuri.

Analiza regimului juridic pentru coridoarele de transport este elocventă. Pentru autostrăzi și drumuri naționale noi, statul, de regulă, expropriează integral terenurile necesare, care intră în domeniul public. Problema este mai complexă pentru drumurile existente, care s-au dezvoltat istoric fără un proces de expropriere sistematic. În aceste cazuri, domeniul public acoperă, de regulă, ampriza drumului, dar terenurile adiacente, afectate de zone de protecție, rămân în proprietate privată. PUG-ul trebuie să reflecte cu precizie această situație în planșele sale, delimitând clar limita domeniului public de cea a proprietății private, pentru a evita disputele legate de emiterea autorizațiilor de construire.

Corelarea dintre proprietatea asupra infrastructurii și cea asupra terenului este gestionată prin instrumentele juridice analizate, în principal prin servituțile de utilitate publică. Operatorul rețelei deține un drept de proprietate publică asupra conductei sau liniei electrice, iar pentru a asigura acest drept pe un teren privat, beneficiază de o servitute. Acest model permite extinderea rețelelor fără a fi necesară exproprierea tuturor terenurilor traversate, o soluție mai flexibilă și eficientă economic. PUG-ul are un rol important în consolidarea acestui model, de exemplu, prin introducerea în RLU a unei prevederi care să stabilească o "servitute de utilitate publică a PUG-ului", prin care se rezervă coridoare pentru viitoare extinderi de rețele. Odată PUG-ul aprobat, aceste coridoare capătă un statut juridic clar, interzicând construcțiile. Această măsură de planificare proactivă previne ocuparea dezordonată a terenurilor și asigură spațiul necesar pentru dezvoltarea viitoare a infrastructurii, creând o punte semantică solidă către capitolul următor, care va sintetiza toate aceste analize într-o diagnoză și un set de propuneri de politici funciare concrete.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

13. DIAGNOZĂ ȘI PROPUNERI DE POLITICI FUNCiare

Acest capitol final sintetizează demersul analitic și transformă diagnoza într-un set de recomandări clare, acționabile și direct transpozabile în reglementări urbanistice. Aici se agregă disfuncționalitățile, blocajele și oportunitățile identificate, ierarhizându-le în funcție de impact pentru a formula politici funciare concrete, implementabile prin Planul Urbanistic General (PUG). Fundamentul acestui demers este o sinteză strategică a concluziilor anterioare, aplicând analize SWOT și cauză-efect pentru a asigura că fiecare propunere răspunde unei probleme clar diagnosticate și este fundamentată legal.

Metodologia acestui capitol este una de sinteză strategică și formulare de politici publice, prioritizând concluziile analizelor anterioare. Se utilizează instrumente de analiză SWOT pentru a structura punctele tari, punctele slabe, oportunitățile și amenințările, analiza cauză-efect pentru a înțelege rădăcinile problemelor funciare și analiza de impact pentru a evalua consecințele politicilor propuse. O propunere de politică funciară este eficientă doar dacă răspunde unei probleme clar diagnosticate, este fundamentată legal și este transpusă în instrumente urbanistice concrete și aplicabile. Structura capitolului urmează un flux logic: de la diagnoza generală, la politici specifice pentru problemele majore și, în final, la transpunerea acestora în propuneri de reglementare pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU).

13.1. Diagnoza regimului juridic

CONSTATARE: Sinteza analizelor precedente relevă patru disfuncționalități structurale ale regimului funciar care acționează ca frâne în calea unei dezvoltări coerente. Problemele ierarhizate sunt:

- 1) fragmentarea excesivă a proprietății private în zonele de extindere;
- 2) incertitudinea juridică extinsă din cauza litigiilor și retrocedărilor nesoluționate;
- 3) managementul pasiv al fondului funciar public;
- 4) necorelarea între reglementările urbanistice aprobate în timp (PUZ-uri).

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste disfuncționalități, luate împreună, creează un mediu de dezvoltare imprevizibil, inefficient și inequitabil, care generează blocaje administrative și o calitate scăzută a mediului construit.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Fără o abordare directă a acestor probleme de fond, noul PUG riscă să fie inaplicabil. Planul trebuie să introducă politici și instrumente urbanistice care să descurajeze dezvoltarea pe parcele subdimensionate, să gestioneze riscul juridic, să activeze fondul funciar public ca pârghie de dezvoltare și să unifice cadrul normativ.

Prima problemă, fragmentarea excesivă, generează o dezvoltare haotică, cu străzi subdimensionate și o echipare edilitară deficitară, deoarece costurile de infrastructurare devin prohibitive. PUG-ul trebuie să introducă instrumente urbanistice care să stimuleze abordările integrate. A doua problemă, incertitudinea juridică, provoacă "înghețarea" investițiilor în perimetre cheie, care adesea intră într-un proces de degradare. PUG-ul trebuie să cartografieze aceste zone de risc și să le atribuie un regim urbanistic tranzitoriu, de protecție, permițând doar lucrări de conservare. A treia disfuncționalitate, managementul fondului funciar public, conduce la o dezvoltare dezechilibrată și la ratarea oportunităților de a corecta deficitele de dotări publice. PUG-ul trebuie să fundamenteze o strategie funciară proactivă a UAT-ului. A patra problemă, necorelarea normativă, creează discontinuități în țesutul urban și insecuritate juridică. O reprezentare cartografică a acestor probleme evidențiază arealele critice unde intervenția este prioritară, oferind o bază vizuală pentru politicile care urmează.

13.2. Politici de comasare și reparcelare

CONSTATARE: Politicile de comasare și reparcelare a terenurilor sunt răspunsul strategic la problema fragmentării excesive a proprietății. Dezvoltarea spontană, parcelă cu parcelă, este ineficientă și generează un mediu construit de slabă calitate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Majoritatea instrumentelor de comasare se bazează pe cooperarea voluntară a proprietarilor, ceea ce necesită crearea unui cadru stimulativ de către administrația publică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: PUG-ul trebuie să devină un instrument activ, trecând de la o planificare pasivă la una proactivă prin integrarea unor mecanisme concrete de reformă funciară. Se propun două niveluri de intervenție: stimularea comasării voluntare și crearea cadrului pentru reparcelare (remembre) urbană în zonele extrem de fragmentate.

Pentru stimularea comasării voluntare, propunerea este ca PUG-ul să introducă pârghii urbanistice clare. Condiționarea autorizării în anumite zone de existența unei suprafețe minime a parcelei este o măsură de bază. Cel mai eficient stimulent este însă cel economic-urbanistic: acordarea de bonusuri pentru proiectele realizate pe terenuri comasate. RLU poate permite o



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

majorare a Coeficientului de Utilizare a Terenului (CUT) cu un procent stimulat (15-20%) pentru un proiect care unifică cel puțin trei parcele adiacente, făcând cooperarea între proprietari direct avantajoasă. Pentru zonele cu fragmentare extremă, unde comasarea voluntară este improbabilă, PUG-ul trebuie să delimiteze "Perimetre de Intervenție Prioritară pentru Restructurare Urbană". Pentru acestea, RLU va stabili obligativitatea elaborării unui PUZ de reparcelare care să propună o nouă configurație a parcelarului, cu loturi optimizate, o rețea stradală coerentă și suprafețele necesare pentru dotări publice. O schemă vizuală "înainte" și "după" demonstrează clar beneficiile transformării unei situații haotice într-una ordonată, cu plusvaloare pentru toți participanții. Politica funciară pentru PUG trebuie să includă:

1. Delimitarea clară a "Perimetrelor de Restructurare Urbană" în planșe.
2. Introducerea în RLU a unui capitol dedicat care să detalieze condițiile, bonusurile și obligativitatea PUZ-urilor de reparcelare.
3. Lansarea unui proiect-pilot de către primărie pentru a demonstra beneficiile.

13.3. Strategia fondului funciar public

CONSTATARE: Fondul funciar public reprezintă o resursă strategică subutilizată, din cauza lipsei unei viziuni integrate și a unui management activ, ceea ce obligă administrația la exproprieri costisitoare pentru a deservi interesul public.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unui inventar complet și a unei strategii clare de valorificare transformă acest patrimoniu într-un activ pasiv, generând oportunități ratate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Este necesară fundamentarea unei strategii a fondului funciar public care să transforme acest patrimoniu într-un instrument activ de implementare a politicilor urbane. Propunerea se articulează pe trei piloni: cunoaștere, planificare și acțiune.

Primul pilon, cunoașterea, presupune crearea unui "Registru Electronic al Fondului Funciar Public", o bază de date GIS care centralizează informații complete pentru fiecare teren al UAT-ului. Al doilea pilon, planificarea, constă în clasificarea terenurilor în patru categorii clare:

- a) Terenuri necesare pentru proiecte de utilitate publică: școli, spitale, parcuri, infrastructură.
- b) Rezerve funciare strategice: terenuri păstrate pentru dezvoltări viitoare neprevăzute.
- c) Terenuri cu potențial de dezvoltare economică: pretabile pentru concesiune sau parteneriate public-privat.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

d) Terenuri alienabile: neconstruibile sau cu valoare redusă, care pot fi vândute.

Al treilea pilon, acțiunea, se referă la utilizarea efectivă a terenurilor: pentru categoria A se alocă bugete, pentru B se instituie interdicție de înstrăinare, iar pentru C se inițiază proiecte. Un exemplu este identificarea unui teren UAT subutilizat într-o zonă deficitară și atribuirea funcțiunii de "spațiu verde", blocând alte dezvoltări. O astfel de strategie, integrată în PUG, reduce nevoia de exproprieri, asigură localizarea optimă a dotărilor publice și poate genera venituri. Propunerea pentru PUG este de a include un capitol specific care definește această strategie și stabilește un portofoliu de proiecte prioritare, reprezentând o schimbare de la un management pasiv la unul activ.

13.4. Propuneri de reglementare în RLU

CONSTATARE: Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este instrumentul normativ care transformă politicile funciare în reguli cu forță juridică. Pentru a fi eficient, RLU trebuie să traducă conceptele strategice într-un limbaj juridic precis și aplicabil.

PROBLEMĂ CLARĂ: Politicile strategice rămân inoperante dacă nu sunt transpuse în articole de regulament clare, care să ghideze procesul de autorizare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Propunerile de mai jos au rolul de a transforma RLU într-un instrument activ de implementare a strategiei funciare, asigurând transpunerea juridică a deciziilor de planificare.

Pentru gestionarea fragmentării, se propune introducerea unui capitol nou în RLU, "Zone de Restructurare Urbană", care va include articole ce:

1. stabilesc o suprafață minimă a parcelei pentru autorizarea construcțiilor noi (ex. 300 mp);
2. definesc bonusuri urbanistice (ex. majorare CUT cu 15-20%) pentru proiectele pe parcele comasate;
3. condiționează autorizarea în aceste perimetre de existența unui PUZ de reparcelare aprobat.

Pentru zonele cu incertitudine juridică, se recomandă introducerea în RLU a unui articol care să specifice: "pentru terenurile unde în Cartea Funciară sunt notate litigii privind dreptul de proprietate sau cereri de retrocedare, nu se emit certificate de urbanism în scopul construirii până la soluționarea definitivă a situației juridice". Pentru strategia fondului funciar public, RLU poate contribui prin:



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

- a) introducerea unei prevederi care să condiționeze dezvoltările imobiliare de anvergură de cedarea unui procent din teren pentru dotări publice;
- b) clasificarea terenurilor UAT în subzone funcționale specifice (ex: "rezervă pentru dotări de învățământ"), blocând alte utilizări.

Un tabel sintetic poate centraliza aceste propuneri de articole pentru RLU, detaliind textul sugerat și justificarea fiecăruia. Implementarea acestor măsuri asigură închiderea ciclului de la cunoaștere la acțiune, oferind o bază solidă pentru noile reglementări urbanistice și creând o punte către analiza coerenței cu reglementările urbanistice deja aprobate, subiectul capitolului următor.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

14. SINTEZA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE APROBATE

CONSTATARE: O viziune urbanistică nouă și coerentă, așa cum își propune prezentul Plan Urbanistic General (PUG), se poate construi doar pe o înțelegere clară și completă a deciziilor de planificare anterioare. Teritoriul administrativ este, în prezent, guvernat de un palimpsest normativ format din PUG-ul anterior și un număr considerabil de Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) și Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD) aprobate în diverse etape.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest cadru normativ eterogen generează suprapuneri, conflicte de reglementare și un peisaj decizional fragmentat, care împiedică dezvoltarea armonioasă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Este imperativă realizarea unei sinteze exhaustive a tuturor acestor documentații. Rolul acestui demers este de a crea un registru complet, de a analiza coerența cadrului normativ existent și de a cartografia conflictele, oferind astfel fundamentul indispensabil pentru armonizarea și unificarea regulilor de dezvoltare urbană în noul PUG.

Metodologia aplicată asigură rigoare și trasabilitate. Procesul a constat în trei etape distincte:

- 1. Inventarierea exhaustivă:** Au fost identificate toate Hotărârile de Consiliu Local de aprobare a documentațiilor de urbanism și s-au verificat termenele de valabilitate.
- 2. Crearea bazei de date GIS:** Perimetrele de aplicabilitate au fost cartografiate cu precizie, iar informațiile cheie (HCL, indicatori, funcțiuni) au fost asociate ca atribute, creând un registru georeferențiat.
- 3. Analiza comparativă:** S-au suprapus reglementările documentațiilor adiacente pentru a identifica disonanțe funcționale, volumetrice și de infrastructură.

Acest proces structurat transformă un ansamblu eterogen de decizii punctuale într-o imagine de ansamblu coerentă, pregătind terenul pentru elaborarea unui nou PUG unificator.

14.1. Registrul și Inventarul Documentațiilor de Urbanism

CONSTATARE: Teritoriul localității este guvernat de un număr de 47 de Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) și 112 Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD) aflate în vigoare, aprobate în momente diferite, suprapunându-se peste PUG-ul general existent.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența unui registru digital centralizat, actualizat și georeferențiat al acestor documentații face dificilă obținerea unei imagini clare asupra regimului de construire aplicabil pentru o anumită parcelă, generând ambiguitate și întâzieri în procesul de autorizare.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Crearea unui inventar complet al tuturor documentațiilor de urbanism în vigoare este o precondiție fundamentală pentru analiza de coerență și pentru elaborarea unui nou plan.

Procesul de inventariere a implicat cercetarea arhivei de hotărâri a consiliului local și extragerea informațiilor esențiale pentru fiecare PUZ sau PUD identificat, după cum urmează:

Tabelul 2 - Registrul PUZ și PUD cu caracteristici principale

ID Documentație	Tip Documentație	Număr HCL Aprobare	Data Aprobare	Termen Valabilitate	Suprafață Reglementată (ha)	Funcțiune Principala
PUZ_001	PUZ	123/2015	2015-05-20	Expirat	15.2	Locuințe colective
PUZ_002	PUZ	45/2018	2018-03-15	2028-03-15	8.5	Zonă comercială (retail)
PUZ_003	PUZ	78/2019	2019-06-10	2029-06-10	22.0	Parc industrial și logistic
PUD_001	PUD	15/2021	2021-02-01	2026-02-01	0.8	Locuință individuală (P+1)
...

Acest proces a relevat existența unui cadru normativ complex, cu un număr considerabil de PUZ-uri care modifică sau detaliază PUG-ul general. Crearea unui registru digital și georeferențiat a fost pasul esențial pentru a vizualiza acest "mozaic". Perimetrul fiecărei documentații a fost digitizat și integrat într-un strat GIS dedicat, al cărui tabel de atribute conține informațiile cheie colectate. Acest instrument permite, pentru prima dată, interogarea directă a hărții pentru a determina,



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

pentru orice parcelă, setul de reguli specifice aplicabile. Registrul GIS devine astfel un instrument vital pentru activitatea curentă a compartimentului de urbanism și pentru elaborarea noului PUG.

Dificultățile întâmpinate în procesul de inventariere au inclus:

1. documentații vechi, în format analog, cu planșe necorelate cu un suport topografic actual;
2. hotărâri de aprobare fără termene clare de valabilitate;
3. lipsa unei arhive digitale centralizate. Crearea acestui registru nu este doar un exercițiu de documentare, ci o oportunitate de a institui o practică administrativă riguroasă și transparentă pentru viitor, aliniată la principiile guvernării digitale. Acest inventar complet și structurat reprezintă punctul de pornire pentru analiza de fond a reglementărilor, oferind "materia primă" pentru investigarea coerenței interne a acestui ansamblu de reguli.

14.2. Analiza de Coerență și Identificarea Conflictelor Normative

CONSTATARE: Analiza comparativă a celor 47 de PUZ-uri și 112 PUD-uri în vigoare, aprobate în perioade diferite, a scos la iveală un cadru de reglementare eterogen, cu multiple conflicte normative.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste conflicte se manifestă la nivel funcțional, volumetric și de infrastructură, generând o dezvoltare urbană neunitară, rupturi de scară și o presiune neanticipată asupra rețelelor edilitare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Noul PUG trebuie să acționeze ca un arbitru, identificând aceste conflicte și propunând un set de reguli unificate care să le rezolve și să restabilească o viziune coerentă asupra dezvoltării.

Analiza coerenței funcționale a relevat 8 conflicte majore, unde PUZ-uri învecinate permit funcțiuni incompatibile. Un exemplu critic este localizat în KILOCAROUL [X05, Y11], unde un PUZ aprobat pentru un parc industrial (PUZ003) se învecinează direct cu o zonă reglementată pentru locuințe colective (PUZ_012), fără a prevedea o zonă de protecție sanitară. Acest conflict generează disconfort pentru locuitori (zgomot, poluare) și limitează potențialul de operare al funcțiunii economice.

Analiza coerenței volumetrice a identificat 15 zone cu rupturi bruște de scară. Problema cea mai frecventă o reprezintă diferențele de regim de înălțime. De exemplu, în KILO_CAROUL [X08, Y09], PUZ-ul nr. 21/2020 a permis construirea de blocuri cu 10 etaje lângă o zonă de case cu regim



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

de înălțime P+1, generând un impact vizual negativ și probleme de însorire. Aceste "ziduri" volumetrice fragmentează peisajul urban și indică o lipsă de viziune integrată.

Analiza coerenței la nivel de infrastructură a arătat că numeroase PUZ-uri au fundamentat dezvoltarea propusă pe rețeaua existentă, fără a anticipa impactul cumulat. În KILO_CAROURILE [X10, Y06] și [X10, Y07], o succesiune de 5 PUZ-uri rezidențiale aprobate între 2016 și 2021 a condus la o suprasolicitare a rețelei stradale și la depășirea capacității rețelelor de apă și canalizare, conflicte infrastructurale costisitoare de remediat.

Tabelul 3 - Conflicte între documentații urbanistice și localizare

ID Conflict	Tip Conflict	PUZ-uri Implicate	Descriere Problemă	Localizare (KILO_CAROU)
CF01	Funcțional	PUZ003 / PUZ012	Parc industrial adiacent zonei de locuințe, fără zonă de protecție.	[X05, Y11]
CV01	Volumetric	PUZ_021 / PUG	Clădiri P+10 lângă zonă de locuințe P+1.	[X08, Y09]
CI01	Infrastructură	PUZ_018-022	Suprasolicitarea rețelei stradale și de utilități prin dezvoltări succesive.	[X10, Y06], [X10, Y07]

Pe lângă conflictele dintre PUZ-uri, s-a constatat că un număr de 28 de PUZ-uri (aproximativ 60%) au fost aprobate prin derogare de la prevederile PUG-ului anterior, modificând funcțiuni sau indicatori urbanistici. Deși legale la momentul aprobării, unele derogări sunt acum problematice. Un exemplu este PUZ-ul nr. 15/2014, care a permis conversia unui spațiu verde într-o zonă construibilă, în contradicție cu noile politici publice. Noul PUG va trebui să reevalueze aceste derogări și să decidă dacă le menține, le modifică sau le anulează prin noile reglementări.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

15. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI PENTRU PUG

Acest capitol final are rolul de a cristaliza întregul demers analitic desfășurat în prezentul studiu, transformând diagnoza problemelor funciare într-un set de politici strategice și recomandări normative clare, direct acționabile. Aici converge traseul informațional, de la analiza detaliată a regimului de proprietate, a structurii parcelare, a constrângerilor juridice speciale și a conflictelor normative, la formularea unor soluții concrete, menite să fundamenteze prevederile noului Plan Urbanistic General (PUG) și ale Regulamentului Local de Urbanism (RLU). Acest capitol reprezintă, astfel, puntea esențială dintre cunoaștere și decizie, asigurând că viitoarea dezvoltare a localității se va construi pe o fundație juridică și urbanistică solidă, coerentă și predictibilă.

Metodologia aplicată este una de sinteză strategică și formulare de politici publice, având ca scop prioritizarea și operaționalizarea concluziilor extrase din capitolele anterioare. Într-o primă fază, se consolidează problemele cheie identificate, ierarhizându-le în funcție de impactul lor asupra dezvoltării teritoriale, pe baza unei analize SWOT integrate. Ulterior, se utilizează o analiză cauză-efect pentru a asigura că politicile propuse adresează rădăcinile disfuncționalităților, nu doar simptomele acestora. Fiecare recomandare strategică este apoi transpusă într-o propunere de reglementare specifică, formulată într-un limbaj care permite integrarea sa directă în RLU. Această abordare structurată garantează că fiecare propunere este justificată, fundamentată legal și capabilă să producă efecte măsurabile în calitatea și coerența mediului construit.

15.1. Sinteza concluziilor

Analiza detaliată a regimului funciar al teritoriului administrativ, desfășurată în capitolele precedente, relevă un tablou complex, caracterizat de patru disfuncționalități structurale majore care acționează ca frâne sistemice în calea unei dezvoltări urbane coerente și sustenabile.

CONSTATARE: Prima și cea mai extinsă problemă este fragmentarea excesivă a proprietății private, în special în zonele de extindere post-1990. Analiza cantitativă a parcelarului (Cap. 5) a arătat că un procent semnificativ din parcelele private din intravilan au o suprafață sub pragul optim de construire de 300 mp, făcând dificilă sau imposibilă o echipare edilitară eficientă și o dezvoltare de calitate. A doua problemă majoră este gradul ridicat de incertitudine juridică, manifestat prin existența unui număr considerabil de litigii pe rol și cereri de retrocedare nesoluționate (Cap. 6), care blochează dezvoltarea în areale cheie, inclusiv în zone de interes public. A treia disfuncționalitate constă în managementul pasiv al fondului funciar public, care, deși reprezintă o resursă strategică importantă (Cap. 3), nu este utilizat ca o pârghie proactivă



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

pentru corectarea deficitelor de dotări publice sau pentru ghidarea dezvoltării. A patra problemă, evidențiată de analiza celor 47 de PUZ-uri și 112 PUD-uri în vigoare (Cap. 14), este incoerența cadrului normativ existent, un mozaic de reglementări punctuale aprobate în timp, care au generat conflicte funcționale, volumetrice și de infrastructură.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste patru disfuncționalități, interconectate, creează un mediu de dezvoltare imprevizibil, inefficient și inechitabil, care generează blocaje administrative, litigii costisitoare și o calitate scăzută a mediului construit.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Fără o abordare directă și curajoasă a acestor probleme de fond, noul PUG riscă să fie inaplicabil și să perpetueze disfuncționalitățile existente. Planul trebuie să introducă politici și instrumente urbanistice care să descurajeze dezvoltarea pe parcele subdimensionate, să gestioneze riscul juridic, să activeze fondul funciar public ca pârgie de dezvoltare și să unifice cadrul normativ.

Impactul cumulat al acestor probleme este deja vizibil în teritoriu și a fost documentat de-a lungul acestui studiu. Fragmentarea funciară duce la o dezvoltare haotică, cu străzi subdimensionate și o echipare edilitară deficitară, crescând costurile pentru administrația publică și reducând calitatea locuirii pentru cetățeni. Incertitudinea juridică generează blocaj investițional și degradarea fizică a zonelor afectate, creând "găuri negre" în țesutul urban. Managementul inefficient al terenurilor publice duce la ratarea unor oportunități strategice de a corecta deficitul de dotări și spații verzi, forțând administrația la exproprieri costisitoare pentru proiecte care ar fi putut fi realizate pe terenuri proprii. Incoerența normativă creează un mediu de dezvoltare imprevizibil și inechitabil, cu rupturi bruște în peisajul urban și o presiune necontrolată asupra infrastructurii. O cartografiere suprapusă a acestor probleme evidențiază zonele critice, unde intervenția este prioritară. Implicația pentru PUG este clară: noul plan nu poate fi doar un exercițiu de cosmetizare. El trebuie să acționeze ca o reformă a planificării la nivel local, iar recomandările care urmează nu sunt opționale, ci reprezintă condiții necesare pentru a produce o schimbare reală în calitatea dezvoltării urbane a localității.

15.2. Recomandări pentru PUG

Disfuncționalitățile structurale diagnosticate impun formularea unor recomandări strategice clare, care să fie transpuse în politici funciare active prin noul Plan Urbanistic General (PUG). Aceste recomandări vizează transformarea PUG-ului dintr-un instrument predominant reactiv într-unul proactiv, capabil să modeleze dezvoltarea, nu doar să o reglementeze.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

Prima recomandare strategică, vizând problema centrală a fragmentării, este ca noul PUG să delimiteze explicit "**Perimetre de Intervenție Prioritară pentru Restructurare Urbană**".

CONSTATARE: Dezvoltarea parcelă cu parcelă în aceste zone, identificate în Cap. 5, este nesustenabilă și generează costuri publice pe termen lung.

IMPLICAȚIA PENTRU PUG este că, pentru aceste perimetre, Regulamentul Local de Urbanism (RLU) trebuie să introducă un regim special:

- A. să condiționeze autorizarea oricărei construcții noi de elaborarea unui PUZ de reparcelare care să asigure o soluție integrată pentru infrastructură și spații publice;
- B. să ofere stimulente urbanistice clare (ex: majorare CUT) pentru proprietarii care inițiază procese de comasare voluntară.

A doua recomandare strategică vizează managementul fondului funciar public.

CONSTATARE: Subutilizarea acestei resurse (Cap. 3) duce la ratarea oportunităților de dezvoltare și la costuri de expropriere. **IMPLICAȚIA PENTRU PUG** este că acesta trebuie să includă o "**Strategie a Fondului Funciar Public**" ca o componentă obligatorie. Strategia trebuie să se bazeze pe un registru digital complet al tuturor terenurilor UAT, clasificându-le în funcție de potențial: 1. terenuri necesare pentru proiecte publice pe termen scurt (infrastructură, educație, sănătate); 2. rezerve strategice pentru dezvoltări viitoare; 3. terenuri cu potențial de dezvoltare economică (prin concesiune sau parteneriat public-privat); 4. terenuri alienabile. PUG-ul trebuie să atribuie acestor terenuri funcțiuni clare de interes public, blocându-le pentru speculații și transformându-le în instrumente active de planificare.

A treia recomandare se referă la gestionarea incertitudinii juridice.

CONSTATARE: Blocajul investițional din zonele cu litigii (Cap. 6) duce la degradarea acestora. **IMPLICAȚIA PENTRU PUG** este necesitatea de a **cartografia cu precizie aceste "pungi" de risc juridic** și de a institui, prin RLU, un regim tranzitoriu de "**non aedificandi**" (interdicție de construire pentru lucrări noi), permițând doar lucrări de conservare și întreținere, până la clarificarea definitivă a situației juridice prin hotărâre judecătorească irevocabilă.

A patra recomandare vizează unificarea cadrului normativ.

CONSTATARE: Mozaicul de PUZ-uri conflictuale (Cap. 14) generează dezvoltare haotică.

IMPLICAȚIA PENTRU PUG este că, la intrarea sa în vigoare, trebuie să **abroge explicit toate PUZ-urile anterioare ale căror prevederi contravin noii viziuni strategice**. Pentru PUZ-



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

urile considerate încă valoroase și compatibile, prevederile lor principale pot fi preluate și integrate direct în noul RLU, la nivel de Unitate Teritorială de Referință (UTR), asigurând astfel o bază normativă unitară pentru întreg teritoriul administrativ. Această "curățare" normativă este esențială pentru a restabili predictibilitatea și coerența în procesul de autorizare.

15.3. Propuneri pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU)

Recomandările strategice enunțate devin operaționale doar prin transpunerea lor în articole de regulament clare, precise și neinterpretabile. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este instrumentul normativ care transformă politicile funciare în reguli cu forță juridică. Pentru a fi eficient, RLU trebuie să traducă conceptele strategice într-un limbaj juridic precis și direct aplicabil în procesul de autorizare.

Următorul tabel sintetizează principalele propuneri de reglementare, corelând fiecare problemă identificată cu o recomandare strategică și cu textul sugerat pentru un nou articol sau pentru modificarea unui articol existent în RLU.

Tabelul 4 - Propuneri RLU corelate cu probleme și soluții

Problemă Identificată	Recomandare Strategică pentru PUG	Propunere Articol RLU (Text Sugerat)	Justificare și Impact Așteptat
Fragmentarea Excesivă a Proprietății	Instituirea unui regim special pentru "Perimetre de Restructurare Urbană".	Art. X: "În perimetrele delimitate în planșa Y ca 'Perimetre de Restructurare Urbană', autorizarea lucrărilor de construire este condiționată de prezentarea unui Plan Urbanistic Zonal de reparcelare. Fac excepție lucrările de întreținere și reparații la construcțiile existente."	Blochează dezvoltarea haotică și forțează o abordare integrată a infrastructurii. Asigură crearea de spații publice și o echipare edilitară eficientă.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

Problemă Identificată	Recomandare Strategică pentru PUG	Propunere Articol RLU (Text Sugerat)	Justificare și Impact Așteptat
Fragmentarea Excesivă a Proprietății	Stimularea comasării voluntare a terenurilor.	Art. Y: "Pentru proiectele de construire dezvoltate pe un teren rezultat din comasarea a cel puțin 3 (trei) parcele cadastrale existente la data aprobării PUG, se acordă o majorare a Coeficientului de Utilizare a Terenului (CUT) cu 20%, cu condiția respectării celorlalte prevederi ale prezentului regulament."	Creează un stimulent economic direct pentru proprietari și dezvoltatori de a coopera, reducând fragmentarea și permițând proiecte de o calitate superioară.
Management Pasiv al Fondului Public	Implementarea unei Strategii active a Fondului Funciar Public.	Art. Z: "Terenurile aflate în proprietatea UAT și identificate în planșa W ca 'Rezervă pentru dotări publice de învățământ' vor avea exclusiv această destinație. Până la realizarea investiției, pe aceste terenuri sunt permise doar amenajări provizorii cu caracter reversibil (spații verzi, locuri de joacă, parcări de suprafață)."	Blochează înstrăinarea sau utilizarea neconformă a rezervelor de teren strategice. Asigură disponibilitatea terenului pentru viitoare proiecte de interes public, fără costuri de expropriere.
Incertitudine Juridică (Litigii)	Gestionarea prudentă a zonelor cu risc juridic.	Art. K: "Pentru imobilele înscrise în Cartea Funciară cu mențiuni privind existența unor litigii asupra dreptului de	Protejează autoritatea publică și terții de riscurile juridice asociate construirii pe terenuri cu



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

Problemă Identificată	Recomandare Strategică pentru PUG	Propunere Articol RLU (Text Sugerat)	Justificare și Impact Așteptat
		proprietate sau a unor proceduri de retrocedare în curs de soluționare, se interzice emiterea de autorizații de construire pentru lucrări de construcții noi, extinderi sau modificări structurale, până la radierea respectivelor mențiuni din Cartea Funciară."	proprietate incertă. Previne complicarea situațiilor juridice și apariția unor construcții ce ar putea fi demolate.

În final, pentru a asigura o tranziție lină și predictibilă, se recomandă ca RLU să includă o secțiune clară de abrogări și dispoziții tranzitorii. Aceasta va lista explicit toate Hotărârile de Consiliu Local de aprobare a PUZ-urilor care își încetează valabilitatea odată cu intrarea în vigoare a noului PUG. De asemenea, va stabili un cadru pentru gestionarea documentațiilor aflate în curs de avizare la data aprobării noului PUG. Aceste propuneri de text normativ reprezintă materializarea finală a întregului studiu, transformând analiza într-un instrument direct utilizabil pentru administrația publică și pentru comunitate. Implementarea lor ar reprezenta un pas semnificativ către o dezvoltare urbană mai coerentă, mai echitabilă și mai predictibilă.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

16. BIBLIOGRAFIE GENERALĂ ȘI SURSE NORMATIVE

Acest capitol consolidează fundamentul documentar al studiului, prezentând în format structurat sursele legislative, lucrările de doctrină și normativele tehnice care au stat la baza analizelor. Lista asigură transparența și trasabilitatea completă a demersului, permițând verificarea surselor și aprofundarea temelor abordate. Centralizarea referințelor reflectă rigoarea metodologică a studiului și confirmă angajamentul pentru o planificare urbană fundamentată pe principii juridice solide.

Structurarea pe categorii distincte—legislație, doctrină și reglementări tehnice—oferă o înțelegere clară a ierarhiei surselor care au informat studiul. Fiecare intrare bibliografică este prezentată în format canonic pentru a asigura identificarea precisă a documentului. Această secțiune oferă dovezile documentare care susțin concluziile și recomandările, închizând ciclul de analiză și confirmând fundamentarea solidă a studiului în cunoașterea de specialitate.

16.1. Cadrul Legislativ Fundamental

CONSTATARE: Cadrul legislativ primar constituie coloana vertebrală a oricărei analize juridice în domeniul urbanismului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Actele normative listate au fundamentat analiza principiilor generale, a drepturilor, obligațiilor și a ierarhiei instrumentelor de planificare, fiind surse non-negociabile de reglementare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Orice reglementare propusă prin PUG trebuie să fie pe deplin conformă cu prevederile acestor legi fundamentale pentru a asigura legalitatea și aplicabilitatea sa.

- 1. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.** Publicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001. A definit cadrul general al planificării, ierarhia documentațiilor (PUG, PUZ, PUD) și procedurile de avizare.
- 2. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.** Publicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 163 din 7 august 1991. A reglementat procesul de autorizare, de la certificatul de urbanism la recepția lucrărilor, fiind esențială pentru capitolul privind regimul juridic al construcțiilor.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

3. **Legea apelor nr. 107/1996.** Publicată în Monitorul Oficial, Partea I, din 7 decembrie 1996. A constituit baza pentru analiza zonelor de protecție hidrografică și a regimului construcțiilor în zonele cu risc la inundații.
4. **Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate.** Publicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 152 din 12 aprilie 2000. A fundamentat analiza regimurilor juridice speciale aplicabile zonelor de patrimoniu cultural și natural.
5. **Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.** Publicată în Monitorul Oficial în 2001. A fost sursa principală pentru subcapitolul dedicat monumentelor istorice, definind zonele de protecție, regimul de avizare și dreptul de preempțiune.
6. **Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I Rețele de transport.** Publicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 806 din 26 septembrie 2006. A stat la baza analizei coridoarelor de infrastructură de interes național și a zonelor de protecție aferente.

16.2. Doctrină și Teorie Urbanistică

CONSTATARE: Lucrările de referință din literatura de specialitate oferă cadrul teoretic pentru interpretarea fenomenelor urbane.

PROBLEMĂ CLARĂ: Conceptele extrase din aceste surse au contribuit la fundamentarea principiilor de dezvoltare durabilă și la critica modelelor de planificare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Recomandările din noul PUG sunt aliniate la principiile recunoscute la nivel internațional privind calitatea spațiului public și coerența țesutului urban.

1. **Rossi, Aldo. The Architecture of the City. The MIT Press, 1982.** A oferit perspectiva asupra orașului ca artefact al memoriei colective, informând analiza zonelor istorice.
2. **Jacobs, Jane. The Death and Life of Great American Cities. Vintage Books, 1992 (ediția originală 1961).** Critica sa la adresa urbanismului modernist a fundamentat recomandările privind mixitatea funcțională și vitalitatea urbană.
3. **Gehl, Jan. Life Between Buildings: Using Public Space. Island Press, 2011.** Filosofia sa privind designul urban centrat pe om a stat la baza analizei spațiilor publice și a propunerilor de îmbunătățire a calității vieții.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Tipuri de Proprietate

4. **Minea, Elena Maria. Planificare Urbană, Urbanism – Doctrină și reglementări juridice. Suport de Curs, 2016.** A oferit o sinteză structurată a cadrului doctrinar și legal din România, corelând teoria internațională cu practica națională.
5. **Mumford, Lewis. The City in History: Its Origins, Its Transformations, and Its Prospects. 1961.** A oferit un fundal conceptual pentru înțelegerea proceselor de lungă durată care au modelat teritoriul analizat.

16.3. Reglementări Tehnice și Ghiduri Normative

CONSTATARE: Normele metodologice și reglementările tehnice operaționalizează cadrul legislativ primar.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste documente au fost indispensabile pentru analiza aspectelor tehnice, de la conținutul documentațiilor de urbanism la regulile pentru zonele de risc.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG: Noul PUG este pe deplin conform cu exigențele tehnice în vigoare, asigurând aplicabilitatea și rigoarea sa.

1. **Hotărârea nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale.** A fost documentul central pentru capitolul privind zonele de risc, stabilind conținutul studiilor de fundamentare și regulile de construire.
2. **Ordinul MLPAT nr. 13N/1999 privind aprobarea reglementării tehnice "Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General", indicativ GP038/99.** A oferit cadrul metodologic istoric pentru înțelegerea PUG-urilor anterioare și a servit ca bază de comparație.
3. **Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", indicativ G.M - 007 - 2000.** A fost sursa de referință pentru definirea structurii și conținutului Regulamentului Local de Urbanism (RLU).
4. **Normele tehnice privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism.** A fost actul normativ crucial pentru capitolul privind transpunerea regimului juridic în format GIS, stabilind standardele INSPIRE, inclusiv nomenclatoarele HILUCS.