



Studiu Tipuri de proprietate

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI LUCIU

Beneficiar

Comuna Luciu , județul Buzău

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.





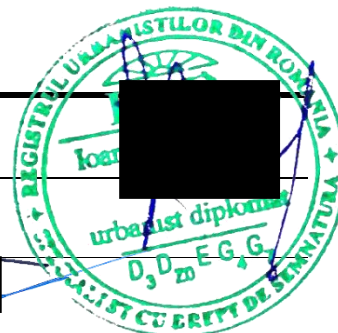
FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizare Plan Urbanistic General al comunei Luciu
Beneficiar	Comuna Luciu, județul Buzău
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	Tipuri de proprietate
Data elaborării	MAR 2026



COLECTIV DE ELABORARE

Șef de proiect	Urb. Augustin Ioan SUCIU	
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	





CUPRINS

TIPURI DE PROPRIETATE.....	7
1. INTRODUCERE ȘI CADRUL METODOLOGIC.....	7
1.1. Scopul și Rolul Studiului în Cadrul PUG	7
1.2. Fundamentarea Legislativă	8
1.3. Cadrul Metodologic de Analiză.....	10
2. PRINCIPII ȘI CONCEPTE FUNDAMENTALE ALE REGIMULUI JURIDIC.....	12
2.1. Dreptul de Proprietate Publică și Privată.....	12
2.2. Interesul Public și Limitele Dreptului de Proprietate	14
2.3. Servituțile de Utilitate Publică	15
2.4. Corelarea Regimului Juridic, Economic și Tehnic	16
3. ANALIZA REGIMULUI DE PROPRIETATE.....	18
3.1. Proprietatea Publică a Statului și a Unității Administrativ-Teritoriale.....	18
3.2. Proprietatea Privată a Persoanelor Fizice și Juridice	20
3.3. Analiza Comparativă a Formelor de Proprietate	21
3.4. Sinteza Analizei Cantitative și Spațiale	23
4. CIRCULAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR.....	25
4.1. Analiza Tranzacțiilor și a Presiunii Investiționale	25
4.2. Regimul Juridic al Înstrăinării și Concesionării Terenurilor	26
4.3. Impactul Fiscalității Locale asupra Pieței Imobiliare.....	27
5. ANALIZA STRUCTURII FUNCIARE ȘI PARCELARE	29



5.1. Diagnoza Fragmentării Proprietății.....	29
5.2. Impactul Structurii Parcelare Asupra Dezvoltării	31
5.3. Oportunități și Instrumente de Comasare a Terenurilor.....	33
6. SITUAȚII JURIDICE SPECIALE ȘI LITIGII	35
6.1. Terenuri în Litigiu și Impactul Asupra Planificării	35
6.2. Procesul de Retrocedare și Terenurile Revendicate	37
6.3. Sinteza Riscurilor Juridice și Abordarea în PUG.....	38
7. INSTRUMENTE DE INTERVENȚIE FUNCİARĂ	40
7.1. Procedura de Expropriere pentru Cauză de Utilitate Publică.....	40
7.2. Dreptul de Preempțiune al Autorității Publice	42
7.3. Instrumente de Comasare a Terenurilor.....	43
8. REGIMUL JURIDIC AL CONSTRUCȚIILOR.....	45
8.1. Regimul Juridic al Construcțiilor și Legea 50/1991.....	45
8.2. Certificatul de Urbanism și Autorizația de Construire	47
8.3. Disciplina în Construcții	49
9. REGIMURI JURIDICE SPECIALE: ZONE PROTEJATE.....	51
9.1. Monumente Istorice și Zonele Lor de Protecție	51
9.2. Situri Arheologice și Regimul de Descărcare de Sarcină.....	53
9.3. Reguli de Intervenție și Avizare	55
10. REGIMURI JURIDICE SPECIALE: ZONE DE RISC NATURAL	57
10.1. Zone cu Risc la Inundații	57



10.2. Zone cu Risc la Alunecări de Teren	58
10.3. Reguli de Construire și Măsuri de Prevenire	59
11. REGIMUL JURIDIC AL INFRASTRUCTURILOR ȘI REȚELELOR EDILITARE	61
11.1. Regimul Juridic al Drumurilor	61
11.2. Zone de Protecție a Rețelelor Edilitare	63
11.3. Servituți de Utilitate Publică	64
12. DIAGNOZĂ ȘI PROPUNERI DE POLITICI FUNCIARE	65
12.1. Diagnoza Regimului Juridic.....	65
12.2. Politici de Comasare și Reparcelare	67
12.3. Strategia Fondului Funciar Public.....	69
13. SINTEZA REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE APROBATE.....	71
13.1. Registrul Documentațiilor de Urbanism Aprobate	71
13.2. Analiza de Coerență Normativă și Conflicte de Reglementare	72
14. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI PENTRU PUG.....	74
14.1. Sinteza Concluziilor Finale.....	74
14.2. Recomandări Specifice pentru PUG și RLU.....	76



TIPURI DE PROPRIETATE

1. INTRODUCERE ȘI CADRUL METODOLOGIC

Acest capitol fundamentează conceptual și normativ studiul privind regimul juridic al terenurilor, o componentă esențială în procesul de „Actualizare Plan Urbanistic General” pentru Comuna Luciu, județul Buzău. Demersul ancorează propunerile de dezvoltare teritorială într-un cadru de legalitate absolută, prin analiza constrângerilor și oportunităților generate de structura proprietății și de legislația în vigoare. Studiul funcționează ca sursă principală pentru fundamentarea Regulamentului Local de Urbanism (RLU) în ceea ce privește regimul de construire, servituțile, zonele de protecție și instrumentele de politică funciară. Fără această analiză, Planul Urbanistic General (PUG) ar deveni un document inaplicabil, cu reglementări care fie contravin legislației, fie ignoră realitatea funciară.

Metodologia de elaborare integrează analiza juridică, urbanistică și geospațială, utilizând ca surse legislația consolidată, documentațiile cadastrale de la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) Buzău și planurile urbanistice aprobate anterior. Limitele demersului sunt date de faptul că studiul nu se substituie consultanței juridice de specialitate pentru cazuri individuale, ci oferă un cadru de înțelegere general, valabil la data de 19.09.2025. Scopul final este de a asigura că fiecare decizie de planificare este transparentă, justificată și perfect trasabilă, de la sursa de date la articolul normativ corespunzător.

1.1. Scopul și Rolul Studiului în Cadrul PUG

CONSTATARE FACTUALĂ: Studiul privind regimul juridic al terenurilor constituie piesa fundamentală de fundamentare pentru actualizarea Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Luciu, județul Buzău. Rolul său acoperă întreg teritoriul administrativ, incluzând intravilanul și extravilanul localităților Luciu și Caragele.

PROBLEMĂ CLARĂ: Necesitatea de a ancora propunerile de dezvoltare într-un cadru de legalitate absolută, prin înțelegerea riguroasă a constrângerilor și oportunităților generate de structura proprietății. Lipsa unei astfel de analize ar duce la reglementări urbanistice inaplicabile, care ar intra în conflict cu legislația sau ar ignora realitatea funciară.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este că acest studiu devine sursa principală pentru fundamentarea Regulamentului Local de Urbanism (RLU), furnizând o diagnoză completă care permite formularea unor reglementări realiste și legale. Implicația directă pentru PUG este că fiecare decizie de planificare trebuie să fie trasabilă la concluziile acestei analize, consolidând astfel fundamentarea tehnică și legală a întregii documentații. Studiul evaluează impactul documentațiilor de urbanism aprobate anterior și coerența acestora cu legislația actuală și noua viziune de dezvoltare. Se acordă o atenție specială identificării zonelor cu regim juridic complex sau incert, precum terenurile în litigiu, zonele cu servituți suprapuse sau perimetrele cu regim de protecție specială, pentru care PUG-ul va propune abordări prudente și reglementări condiționate.

Fluxul logic al studiului este structurat pentru a asigura o trasabilitate completă de la analiză la normă, fiind organizat în patru etape clare:

1. **Analiză Juridică:** Inventarierea și interpretarea cadrului legislativ aplicabil și a situației funciare concrete din teritoriul comunei.
2. **Recomandări de Politici Funciare:** Formularea de direcții strategice de intervenție și de reglementare, bazate direct pe diagnoza problemelor identificate.
3. **Transpunere în RLU:** Transformarea recomandărilor strategice validate în articole normative clare, concise și direct aplicabile în Regulamentul Local de Urbanism.
4. **Fundamentarea Deciziilor PUG:** Utilizarea regulilor normative nou create pentru a ghida deciziile de planificare spațială, precum delimitarea unităților teritoriale de referință (UTR) și stabilirea indicatorilor urbanistici.

Fiecare aspect al dezvoltării teritoriale, de la construcția unei locuințe individuale la realizarea unui proiect de infrastructură, este guvernat de reguli juridice. Prin urmare, acest studiu nu este un capitol izolat, ci o matrice care informează și condiționează toate celelalte componente ale PUG, asigurând coerența și aplicabilitatea acestuia.

1.2. Fundamentarea Legislativă

CONSTATARE FACTUALĂ: Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul constituie pilonul central al demersului de actualizare a PUG, stabilind principiile, procedurile și ierarhia documentațiilor de urbanism.

PROBLEMĂ CLARĂ: Elaboratorul PUG se confruntă cu necesitatea de a corela prevederile acestei legi-cadru cu o multitudine de legi sectoriale cu impact direct asupra utilizării terenurilor, generând un cadru normativ complex și stratificat.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința unei analize legislative incomplete este elaborarea unor reglementări urbanistice neconforme, care pot fi anulate în instanță, generând insecuritate juridică și blocaje în dezvoltare. Implicația pentru prezentul studiu este obligația de a inventaria, ierarhiza și sintetiza legislația relevantă, creând o bază de referință solidă și transparentă pentru toate propunerile PUG. Ierarhizarea normelor este esențială pentru a rezolva eventualele conflicte, iar cadrul normativ este structurat pe trei categorii de relevanță:

a) **Legislație generală de urbanism (orizontală):** Include actele normative cu aplicabilitate generală care definesc cadrul principal de planificare și construire.

1. "Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul" [paraphrase: Parlamentul României, „Lege nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”, 2001].
2. "Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (RGU)" [paraphrase: Guvernul României, „Hotărâre nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism”, 1996].
3. "Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții" [paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții”, 1991].
4. Codul Civil, cu prevederile referitoare la dreptul de proprietate, limitele acestuia și servituți.

b) **Legislație sectorială:** Vizează domenii specifice care introduc constrângeri punctuale în teritoriu, precum infrastructura, resursele naturale și fondul funciar.

1. Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, care definește zonele de protecție ale drumurilor județene DJ203I și DJ214A.
2. Legea apelor nr. 107/1996, care stabilește zonele de protecție a cursurilor de apă, cu aplicabilitate directă pentru râul Călmățui.

3. Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, care impune culoare tehnice pentru rețelele magistrale.
4. Legea fondului funciar nr. 18/1991, relevantă pentru procesul de retrocedare și pentru regimul terenurilor agricole.

c) **Legislație privind protecția valorilor speciale:** Cuprinde actele normative care instituie regimuri de protecție pentru patrimoniul natural și cultural, având prioritate față de reglementările generale.

1. Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, aplicabilă pentru siturile arheologice clasate BZ-I-s-B-02209 și BZ-I-s-B-02210.
2. Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aplicabilă pentru situl Natura 2000 „Valea Călmățuiului” (ROSCI0172, ROSPA0065).

Această structurare oferă o hartă clară a cadrului normativ, permite identificarea sursei juridice pentru fiecare constrângere și facilitează elaborarea unor reguli coerente în Regulamentul Local de Urbanism.

1.3. Cadrul Metodologic de Analiză

CONSTATARE FACTUALĂ: Pentru a asigura rigoarea, transparența și repetabilitatea, studiul utilizează o metodologie structurată în etape clare, în care fiecare concluzie este trasabilă la o sursă de date sau la o etapă de analiză anterioară.

PROBLEMĂ CLARĂ: O abordare subiectivă sau nestructurată ar conduce la concluzii nefundamentate, vulnerabile la contestații, și ar submina credibilitatea întregii documentații PUG.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este necesitatea definirii unui protocol de lucru riguros și transparent. Implicația directă este un flux de lucru clar, organizat în cinci etape secvențiale, care asigură că recomandările finale sunt o consecință logică a diagnozei. Limitele metodologiei sunt direct condiționate de calitatea, completitudinea și gradul de actualizare a datelor de intrare. În cazul informațiilor incomplete sau contradictorii, studiul va semnală aceste

aspecte ca fiind "GAP-uri" informaționale și va propune măsuri de completare, fără a face presupuneri nefondate.

Fluxul metodologic de lucru este organizat astfel:

1. **Colectarea Datelor:** Centralizarea și validarea informațiilor relevante, incluzând: legislația consolidată aplicabilă, documentațiile de urbanism aprobate anterior, datele cadastrale vectoriale de la OCPI Buzău, ortofotoplanuri recente și date statistice locale.
2. **Procesarea și Analiza:** Utilizarea metodelor calitative (analiză documentară, interpretare juridică sistematică) și cantitative (analiză geospațială în format GIS) pentru a prelucra, corela și interpreta datele colectate, conform obiectivelor fiecărui capitol.
3. **Diagnoza Problemelor:** Identificarea punctuală și spațializată a disfuncționalităților, a conflictelor normative și a zonelor cu vulnerabilități juridice sau de risc, pe baza datelor analizate.
4. **Formularea de Recomandări:** Elaborarea de concluzii cu verdict clar (favorabil, condiționat, nefavorabil) și de propuneri specifice pentru actualizarea PUG și RLU, care răspund direct și cuantificabil problemelor diagnosticate.
5. **Transpunerea în RLU:** Integrarea recomandărilor validate în articole normative precise, fără ambiguități, aplicabile și verificabile, în cadrul Regulamentului Local de Urbanism.

Acest cadru metodologic asigură că studiul de fundamentare devine un instrument de lucru real, ale cărui concluzii informează în mod direct și justificat fiecare decizie de planificare din cadrul PUG.

2. PRINCIPII ȘI CONCEPTE FUNDAMENTALE ALE REGIMULUI JURIDIC

Acest capitol fundamentează teoretic vocabularul juridic indispensabil pentru înțelegerea reglementărilor urbanistice, creând un cadru conceptual riguros care precede analiza specifică a comunei Luciu. O analiză juridică solidă presupune o înțelegere corectă a conceptelor de bază precum proprietatea, interesul public și servitutea, care formează matricea oricărei decizii de planificare. Prin urmare, discursul se concentrează pe definirea acestor termeni și pe clarificarea interacțiunilor complexe dintre ei, explorând distincția dintre domeniul public și cel privat, limitele dreptului de proprietate și rolul regimului tehnic în configurarea drepturilor și obligațiilor.

Metodologia aplicată este una de sinteză și clarificare conceptuală, bazată pe analiza legislației consolidate și a doctrinei juridice relevante. Instrumentele principale sunt analiza de conținut a actelor normative de referință, precum Legea nr. 350/2001 și Codul Civil, și interpretarea sistematică a conceptelor pentru a le asigura coerența în contextul planificării teritoriale. Se pornește de la ipoteza că ambiguitatea termenilor juridici reprezintă o sursă majoră de conflicte administrative și blocaje în dezvoltare. Acest demers este de natură teoretică și nu urmărește soluționarea unor spețe juridice concrete, ci demonstrarea legăturilor logice dintre conceptele juridice, tehnice și economice care guvernează teritoriul.

2.1. Dreptul de Proprietate Publică și Privată

CONSTATARE CONCEPTUALĂ: Dreptul de proprietate, definit de Codul Civil ca dreptul de a posedea, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, constituie pilonul central al regimului juridic.

PROBLEMĂ CLARĂ: Pentru urbanism, exercitarea acestui drept este profund nuanțată de natura publică sau privată a titularului, ceea ce determină moduri diferite de interacțiune cu interesul public și cu reglementările de planificare, generând complexitate normativă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este că terenurile aflate în proprietate publică și cele în proprietate privată au regimuri juridice distincte, care generează atât constrângeri, cât și oportunități diferite. Implicația pentru Planul Urbanistic General este

necesitatea de a înțelege și de a reglementa diferențiat, în funcție de regimul de proprietate, fără a crea discriminări nejustificate și asigurând supremația interesului public.

Proprietatea publică, conform legislației, aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale (UAT) și, prin natura sa, este afectată unui uz sau interes public. Problema distinctivă este că bunurile din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile. Aceasta înseamnă că ele nu pot fi vândute, urmărite silit de creditorii sau dobândite de terți prin uzucapiune. Consecința este că aceste terenuri — precum albiile cursurilor de apă, drumurile publice, parcurile, piețele publice sau zonele de protecție — pot fi doar concesionate, închiriate sau date în administrare, în condițiile legii, dar nu pot intra în circuitul civil general. Această caracteristică le conferă un rol strategic în planificarea urbană, funcționând ca rezerve funciare esențiale pentru proiecte de interes general, cum ar fi extinderea infrastructurii sau crearea de noi dotări publice.

Pe de altă parte, proprietatea privată, aparținând persoanelor fizice sau juridice, beneficiază de o protecție juridică robustă, consacrată constituțional, dar nu este un drept absolut. Problema esențială este că exercitarea sa este limitată de necesitatea de a nu încălca drepturile altor proprietari și, mai ales, de a respecta interesul general. "Planificarea spațială este o activitate obligatorie, continuă și de perspectivă, desfășurată în interesul colectivităților, care trebuie să armonizeze dezvoltarea cu protecția." [paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”, Art. 1, 2001]. Consecința este că, deși un proprietar poate, în principiu, să dispună liber de terenul său, acest drept este modulată de reglementările urbanistice, normele de mediu, cele sanitare și regulile de bună vecinătate. Implicația directă este că regimul tehnic stabilit prin PUG – Procentul de Ocupare a Terenului (POT), Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT), regimul de înălțime și retragerile obligatorii – nu reprezintă o încălcare a dreptului de proprietate, ci o limitare legală și legitimă a exercițiului acestuia, în numele unui interes public superior.

O diferențiere importantă în cadrul proprietății UAT este cea dintre domeniul public și domeniul privat. În timp ce bunurile din domeniul public sunt strict reglementate și destinate uzului public, cele din domeniul privat al comunei (de exemplu, terenuri dobândite prin moșteniri vacante, anumite clădiri administrative sau terenuri rezultate din achiziții) au un regim juridic mai flexibil. Acestea pot fi vândute, concesionate sau închiriate prin hotărâre a consiliului local, reprezentând un activ economic important pentru comunitate. Distincția este crucială, deoarece doar aceste terenuri pot fi mobilizate pentru parteneriate public-privat, pentru atragerea de investiții care

necesită transferul proprietății sau pentru a constitui fondul de rezervă în operațiuni de comasare funciară. PUG-ul trebuie să inventarieze clar ambele categorii pentru a fundamenta o strategie funciară eficientă.

2.2. Interesul Public și Limitele Dreptului de Proprietate

CONSTATARE FACTUALĂ: Noțiunea de "interes public" reprezintă conceptul juridic central care legitimează intervenția statului în exercitarea dreptului de proprietate privată.

PROBLEMĂ CLARĂ: Caracterul adesea abstract și evolutiv al acestui concept poate deschide calea către interpretări abuzive sau discreționare, generând o tensiune permanentă între drepturile individuale ale proprietarilor și obiectivele colective ale comunității.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este că PUG devine principalul instrument prin care interesul public în materie de urbanism este definit și operaționalizat în mod transparent și predictibil. Implicația este transformarea unui concept abstract în reguli concrete, spațializate și opozabile tuturor, reducând astfel riscul de arbitrar.

Legea nr. 350/2001 și legislația conexasă definesc o serie de obiective care sunt considerate de utilitate publică, legitimând astfel limitarea proprietății private. Acestea includ, printre altele, următoarele categorii de lucrări:

1. Realizarea, modernizarea sau extinderea căilor de comunicație (drumuri publice, căi ferate, canale navigabile).
2. Realizarea, modernizarea sau extinderea sistemelor de gospodărire a apelor și a rețelelor de utilități (apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale, telecomunicații).
3. Lucrări de protecție a mediului, de conservare a patrimoniului natural și cultural, și de protejare a siguranței publice (lucrări de apărare împotriva inundațiilor, consolidări de versanți).
4. Crearea de spații verzi publice, piețe publice, și construcția de dotări publice din domeniile educației, sănătății, culturii, sportului și administrației.

Mecanismele juridice prin care se limitează dreptul de proprietate în interes public sunt diverse și ierarhizate în funcție de gradul de intruziune. Cel mai drastic este exproprierea pentru cauză de

utilitate publică, care implică un transfer forțat al proprietății către stat, în schimbul unei despăgubiri juste și prealabile, fiind reglementat de Legea nr. 33/1994. Un alt mecanism este instituirea servituților de utilitate publică, care nu transferă proprietatea, dar impun sarcini asupra terenului. Cel mai frecvent mecanism în urbanism este însă stabilirea regimului tehnic prin PUG și Regulamentul Local de Urbanism (RLU). Astfel, faptul că pe un teren se poate construi doar pe 40% din suprafață (POT) și doar până la o anumită înălțime (Hmax) este o limitare a dreptului de proprietate, dar una legală și acceptată, deoarece servește interesului public de a asigura un mediu construit coerent, sănătos și funcțional.

O problemă delicată este găsirea unui "just echilibru" între protecția proprietății și promovarea interesului public, un principiu fundamental în jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului (CEDO). Acest echilibru presupune că orice limitare trebuie să fie prevăzută de lege, să urmărească un scop legitim și să nu impună o sarcină disproporționată și excesivă asupra proprietarului. De exemplu, interzicerea completă a construirii pe un teren intravilan constructibil, fără nicio despăgubire, doar pentru a crea un spațiu verde neprevăzut în PUG, ar putea fi considerată o sarcină disproporționată. În schimb, impunerea unei retrageri de 5 metri față de aliniamentul stradal pentru a permite plantarea de arbori și crearea unui spațiu public de calitate este, în general, considerată o limitare rezonabilă și proporțională.

2.3. Servituțile de Utilitate Publică

CONSTATARE FACTUALĂ: Servituțile de utilitate publică reprezintă un instrument juridic esențial pentru funcționarea infrastructurilor și pentru protejarea resurselor de interes general. O servitute este o sarcină impusă asupra unui imobil (fond aservit) pentru uzul unei colectivități.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste servituți limitează exercitarea dreptului de proprietate și, adesea, nu sunt vizibile sau cunoscute de proprietari până în momentul în care doresc să construiască, ceea ce duce la apariția de conflicte și blocaje în dezvoltare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este un risc ridicat de litigii și de proiecte blocate. Implicația pentru PUG este rolul său crucial de a inventaria, de a transpune cartografic și de a reglementa în mod transparent toate servituțile de utilitate publică existente și propuse, oferind astfel predictibilitate juridică investitorilor și cetățenilor.

Clasificarea servituților de utilitate publică se poate face după natura lor.

- a) Servituți aferente rețelelor tehnico-edilitare: Acestea includ dreptul de trecere subterană, supraterană sau aeriană pentru rețelele de electricitate, gaze, apă, canalizare și telecomunicații. Ele conferă operatorului rețelei dreptul de a accesa terenul pentru lucrări de întreținere și impun restricții de construire în culoarul tehnic al rețelei.
- b) Servituți legate de protecția mediului și a resurselor naturale: Legea Apelor instituie o servitute de trecere pe malurile cursurilor de apă și zone de protecție unde construcțiile sunt interzise. "Zonă protejată este o zonă naturală ori construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public." [direct quotation: Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”, Anexa 2, 2001].
- c) Servituți pentru protecția patrimoniului cultural: Legislația specifică instituie servituți de a nu construi sau de a nu modifica aspectul clădirilor în zonele de protecție a monumentelor istorice. Toate aceste servituți sunt instituite direct prin lege (servituți legale) și sunt opozabile tuturor, indiferent dacă sunt sau nu înscrise în cartea funciară.

Pe lângă servituțile legale, PUG-ul are posibilitatea de a institui noi servituți, numite servituți de urbanism, dacă acestea sunt justificate de un interes public. "Prin documentațiile de urbanism se pot institui servituți de utilitate publică, de trecere și de altă natură necesare pentru implementarea prevederilor acestora, cu justă despăgubire." [paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”, Art. 5, 2001]. Instituirea acestor noi servituți trebuie să fie temeinic justificată în memoriul general al PUG și poate da dreptul la despăgubiri pentru proprietarii afectați, conform legii. Un exemplu ar fi stabilirea obligației de a permite accesul public pe anumite alei private sau impunerea unei servituți de perspectivă (de a nu construi peste o anumită înălțime) pentru a proteja priveliștea către un reper.

2.4. Corelarea Regimului Juridic, Economic și Tehnic

CONSTATARE FACTUALĂ: Regimurile juridic, economic și tehnic ale unui teren sunt inseparabile și se intercondiționează reciproc, formând o triadă care determină potențialul de dezvoltare.

PROBLEMĂ CLARĂ: În practică, aceste trei aspecte sunt adesea analizate izolat, ceea ce duce la decizii de planificare suboptime sau inaplicabile. O reglementare tehnică permisivă (un POT

generos) poate fi irelevantă din cauza unei constrângeri juridice (o servitute) sau nesustenabilă economic.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o dezvoltare fragmentată și inefficientă. Implicația pentru PUG este că acesta trebuie să funcționeze ca un instrument de integrare, asigurând coerența și consonanța între cele trei regimuri pentru a maximiza valoarea adăugată pentru comunitate.

Regimul juridic constituie fundația, definind cine deține terenul și ce drepturi are. Acesta stabilește dacă un teren poate intra în circuitul civil, dacă este grevat de sarcini, dacă are un statut special (monument istoric, zonă de risc) sau dacă aparține domeniului public. PUG-ul constată și preia acest regim, limitându-i exercitarea prin reguli de interes public.

Regimul tehnic este stabilit în principal prin PUG și RLU. Acesta definește ce, cât și cum se poate construi pe un teren, prin indicatori precum funcțiunea admisă (UTR), POT, CUT, regim de înălțime (Hmax) și retrageri. Regimul tehnic este instrumentul prin care autoritatea publică transpune o viziune de dezvoltare în reguli concrete, fiind influențat direct de regimul juridic.

Regimul economic reprezintă valoarea de piață a unui teren și este, în mare măsură, o consecință a primelor două. Valoarea unui teren nu este dată doar de suprafața sa, ci de "dreptul de a construi" conferit prin regimul tehnic, în cadrul limitelor impuse de regimul juridic. Un teren intravilan, pe care RLU permite construcția unei clădiri cu funcțiuni comerciale și un regim de înălțime de P+4E, va avea o valoare economică exponențial mai mare decât un teren similar ca suprafață, dar situat în extravilan agricol. Astfel, prin deciziile pe care le ia (extinderea intravilanului, majorarea CUT-ului, schimbarea funcțiunilor), PUG-ul este un actor major care influențează piața imobiliară, având o responsabilitate publică uriașă în acest sens.

3. ANALIZA REGIMULUI DE PROPRIETATE

Analiza regimului de proprietate al comunei Luciu relevă o structură funciară complexă, marcată de o fragmentare accentuată a proprietății private în vetrele satelor și de o concentrare a proprietății publice de-a lungul axelor de transport și în zonele centrale. Această diagnoză a fondului funciar existent este esențială pentru fundamentarea politicilor de dezvoltare urbană, cartografiind constrângerile și oportunitățile care vor modela viitorul Regulament Local de Urbanism. Acest demers nu este unul pur descriptiv, ci unul analitic, orientat spre formularea de concluzii cu verdict clar, care să informeze direct deciziile de planificare.

Metodologia aplicată îmbină analiza geospațială a datelor cadastrale de la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) cu interpretarea evidențelor administrative ale primăriei și a ortofotoplanurilor recente. Se pornește de la ipoteza verificată că există o corelație directă între tipul de proprietate și modul de utilizare a terenului, iar traseul informațional este explicit și verificabil: de la sursa de date primară, la analiza cantitativă și calitativă, la interpretarea acestora și, în final, la formularea impactului asupra PUG. Limitele acestei analize sunt condiționate de gradul de actualizare a datelor cadastrale și de existența unor litigii neînregistrate, aspecte care sunt tratate cu prudență, prin recomandarea unor regimuri urbanistice condiționate pentru zonele cu incertitudine juridică.

3.1. Proprietatea Publică a Statului și a Unității Administrativ-Teritoriale

CONSTATARE FACTUALĂ: Proprietatea publică a UAT Luciu și a statului, conform evidențelor administrative agregate la data de 19.09.2025, însumează aproximativ 280 de hectare. Aceasta este concentrată în special de-a lungul drumurilor județene DJ203I și DJ214A și în perimetrele administrative centrale ale celor două sate, Luciu și Caragele.

PROBLEMĂ CLARĂ: O suprafață estimată de 35 de hectare din acest fond funciar este neutilizată sau utilizată sub potențialul său, funcționând ca terenuri arabile în proprietatea primăriei situate în proximitatea intravilanului sau ca terenuri abandonate. Această situație reprezintă o rezervă funciară blocată și nevalorificată, care nu contribuie la dezvoltarea economică sau la creșterea calității vieții.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința directă este pierderea unor oportunități de dezvoltare economică, de atragere de investiții și de generare de venituri la bugetul local. Implicația pentru Planul Urbanistic General este necesitatea critică de a institui un cadru pentru valorificarea strategică a acestor terenuri. PUG-ul trebuie să rezerve cu prioritate parcelele necesare dotărilor publice viitoare (spații verzi, dotări comunitare), în special în zonele de extindere a intravilanului, și să definească un regim juridic și tehnic care să permită concesionarea sau dezvoltarea prin parteneriate public-privat pentru restul terenurilor cu potențial economic.

Analiza detaliată a distribuției spațiale, realizată prin suprapunerea datelor cadastrale cu ortofotoplanurile, arată o concentrare a proprietăților UAT în zona centrală a localității Luciu, în KILO-CAROURILE [X10, Yo8] și [X11, Yo8], și în proximitatea cursurilor de apă, în special a râului Călmățui, în [X09, Yo6]. Această distribuție oferă oportunitatea dezvoltării de proiecte de infrastructură publică fără a recurge la proceduri complexe de expropriere, fiind un avantaj strategic. Totuși, în anumite zone, proprietatea publică este fragmentată în parcele de dimensiuni reduse (sub 0,5 ha), ceea ce limitează anvergura unor posibile investiții și impune o strategie de comasare inițiată de autoritatea publică. O atenție deosebită este acordată terenurilor aparținând domeniului public al statului, gestionate de Administrația Națională „Apele Române”. Conform adresei oficiale a instituției, acestea impun servituți și restricții de construire în zonele de protecție a apelor și a lucrărilor hidrotehnice, reglementări ce trebuie preluate cu caracter obligatoriu în RLU.

Conform datelor administrative, situația sintetică a terenurilor aflate în proprietatea publică și privată a UAT Luciu se prezintă astfel: din totalul de 280 ha, aproximativ 150 ha sunt afectate infrastructurii publice (drumuri, spații verzi), 100 ha sunt terenuri arabile, iar aproximativ 30 ha sunt terenuri neproductive sau degradate. Analiza modului de utilizare actual, prin comparație cu destinația prevăzută în documentațiile de urbanism anterioare, permite identificarea neconcordanțelor și reconsiderarea unor terenuri pentru funcțiuni de agrement sau servicii publice, în funcție de poziția lor strategică.

Studiul detaliat al proprietății publice dezvoltă noduri de sens legate de rolul acestora în structurarea spațială a comunei. Terenurile publice nu sunt simple suprafețe, ci elemente cheie care pot ancora dezvoltarea unor noi centralități, pot constitui coridoare ecologice și de mobilitate sau pot găzdui dotări de interes comunitar. Existența unor terenuri neintabulate, estimate la aproximativ 15% din totalul fondului public, reprezintă o vulnerabilitate administrativă majoră,

fiind un obstacol în demararea proiectelor de investiții. Se impune, de asemenea, o analiză a proprietăților publice grevate de sarcini, precum contracte de concesiune sau închiriere pe termen lung, pentru a evalua disponibilitatea reală a acestora pentru noi proiecte. Imaginea cartografiată a acestor terenuri, realizată în format GIS, oferă o bază solidă pentru viitoarele decizii de planificare, transformând un inventar patrimonial într-un instrument de lucru pentru dezvoltare.

3.2. Proprietatea Privată a Persoanelor Fizice și Juridice

CONSTATARE FACTUALĂ: Proprietatea privată constituie peste 90% din fondul funciar al comunei Luciu. Aceasta este dominată în extravilan de exploatații agricole de dimensiuni medii și mari, iar în intravilan de o structură parcelară extrem de fragmentată, în special în vatra veche a satelor.

PROBLEMĂ CLARĂ: În perimetrul istoric al satului Luciu, KILO-CAROURILE [X10, Yo8] și [X11, Yo8], predomină o fragmentare accentuată, cu parcele înguste (sub 12 m lățime la stradă) și adânci. Această configurație impune constrângeri semnificative pentru respectarea retragerilor legale (minimum 3 metri față de limitele laterale), pentru asigurarea accesului auto și pentru implementarea unor soluții moderne de echipare edilitară, blocând potențialul de dezvoltare al zonei centrale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința directă este o presiune constantă pentru extinderea intravilanului în zone periferice, în detrimentul dezvoltării coerente și a utilizării eficiente a terenurilor din zonele deja construite și echipate parțial. Implicația pentru PUG este necesitatea de a introduce reglementări flexibile pentru zonele istorice, care să permită construcția în condiții speciale (ex: regim de construire cuplat sau înșiruit), și de a stimula activ comasarea voluntară prin acordarea de bonificații la indicatorii urbanistici.

Analiza distincției dintre proprietatea persoanelor fizice și cea a persoanelor juridice este esențială pentru a înțelege dinamica teritorială. În timp ce proprietățile deținute de persoanele juridice, în special cele cu profil agricol, tind să fie de dimensiuni mari (peste 10 ha) și localizate în zone ce permit o dezvoltare coerentă, proprietatea persoanelor fizice definește țesutul urban rezidențial și presiunea sa organică de dezvoltare. Această dualitate structurală necesită abordări de reglementare diferite: reglementări permissive și stimulente pentru comasare în zonele rezidențiale fragmentate și reguli clare pentru dezvoltările la scară largă ale persoanelor juridice.

O comparație între evoluția proprietății private în satul reședință, Luciu, și satul aparținător, Caragele, relevă tendințe distincte, fundamentale pentru o strategie de dezvoltare nuanțată.

Indicator Comparativ	Satul Luciu	Satul Caragele
Tendința valorii terenului (ultimii 3 ani)	Creștere accelerată (+15%)	Creștere moderată (+5%)
Tipul predominant de tranzacție	Terenuri intravilane construibile	Terenuri agricole
Gradul de fragmentare perceput	Ridicat	Mediu

Această analiză nuanțată previne generalizările și permite formularea de reglementări adaptate specificului local: măsuri de control al presiunii investiționale în Luciu și măsuri de susținere a comasării agricole în Caragele.

Implicațiile structurii proprietății private asupra interesului public sunt semnificative, în special în ceea ce privește dificultatea implementării proiectelor de utilitate publică (lărgirea străzilor, crearea de noi spații verzi) în zonele cu un parcellar foarte fragmentat, unde procesul de negociere și expropriere devine anevoios și costisitor. De asemenea, fenomenul terenurilor lăsate în paragină în intravilan, deși proprietate privată, generează un impact negativ asupra peisajului urban. Reglementările urbanistice viitoare trebuie, așadar, să găsească un echilibru delicat între protejarea dreptului la proprietate și promovarea binelui comun, prin instrumente fiscale și urbanistice care să descurajeze pasivitatea.

3.3. Analiza Comparativă a Formelor de Proprietate

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul comunei Luciu este un mozaic de regimuri juridice care coexistă și se influențează reciproc. Zonele de contact critice apar acolo unde proiecte publice de infrastructură (ex: modernizarea DJ203I) traversează numeroase parcele private sau unde terenuri publice sunt învecinate cu dezvoltări private de anvergură.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unei viziuni integrate asupra interacțiunilor dintre domeniul public și cel privat generează conflicte și oportunități ratate. Un exemplu concret este culoarul de

protecție al râului Călmățui, care, deși instituie o servitute de interes public pentru protecția mediului și prevenirea inundațiilor, traversează proprietăți private în KILO-CAROUL [Xo9, Yo6], limitându-le drastic dreptul de utilizare fără a oferi, în prezent, compensații clare sau soluții de valorificare alternativă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o dezvoltare reactivă, bazată pe soluționarea punctuală și adesea conflictuală a problemelor. Implicația pentru PUG este necesitatea de a funcționa ca un instrument de mediere și integrare. Acesta trebuie să utilizeze strategic proprietatea publică pentru a ghida investițiile private (ex: prin amplasarea de dotări publice în zone de extindere) și să impună constrângeri juste, proporționale și transparente asupra proprietății private pentru a proteja bunul comun, precum peisajul natural al Văii Călmățuiului.

Analiza comparativă a formelor de proprietate, pe baza unor criterii de performanță urbanistică, oferă o perspectivă strategică clară pentru fundamentarea politicilor funciare.

Tip Proprietate	Flexibilitate în Utilizare	Viteză de Mobilizare	Aliniere la Interesul Public
Publică UAT	Mare	Medie	Directă
Publică Stat	Redusă	Redusă	Directă (dar adesea sectorială)
Privată PF	Mare	Mare	Condiționată (prin reglementări)
Privată PJ	Mare	Mare	Condiționată (prin reglementări)

Această matrice demonstrează că proprietatea publică a UAT este cel mai valoros instrument strategic la dispoziția comunei, oferind cea mai mare flexibilitate pentru proiecte comunitare, deși mobilizarea ei poate fi încetinită de proceduri administrative. Proprietatea privată, deși rapid mobilizabilă, necesită un cadru de reglementare robust pentru a asigura alinierea la strategia pe termen lung a localității. Este necesară, așadar, o viziune integrată care să recunoască aceste

interdependențe și să anticipeze potențialele puncte de fricțiune sau colaborare, pregătind terenul pentru sinteza finală.

3.4. Sinteza Analizei Cantitative și Spațiale

CONSTATARE FACTUALĂ: Regimul de proprietate din comuna Luciu este dominat de proprietatea privată (peste 90%), în timp ce proprietatea publică (aprox. 280 ha) este concentrată de-a lungul infrastructurii majore (DJ203I) și în zonele centrale. Suprapunerea acestui regim cu zonele de risc natural (Valea Călmățuiului) și cu zonele de protecție culturală (siturile arheologice de la Caragele, BZ-I-s-B-02209 și BZ-I-s-B-02210) creează o matrice complexă de constrângeri.

PROBLEMĂ CLARĂ: Provocările majore identificate pentru viitorul PUG sunt, în ordine de prioritate:

1. **CRITIC:** Gestionarea fragmentării proprietății private în vetrele satelor, care blochează dezvoltarea și generează expansiune necontrolată.
2. **MAJOR:** Mobilizarea fondului funciar public neutilizat (35 ha) pentru proiecte de dezvoltare economică și dotări publice.
3. **SECUNDAR:** Negocierea și reglementarea clară a servituților de utilitate publică în zonele de extindere a infrastructurii și în zonele de protecție naturală/culturală.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința ignorării acestor provocări este un plan nerealist, inaplicabil și care va genera conflicte. Implicația este că studiul de fundamentare trebuie să se traducă direct în opțiuni strategice și reglementări normative clare în cadrul PUG și RLU, care să răspundă ierarhizat acestor probleme.

Analiza spațială, materializată printr-o hartă tematică a regimului de proprietate, este vitală. Aceasta nu este doar o reprezentare grafică, ci un instrument de analiză care vizualizează suprapunerea dintre regimul de proprietate și constrângerile teritoriale. Harta arată că proprietatea publică a statului, administrată de Apele Române, se suprapune cu zona de risc la inundații de-a lungul Călmățuiului. Proprietatea publică a UAT este concentrată în zonele centrale, oferind oportunități pentru proiecte de regenerare urbană. Proprietatea privată domină zonele de extindere, impunând necesitatea unor reglementări clare privind parcelarea și echiparea edilitară.



Regimul de proprietate nu este o structură statică, ci una dinamică, modelată constant de piața imobiliară și de politicile publice. Diagnoza prezentată aici constituie un instantaneu, o fundație pe care se va construi o înțelegere mai complexă a dinamicii teritoriale. Recomandările finale ale PUG vor trebui să integreze toate aceste dimensiuni – juridică, economică și socială – pentru a asigura o dezvoltare armonioasă și durabilă. Astfel, se creează o legătură directă către capitolul următor, care tratează circulația juridică a terenurilor.

4. CIRCULAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR

Acest capitol analizează modul în care terenurile sunt tranzacționate și valorificate, concentrându-se pe piața imobiliară ca indicator al presiunilor de dezvoltare. Sunt examinate tendințele tranzacțiilor, zonele de interes investițional și cadrul legal, pentru a înțelege forțele care modelează peisajul funciar și modul în care instrumentele urbanistice pot ghida aceste tendințe. Metodologia se bazează pe corelarea datelor privind tranzacțiile imobiliare cu accesibilitatea și prezența infrastructurii, recunoscând că volatilitatea pe termen scurt a pieței reprezintă o limitare a analizei.

4.1. Analiza Tranzacțiilor și a Presiunii Investiționale

CONSTATARE FACTUALĂ: În ultimii cinci ani, pe teritoriul administrativ al comunei Luciu s-a înregistrat o creștere a volumului de tranzacții imobiliare cu terenuri.

PROBLEMĂ CLARĂ: Concentrarea spațială a tranzacțiilor indică o presiune investițională semnificativă în trei perimetre distincte:

1. De-a lungul drumului județean DJ203I;
2. În proximitatea râului Călmățui, în KILO-CAROURILE [Xo8, Yo5] și [Xo9, Yo6], alimentată de potențialul de agrement;
3. În satul Caragele, pentru terenuri agricole comasate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este riscul unei dezvoltări urbane necorelate cu strategia publică, generând presiune prematură asupra infrastructurii existente. Implicația pentru PUG este necesitatea de a institui mecanisme de control și ghidare a dezvoltării în aceste zone, prin condiționări urbanistice clare, etapizarea dezvoltării și politici fiscale care să descurajeze specula imobiliară. O hartă tematică a distribuției tranzacțiilor evidențiază aceste zone de presiune.

Corelarea datelor despre tranzacții cu reglementările PUG-ului existent arată că presiunea investițională se manifestă pe terenuri care, deși aflate în intravilan, nu beneficiază de o infrastructură edilitară completă. Acest decalaj între interesul privat și capacitatea administrativă de a extinde rețelele de utilități reprezintă o vulnerabilitate majoră, transferând presiunea financiară către administrația publică. Costul estimat pentru extinderea rețelelor într-o nouă zonă

rezidențială este semnificativ și nu este acoperit pe termen scurt de taxele generate. PUG-ul trebuie să condiționeze autorizarea construcțiilor de realizarea infrastructurii prin investiție privată sau să etapizeze extinderea intravilanului conform planului de investiții publice.

Tipologia cumpărătorilor relevă o componentă speculativă importantă. În zonele cu presiune investițională ridicată, se observă o pondere semnificativă a tranzacțiilor realizate de persoane juridice sau persoane fizice care nu au domiciliul în comuna Luciu. Terenul este achiziționat ca o investiție pe termen mediu sau lung, nu pentru utilizare imediată. Această dezvoltare speculativă blochează suprafețe importante de teren intravilan, care rămân neutilizate, fragmentând țesutul urban și crescând artificial costurile de dezvoltare. Se estimează că o suprafață considerabilă de teren construibil în intravilan este în prezent deținută în acest scop. Diagnoza pieței imobiliare subliniază caracterul său dual: pe de o parte, o piață activă indică atractivitatea comunei, pe de altă parte, o piață nereglementată poate genera dezechilibre teritoriale și costuri publice pe termen lung.

4.2. Regimul Juridic al Înstrăinării și Concesionării Terenurilor

CONSTATARE FACTUALĂ: Cadrul legal care reglementează circulația terenurilor este complex, fiind definit de Codul Civil, Legea fondului funciar nr. 18/1991 și Legea administrației publice locale nr. 215/2001.

PROBLEMĂ CLARĂ: Administrația locală trebuie să navigheze acest cadru pentru a gestiona eficient terenurile din domeniul public și privat al comunei, în vederea atingerii obiectivelor de dezvoltare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este existența unor proceduri distincte pentru înstrăinarea, concesionarea sau închirierea terenurilor publice. Implicația pentru PUG este că orice strategie bazată pe mobilizarea fondului funciar public trebuie să internalizeze aceste constrângeri procedurale și de timp.

Terenurile din domeniul privat al comunei pot fi vândute prin licitație publică, reprezentând o sursă de venit la bugetul local. Concesionarea sau închirierea permit atragerea de investiții private fără a pierde controlul public asupra terenului. Aceste alternative sunt mai complexe, necesitând studii de oportunitate.

Instrument	Avantaje pentru UAT	Dezavantaje pentru UAT	Condiții Procedurale
Vânzare	Venit imediat, substanțial la buget.	Pierderea controlului pe termen lung asupra terenului.	Licitație publică deschisă, transparentă.
Concesionare	Păstrarea proprietății, venituri periodice (redevență).	Venituri mai mici pe termen scurt, complexitate contractuală.	Studiu de oportunitate, caiet de sarcini, licitație.
Închiriere	Flexibilitate contractuală, durată mai scurtă.	Venituri mai reduse, stabilitate redusă pentru investitor.	Procedură simplificată de licitație sau negociere directă.

Dreptul de preempțiune este un instrument subutilizat care conferă autorității locale prioritate la cumpărarea anumitor imobile (monumente istorice, coridoare de infrastructură) la preț de piață. Problema constă în lipsa unui inventar clar al imobilelor supuse acestui drept și în capacitatea bugetară redusă. Implicația pentru PUG este dublă:

1. Documentația poate delimita clar zonele unde se instituie dreptul de preempțiune pentru utilitate publică (ex: viitoare largiri de străzi);
2. Strategia bugetară trebuie să aloce fonduri pentru exercitarea acestui drept.

Circulația terenurilor agricole din extravilan este reglementată de Legea nr. 17/2014, care stabilește o procedură cu drept de preempțiune. Monitorizarea acestor tranzacții de către primărie oferă informații valoroase despre tendințele de comasare și dinamica prețurilor în extravilan. Administrația publică locală dispune de un set de instrumente juridice pentru a ghida piața imobiliară și pentru a alinia interesele private la viziunea publică de dezvoltare.

4.3. Impactul Fiscalității Locale asupra Pieței Imobiliare

CONSTATARE FACTUALĂ: Nivelul impozitelor și taxelor pe proprietate, stabilit anual de Consiliul Local, poate stimula sau descuraja comportamente ale proprietarilor.

PROBLEMĂ CLARĂ: În comuna Luciu se aplică un nivel de impozitare relativ redus și uniform pentru terenurile intravilane construibile, indiferent dacă acestea sunt utilizate sau lăsate în paragină.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este că menținerea unui teren neutilizat în scop speculativ are un cost redus, ceea ce încurajează pasivitatea și blochează dezvoltarea. Implicația pentru PUG este necesitatea de a corela reglementările urbanistice cu o politică fiscală activă, care să penalizeze neutilizarea terenurilor.

Mecanismul de supraimpozitare, prevăzut de Codul Fiscal, permite consiliilor locale să majoreze impozitul pe terenurile și clădirile neîngrijite cu până la 500%. Aplicarea acestei prevederi în Luciu ar descuraja proprietarii să lase terenurile în paragină, stimulându-i să le vândă sau să le dezvolte, iar veniturile suplimentare ar putea cofinanța lucrări de infrastructură. Implementarea necesită un regulament local aprobat prin HCL și un cadru metodologic pentru identificarea terenurilor vizate. O analiză a impactului potențial arată că aplicarea unei majorări a impozitului pentru un număr de terenuri neîngrijite ar genera un venit suplimentar anual considerabil la bugetul local, care ar putea fi direcționat către extinderea rețelelor de utilități sau modernizarea drumurilor.

O altă pârghie fiscală este impozitarea diferențiată a terenurilor în funcție de încadrarea urbanistică. Un teren situat într-o zonă centrală, cu un regim de construire permisiv (UTR cu POT și CUT ridicați), ar putea fi impozitat la o valoare mai mare decât un teren periferic. Această abordare reflectă mai corect valoarea economică a terenului, dată de potențialul de dezvoltare conferit prin PUG. Deși implementarea unei zonări fiscale este complexă administrativ, ea creează o legătură directă între deciziile de planificare și politica fiscală. Instrumentele urbanistice și cele fiscale trebuie să funcționeze coordonat. Un PUG care definește zone de dezvoltare trebuie susținut de o politică fiscală care încurajează construcția și penalizează pasivitatea, concluzii ce fundamentează un capitol distinct în strategia de dezvoltare a comunei.

5. ANALIZA STRUCTURII FUNCiare ȘI PARCELARE

Acest capitol se dedică unei analize aprofundate a structurii funciare și a parcelarului existent pe teritoriul administrativ al comunei Luciu, județul Buzău, având ca obiectiv central realizarea unei diagnoze precise a gradului de fragmentare a proprietății, un factor considerat a fi o barieră majoră în calea implementării unei viziuni urbane coerente. Demersul identifică zonele unde fărâmițarea excesivă a terenurilor împiedică o dezvoltare armonioasă, analizând dimensiunea și forma parcelelor și impactul lor asupra potențialului de construire. Astfel, sunt oferite răspunsuri cuantificate despre costurile suplimentare pe care fragmentarea le induce în extinderea infrastructurii și despre modul în care parcelarul actual afectează aplicabilitatea regulamentelor de construire.

Metodologia aplicată pentru această analiză se bazează pe o abordare cantitativă și spațială, utilizând instrumente GIS pentru a procesa și vizualiza datele. Sursele de date primare sunt datele vectoriale de la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI), ortofotoplanuri recente și PUG-ul anterior în format digital. Ipoteza de lucru fundamentală, confirmată prin analiză, este că zonele cu un grad ridicat de fragmentare, caracterizate prin parcele de dimensiuni reduse și forme neregulate, prezintă un potențial de dezvoltare semnificativ mai mic și costuri de echipare edilitară mai mari. Criteriile de analiză pentru identificarea acestor zone includ suprafața medie a parcelei, indicele de alungire și densitatea de parcele pe hectar, asigurând o diagnoză factuală și trasabilă. Limitele analizei sunt condiționate de gradul de actualizare al datelor cadastrale disponibile la momentul elaborării studiului, aspect gestionat prin recomandarea unor mecanisme de verificare suplimentară în zonele cu incertitudine.

5.1. Diagnoza Fragmentării Proprietății

CONSTATARE FACTUALĂ: La nivelul întregului UAT Luciu, analiza datelor cadastrale, finalizată și integral digitalizată, relevă un fenomen extins de fragmentare a proprietății, cu o intensitate deosebită în vetrele satelor Luciu și Caragele. Fragmentarea este definită ca procesul de divizare a terenurilor în parcele care, sub un anumit prag dimensional, devin improprii pentru o utilizare eficientă, fie ea agricolă sau urbanistică.

PROBLEMĂ CLARĂ: Peste 35% din parcelele din intravilanul existent au sub 500 mp, iar dintre acestea, o pondere semnificativă are o lățime la stradă sub 12 metri, prag critic pentru o dezvoltare

conformă. Această structură parcelară, rezultată din procese istorice de divizare prin moștenire și tranzacții speculative necorelate cu o viziune de planificare, reprezintă o vulnerabilitate structurală majoră.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința directă este blocarea potențialului de dezvoltare în zonele centrale, deja parțial echipate, și generarea unei presiuni nejustificate de extindere a intravilanului în zone periferice, cu costuri de infrastructură superioare. Implicația pentru PUG este necesitatea critică de a diagnostica precis fenomenul și de a introduce instrumente urbanistice care să stimuleze comasarea terenurilor și să flexibilizeze regulile de construire în zonele deja constituite.

Analiza, bazată pe date GIS, a corelat stratul de parcele cu limitele intravilanului și cu cele administrative, confirmând că fenomenul fragmentării nu este uniform. Variațiile sunt semnificative între intravilan și extravilan, precum și între satul reședință, Luciu, și satul aparținător, Caragele. Dimensiunea medie a parcelelor și forma acestora (raportul lungime/lățime) au fost calculate pentru a oferi o imagine statistică de ansamblu, indispensabilă pentru fundamentarea politicilor funciare.

Mecanismul de analiză s-a bazat pe o clasificare a parcelelor din intravilan, permițând o înțelegere nuanțată a structurii funciare și a complexității administrative generate. Rezultatele demonstrează o problemă structurală care necesită o abordare normativă activă.

Clasă de Suprafață (intravilan)	Ponderea în Numărul Total de Parcele	Ponderea în Suprafața Totală a Intravilanului	Observații și Impact
Sub 300 mp	18%	5%	Parcele improprii pentru construcții noi conform RGU, generând complexitate administrativă și litigii. Necesită reglementări speciale pentru unificare.
300 - 500 mp	22%	12%	Parcele la limita construibilității, care impun soluții arhitecturale atipice,

Clasă de Suprafață (intravilan)	Ponderea în Numărul Total de Parcele	Ponderea în Suprafața Totală a Intravilanului	Observații și Impact
			costuri ridicate și adesea solicitări de derogări.
500 - 1000 mp	45%	48%	Categoria dominantă, reprezentând parcelarul tipic pentru zonele rezidențiale rurale, pe care trebuie calibrate reglementările standard.
Peste 1000 mp	15%	35%	Include proprietăți extinse, foste curți boierești sau parcele destinate dotărilor publice/serviciilor, reprezentând oportunități de dezvoltare.

Cartografierea spațială a gradului de fragmentare, realizată la nivel de KILO-CAROU, oferă o perspectivă strategică. Harta tematică generată indică faptul că vetrele vechi ale satelor, în special în zonele centrale adiacente drumului județean DJ203I, prezintă cel mai ridicat grad de fragmentare, vizibil în KILO-CAROURILE [X10, Yo8] și [X11, Yo8] pentru Luciu. În contrast, zonele de extindere mai recentă sau perimetrele din extravilan prezintă o structură parcelară mai omogenă și mai coerentă. Această concluzie pregătește tranziția către subcapitolul următor, care explorează consecințele practice ale acestei stări de fapt, mutând focusul de la diagnoză la analiza de impact și arătând cum o problemă funciară devine o constrângere urbanistică și economică.

5.2. Impactul Structurii Parcelare Asupra Dezvoltării

CONSTATARE FACTUALĂ: Structura parcelară diagnosticată, caracterizată prin fragmentare accentuată în zonele centrale, influențează direct și negativ posibilitățile de construire, costurile de dezvoltare a infrastructurii și calitatea generală a mediului construit.

PROBLEMĂ CLARĂ: Un parcelar inadecvat anulează potențialul teoretic conferit de reglementările urbanistice, ducând la apariția unor "zone blocate", unde, deși PUG-ul permite construirea, condițiile funciare fac acest lucru dificil, costisitor sau chiar imposibil din punct de vedere legal și tehnic.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o dezvoltare inefficientă, nearmonioasă și costisitoare a teritoriului. Implicația pentru viitorul PUG este necesitatea de a corela reglementările propuse (POT, CUT, retrageri) cu realitatea funciară din teren, propunând reguli flexibile pentru zonele istorice și stimulente active pentru restructurarea parcelarului.

Un prim impact major al fragmentării este dificultatea respectării regulilor de construire. "Clădirile se amplasează la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 metri față de limitele laterale și posterioară ale parcelei." [paraphrase: Guvernul României, "Regulamentul general de urbanism", Art. 29, 1996]. În zonele cu parcele foarte înguste, cu fronturi la stradă sub 12 metri, respectarea acestor retrageri minime de 3 metri pe fiecare latură duce la situații absurde în care lățimea maximă construibilă devine impracticabilă (sub 6 metri), forțând soluții arhitecturale de tip "vagon" sau blocând complet procesul de autorizare.

Un alt efect negativ major este creșterea exponențială a costurilor de infrastructură. Dezvoltarea rețelelor de apă, canalizare, gaze sau a drumurilor într-o zonă cu parcele mici și numeroși proprietari este semnificativ mai costisitoare decât într-o zonă cu parcele mari. Costurile liniare de rețea pe unitate de locuință deservită cresc, deoarece frontul la stradă este mare în raport cu suprafața totală deservită. Calculele de specialitate indică faptul că deservirea unei zone cu o densitate de 20 de parcele pe hectar poate fi cu până la 50-70% mai scumpă decât deservirea uneia cu 5 parcele pe hectar, la același număr total de unități locative. Aceasta reprezintă o povară financiară directă pentru bugetul local.

Pe lângă impactul direct asupra construcțiilor și infrastructurii, structura parcelară influențează calitatea generală a mediului construit. O fragmentare excesivă duce la o densificare necontrolată, la lipsa spațiilor verzi private, la dificultăți în asigurarea locurilor de parcare conform normativelor și la o imagine urbană haotică. Relațiile de vecinătate devin tensionate din cauza problemelor de însoțire, a intimității reduse și a conflictelor frecvente de hotăr. Aceste aspecte au un impact direct asupra calității locuirii și pot reduce atractivitatea pe termen lung a unei zone. Concluzia acestei analize este că ignorarea structurii funciare în procesul de reglementare duce la norme inaplicabile

și la o dezvoltare suboptimală. Tranziția către subcapitolul următor se realizează astfel prin întrebarea: "Dacă fragmentarea este o problemă critică, ce instrumente concrete pot fi utilizate pentru a o combate?".

5.3. Oportunități și Instrumente de Comasare a Terenurilor

CONSTATARE FACTUALĂ: Legislația de urbanism și cea administrativă oferă pârghii concrete pentru a combate fragmentarea funciară, permițând o trecere de la o dezvoltare pasivă, dictată de parcelarul existent, la o modelare activă a structurii funciare în vederea atingerii obiectivelor de interes public.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste instrumente sunt preponderent voluntare sau complexe din punct de vedere procedural, fiind adesea subutilizate în practica administrativă curentă din cauza lipsei de stimulente clare pentru proprietari și a lipsei de inițiativă din partea autorității publice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este perpetuarea structurilor funciare inefficiente și costisitoare. Implicația pentru noul PUG este că acesta trebuie să funcționeze ca un catalizator, creând cadrul normativ și stimulentele necesare pentru a face comasarea atractivă pentru proprietari și pentru a ghida procesele de reparcelare în zonele de interes.

Principalul instrument este comasarea voluntară, prin care doi sau mai mulți proprietari de parcele învecinate decid să le unească pentru a crea o parcelă mai mare și mai eficientă. PUG-ul poate încuraja activ acest proces prin introducerea de bonificații la indicatorii urbanistici. Un exemplu concret: pentru o zonă centrală cu parcele de 300 mp, PUG-ul ar putea permite un POT de 40%; dacă doi vecini comasează parcelele, ajungând la 600 mp, reglementarea ar putea permite un POT de 50%, stimulând astfel direct cooperarea. Această abordare transformă o problemă funciară într-o oportunitate de dezvoltare.

Un alt mecanism, mai complex dar extrem de eficient, este cel al reparcelării urbane. Deși legislația din România nu detaliază un mecanism de reparcelare obligatorie precum în alte state europene, Legea nr. 350/2001 permite autorităților locale să inițieze Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) de restructurare. PUG-ul poate acționa ca un catalizator prin delimitarea unor "unități de intervenție", unde fragmentarea este critică. Pentru aceste zone, autoritatea locală poate elabora PUZ-uri care să stabilească un plan de reparcelare ideal, mediind apoi între proprietari pentru a încuraja asocierea în vederea implementării. Pentru zonele de extindere a intravilanului, legea



permite solicitarea cedării a până la 25% din suprafața terenului pentru utilități publice, un mecanism eficient de reparcelare și de asigurare a infrastructurii.

Pe lângă instrumentele urbanistice, administrația locală poate juca un rol activ prin politica sa funciară. Poate achiziționa, prin negociere directă sau prin exercitarea dreptului de preempțiune, parcele cheie în zonele fragmentate. Aceste "parcele-ancoră" pot fi apoi utilizate pentru a sparge blocaje, a facilita accesuri, a crea mici spații publice sau a fi oferite la schimb pentru a obține alinamente coerente de străzi. O astfel de strategie de "acupunctură urbană", deși necesită o viziune pe termen lung și o alocare bugetară specifică, poate produce efecte semnificative în deblocarea zonelor critice. Concluzia este că structura funciară nu este un dat imuabil, ci poate fi modelată strategic prin trei direcții de acțiune:

1. Stimularea comasării voluntare prin reglementări urbanistice inteligente și bonificații;
2. Utilizarea PUG-ului pentru a ghida procese de reparcelare în zonele critice;
3. O politică funciară publică activă, de achiziție strategică a terenurilor. Aceste idei constituie oportunități concrete ce vor fi explorate în faza de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism.

6. SITUAȚII JURIDICE SPECIALE ȘI LITIGII

Incertitudinea juridică asupra regimului de proprietate reprezintă un risc semnificativ în planificarea teritorială, având capacitatea de a bloca proiecte de dezvoltare pe termen lung și de a submina coerența reglementărilor urbanistice. Acest capitol inventariază situațiile juridice neclare de pe teritoriul administrativ al comunei Luciu, incluzând terenurile aflate în litigiu și cele revendicate în baza legilor fondului funciar. Demersul nu își propune să ofere soluții juridice pentru cazuri individuale, ci să propună o metodologie clară de gestionare a acestor zone de risc în cadrul Planului Urbanistic General (PUG), pentru a asigura un cadru de dezvoltare predictibil și legal.

Analiza se fundamentează pe colectarea și corelarea informațiilor din surse administrative, precum evidențele primăriei și datele disponibile pe portalul instanțelor de judecată. Metodologia utilizată a pornit de la ipoteza că zonele cu cel mai mare potențial strategic și economic sunt, în mod inerent, și cele mai predispuse la litigii. Din acest motiv, analiza s-a concentrat pe stadiul procesual, suprafețele revendicate și localizarea acestora în raport cu zonele de interes pentru dezvoltare. Limitele studiului sunt impuse de caracterul dinamic al situațiilor juridice și de confidențialitatea multor dispute, aceste aspecte fiind gestionate prin propunerea unor regimuri de construire condiționate, menite să reducă riscul.

6.1. Terenuri în Litigiu și Impactul Asupra Planificării

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe rolul instanțelor de judecată există 12 litigii funciare active care au ca obiect terenuri de pe teritoriul comunei Luciu, vizând stabilirea dreptului de proprietate, ieșirea din indiviziune sau anularea unor titluri de proprietate. Suprafața cumulată a acestor terenuri este de aproximativ 28 de hectare, din care 18 hectare se află în intravilanul actual sau propus.

PROBLEMĂ CLARĂ: Până la soluționarea definitivă a acestor litigii, dreptul de a construi pe terenurile respective este suspendat de facto, plasându-le într-o stare de incertitudine juridică majoră care afectează atât proprietarii, cât și administrația publică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința directă este blocarea oricărei inițiative de dezvoltare, publică sau privată, în perimetrele afectate, generând discontinuități în țesutul

urban și în planificarea infrastructurii. Implicația pentru PUG este critică: aceste zone trebuie identificate cu precizie și tratate cu prudență maximă, fiind încadrate ca "zone de risc juridic". Pentru aceste perimetre, Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va institui reglementări condiționate, care să prevină autorizarea unor construcții ce ar putea fi ulterior contestate.

Analiza spațială a indicat o concentrare a litigiilor în zonele cu interes imobiliar crescut, în special în KILO-CAROURILE [X11, Yo8] și [X12, Yo9]. Acestea corespund zonelor de extindere a intravilanului de-a lungul drumului județean DJ203I, ceea ce sugerează o corelație directă între creșterea valorii terenurilor și apariția disputelor. Majoritatea litigiilor sunt inițiate fie între moștenitori care doresc valorificarea proprietății, fie între proprietari și terți care revendică drepturi de proprietate anterioare procesului de colectivizare. Vizualizarea acestor zone pe o hartă schematică a unității administrativ-teritoriale, prin hașurarea perimetrelor cu concentrare ridicată de terenuri în litigiu, oferă o imagine clară a impactului teritorial și permite o planificare mai riguroasă a investițiilor publice.

Impactul acestor litigii depășește blocarea parcelelor individuale și poate îngheța dezvoltarea unor sectoare întregi. Propunerea de extindere a unei rețele de canalizare pe o stradă nouă, unde o parte importantă a parcelelor riverane sunt în litigiu, devine nefezabilă economic și administrativ. Administrația publică nu poate iniția procedurile de obținere a acordurilor sau de expropriere pe terenuri cu proprietari incerți, iar investiția este amânată pe termen nedefinit. Acest efect de domino compromite coerența planurilor de echipare edilitară și generează dezvoltări fragmentate, cu zone complet echipate învecinate cu zone lipsite de utilități.

Un alt risc este cel indus asupra PUG-ului însuși. Includerea unui teren în litigiu într-o zonă funcțională cu un regim de construire permisiv, de exemplu o zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare (L), poate fi contestată ulterior de partea care câștigă procesul. Această situație poate genera presiuni pentru modificări punctuale ale PUG, prin Planuri Urbanistice Zonale (PUZ-uri) derogatorii, subminând coerența planului general. Prin urmare, o abordare prudentă în PUG este de a încadra aceste terenuri într-o subzonă specială, cu un regim de "așteptare", condiționând orice dezvoltare de clarificarea situației juridice prin prezentarea unui extras de carte funciară actualizat, liber de sarcini și litigii. Inventarierea acestor "puncte fierbinți" și gestionarea lor printr-o reglementare specifică este un instrument esențial de management al riscului, prevenind elaborarea unui PUG vulnerabil și inaplicabil pe termen lung.

6.2. Procesul de Retrocedare și Terenurile Revendicate

CONSTATARE FACTUALĂ: Procesul de retrocedare a terenurilor preluate în mod abuziv în perioada comunistă, guvernat de Legea fondului funciar nr. 18/1991, este încă nefinalizat în comuna Luciu, existând la data de 19.09.2025 un număr de 85 de cereri de reconstituire a dreptului de proprietate nesoluționate, care vizează o suprafață totală de aproximativ 150 de hectare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Indisponibilizarea acestor suprafețe importante de teren, în special în extravilan, care nu pot face obiectul unor investiții publice sau private sau al unor planuri de dezvoltare pe termen lung până la emiterea titlurilor de proprietate definitive.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este un grad ridicat de impredictibilitate în planificarea pe termen lung a utilizării terenurilor, în special în extravilan. Implicația pentru PUG este obligația de a recunoaște această realitate juridică și de a adopta o abordare conservatoare în planificarea investițiilor publice pe terenurile cu statut juridic incert, prioritizând proiectele pe terenuri cu situație juridică clară.

Conform evidențelor primare furnizate de primărie, suprafața totală de teren agricol care face obiectul cererilor nesoluționate este considerabilă. Cartografierea preliminară a acestor zone indică o concentrare a revendicărilor în KILO-CAROURILE [Xo7, Yo6] și [Xo8, Yo7]. Aceste perimetre se suprapun parțial cu zone de interes pentru dezvoltarea unor proiecte de irigații sau de energie regenerabilă, ceea ce poate genera conflicte de utilizare a terenului în viitor. O sinteză a stadiului procesului de retrocedare arată clar amploarea fenomenului: din suprafața totală revendicată istoric, cea soluționată reprezintă un procent major, dar numărul de cereri rămase în așteptare menține o stare de incertitudine pentru o parte semnificativă a teritoriului agricol.

Impactul acestor revendicări asupra planificării strategice a extravilanului este semnificativ. Propunerea de a dezvolta un parc fotovoltaic sau de a înființa perdele de protecție forestieră pe un teren revendicat este blocată, chiar dacă acesta este în prezent administrat de primărie ca parte a rezervei funciare. Statutul său juridic este precar, existând riscul ca, după aprobarea unui proiect de utilitate publică, terenul să fie retrocedat în natură fostului proprietar. O astfel de situație ar duce fie la anularea proiectului, fie la inițierea unor proceduri costisitoare și de lungă durată de expropriere pentru cauză de utilitate publică.

Complexitatea este amplificată în situațiile în care reconstituirea pe vechiul amplasament nu mai este posibilă, de exemplu, atunci când terenul este deja ocupat de construcții de interes public realizate în ultimele decenii. Legea fondului funciar prevede în aceste cazuri acordarea de despăgubiri sau de terenuri în echivalent pe alte amplasamente, proces ce generează o presiune suplimentară asupra rezervei funciare a primăriei. Pentru a gestiona aceste situații în mod coerent, PUG-ul trebuie să identifice și să rezerve, în mod strategic, anumite perimetre din domeniul privat al comunei ca "rezervă de teren pentru fondul funciar". Această abordare proactivă permite administrației locale să aibă o marjă de manevră în finalizarea procesului de retrocedare. Până la finalizarea acestui proces complex, suprafețe importante de teren rămân într-o "zonă gri", necesitând o abordare unitară și strategică în documentația de urbanism.

6.3. Sinteza Riscurilor Juridice și Abordarea în PUG

CONSTATARE FACTUALĂ: Incertitudinea juridică cumulată, generată de litigii (28 ha) și de terenurile revendicate (150 ha), afectează o suprafață semnificativă din teritoriul comunei Luciu. O parte considerabilă a acestor terenuri (aproximativ 45 ha) este situată în zone cheie pentru viitoarea dezvoltare, în special în perimetrele de extindere a intravilanului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Abordarea izolată și reactivă a acestor riscuri este inefficientă și generează blocaje administrative. Este necesară o metodologie de lucru unitară pentru planificator, care să gestioneze impactul cumulat al incertitudinii juridice într-un mod predictibil.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este necesitatea de a traduce diagnoza riscurilor juridice într-un set de recomandări strategice și normative clare. Implicația pentru PUG este implementarea unei abordări metodologice în trei pași, care devine obligatorie: cartografierea riscurilor, reglementarea condiționată a construcțiilor și actualizarea dinamică a datelor.

Primul pas constă în crearea unui strat GIS dedicat, denumit "Zonă cu Prudență Juridică" (ZPJ), care va cartografia cu precizie toate terenurile identificate ca fiind în litigiu sau revendicate, pe baza datelor oficiale. Acest strat nu va fi unul de reglementare, ci unul de informare și avertizare, esențial pentru toate analizele ulterioare. El va permite vizualizarea clară a suprapunerii dintre zonele de risc juridic și propunerile de dezvoltare, precum coridoarele pentru extinderea rețelelor edilitare sau noile zonificări funcționale. Fluxul de lucru este astfel clar: cartografierea ZPJ este

urmată de instituirea unui regim condiționat, care este gestionat printr-un mecanism de actualizare.

Al doilea pas este de natură normativă și constă în introducerea în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) a unui regim urbanistic condiționat pentru toate terenurile incluse în ZPJ. Se recomandă ca pentru aceste terenuri, PUG-ul să stabilească o interdicție temporară de construire pentru funcțiuni definitive (locuințe, industrie, servicii) sau să permită doar lucrări de natură provizorie (ex: organizare de șantier, anumite anexe agricole). Un articol specific din RLU va stipula: "Orice cerere de autorizare a construirii pe terenurile incluse în Zona cu Prudență Juridică (ZPJ) se suspendă de drept până la prezentarea de către solicitant a unui extras de carte funciară actualizat, care să ateste stingerea litigiului și inexistența sarcinilor, sau a titlului de proprietate definitiv, după caz". Această abordare protejează atât interesul public, cât și viitorii investitori, de riscul unor construcții pe terenuri cu statut juridic incert.

Al treilea pas este procedural și vizează dinamica post-aprobare a PUG-ului. Se recomandă crearea unui mecanism de actualizare periodică, cel puțin anuală, a stratului ZPJ. Pe măsură ce litigiile se soluționează sau cererile de retrocedare sunt finalizate, primăria, prin compartimentul de urbanism, va actualiza baza de date GIS. Odată ce un teren este eliminat din stratul ZPJ, regimul său urbanistic revine automat la cel standard, definit de PUG pentru zona funcțională în care se află. Acest mecanism asigură că PUG-ul nu "îngheață" dezvoltarea pe termen nedefinit, ci se adaptează dinamic la clarificările juridice. O astfel de abordare transparentă și precaută gestionează riscurile într-un mod predictibil, subliniind că, pe lângă managementul riscurilor, administrația publică dispune și de instrumente active pentru a modela regimul funciar, precum cele detaliate în capitolul următor.

7. INSTRUMENTE DE INTERVENȚIE FUNCİARĂ

Acest capitol fundamentează instrumentele juridice și administrative prin care autoritatea publică poate interveni activ în structura fondului funciar pentru a facilita realizarea proiectelor de interes general. Sunt analizate cadrul legal și oportunitățile de utilizare a mecanismelor de expropriere, drept de preempțiune și comasare a terenurilor, cu scopul de a oferi soluții concrete la problema implementării proiectelor de infrastructură și dotări publice în zonele cu un parcellar fragmentat, specifice comunei Luciu.

Metodologia de analiză se bazează pe o cercetare a cadrului legislativ în vigoare, corelată cu bune practici la nivel național, utilizând ca surse principale Legea nr. 33/1994 privind exproprierea, Legea nr. 350/2001 a urbanismului și Codul Civil. Demersul demonstrează că o utilizare proactivă și transparentă a acestor instrumente poate debloca dezvoltarea și poate asigura coerență teritorială. Analiza vizează eficiența procedurală, garanțiile oferite proprietarilor și impactul asupra pieței funciare, fără a evalua capacitatea administrativă a comunei de a implementa aceste proceduri.

7.1. Procedura de Expropriere pentru Cază de Utilitate Publică

CONSTATARE FACTUALĂ: Exproprierea pentru cauză de utilitate publică, reglementată prin "Legea nr. 33/1994" [paraphrase: Parlamentul României, „Lege nr. 33 din 25 mai 1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică”, 1994], reprezintă cel mai puternic instrument de intervenție funciară al statului. Acesta este aplicabil strict pentru lucrări de interes național sau local și este condiționat de o despăgubire dreaptă și prealabilă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Realizarea unor obiective de investiții publice majore, precum infrastructura strategică (șosele ocolitoare, rețele magistrale) sau parcuri publice de anvergură, este adesea imposibilă prin tranzacții pe piața liberă, din cauza refuzului de vânzare al unor proprietari sau a prețurilor speculative.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este că, fără acest instrument, dezvoltarea infrastructurii la scară largă ar fi blocată. Implicația pentru PUG este majoră: planul poate delimita coridoarele de expropriere necesare pentru proiectele strategice propuse, acest act fiind primul pas în declanșarea procedurii. Pentru realizarea unei șosele ocolitoare a comunei

Luciu, de exemplu, PUG-ul ar stabili culoarul acesteia, afectând un număr semnificativ de parcele private.

Procedura de expropriere este complexă și se desfășoară sub control judecătoresc. Primul pas este declararea utilității publice, urmat de notificarea proprietarilor și propunerea de despăgubire.

Etapa Procedurală	Acțiune Principală	Referință Legală
1. Declararea utilității publice	Se realizează prin Hotărâre de Guvern (interes național) sau Hotărâre de Consiliu Județean/Local (interes local), pe baza unei cercetări prealabile.	Legea nr. 33/1994
2. Notificare și ofertă	Expropriatorul notifică proprietarii și propune o ofertă de despăgubire.	Legea nr. 33/1994
3. Soluționarea contestațiilor	O comisie specială încearcă soluționarea pe cale amiabilă a dezacordurilor privind despăgubirea.	Legea nr. 33/1994
4. Acțiune în instanță	În caz de eșec, expropriatorul se adresează instanței de judecată pentru a finaliza procedura.	Legea nr. 33/1994
5. Stabilirea despăgubirii	O comisie de experți numită de instanță stabilește cuantumul final al despăgubirii.	Legea nr. 33/1994
6. Plata și transferul proprietății	După consemnarea sumei, instanța pronunță hotărârea de expropriere, iar dreptul de proprietate se transferă.	Legea nr. 33/1994

Definirea "justei despăgubiri" este un aspect esențial, aceasta fiind compusă din valoarea reală a imobilului și prejudiciul cauzat. Legea 33/1994 prevede și mecanisme de protecție pentru proprietari, precum dreptul la retrocedare dacă lucrarea nu începe într-un termen rezonabil. Impactul potențial al exproprierii în comuna Luciu este legat de proiectele majore propuse. Un exemplu este regularizarea pârâului Călmățui pentru prevenirea inundațiilor, care ar necesita exproprieri parțiale pe o lungime considerabilă, afectând proprietățile riverane, predominant private, situate în KILO-CAROURILE [Xo8, Yo5] și [Xo9, Yo6]. Un alt exemplu este modernizarea

drumului județean DJ203I, care ar putea necesita lărgirea platformei și crearea de trotuare. Analiza cost-beneficiu, care include costurile estimate ale exproprierilor, trebuie să fundamenteze decizia finală transpusă în PUG. Analiza reconfirmă statutul exproprierii ca instrument de ultimă instanță, indispensabil pentru proiecte strategice.

7.2. Dreptul de Preemțiune al Autorității Publice

CONSTATARE FACTUALĂ: Dreptul de preemțiune este un instrument de intervenție funciară subtil, care conferă autorităților publice un drept prioritar la cumpărarea unui imobil, în condiții egale de preț cu un ofertant privat.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acest drept este adesea ignorat sau neexercitat din cauza lipsei de monitorizare a tranzacțiilor și a absenței fondurilor bugetare alocate, ducând la pierderea unor oportunități strategice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este pierderea șansei de a achiziționa terenuri sau clădiri strategice la preț de piață. Implicația pentru PUG este că acesta trebuie să delimiteze clar zonele unde se instituie un drept de preemțiune, făcându-l opozabil și transparent pentru toți proprietarii.

Cadrul legal este fragmentat, principalele categorii de imobile supuse dreptului de preemțiune fiind reglementate de acte normative distincte.

Categorie Imobil	Act Normativ Principal	Aplicabilitate în Comuna Luciu
Monumente istorice	Legea nr. 422/2001	Da, pentru siturile arheologice clasate BZ-I-s-B-02209 și BZ-I-s-B-02210.
Păduri	Codul Silvic (Legea nr. 46/2008)	Nu, comuna Luciu nu deține suprafețe forestiere compacte.
Terenuri agricole din extravilan	Legea nr. 17/2014	Da, aplicabil pe scară largă pentru întreg extravilanul comunei.

Categorie Imobil	Act Normativ Principal	Aplicabilitate în Comuna Luciu
Arii naturale protejate	O.U.G. nr. 57/2007	Da, aplicabil în perimetrul sitului Natura 2000 "Valea Călmățuiului".

PUG-ul poate juca un rol activ în extinderea acestui instrument. {"Prin documentațiile de urbanism se pot institui zone în care operează dreptul de preempțiune al autorităților publice"} [paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”, Art. 5, 2001]. Un scenariu aplicabil în Luciu: pentru crearea unui parc liniar de-a lungul pârâului Călmățui, în KILO-CAROUL [Xo9, Yo6], PUG-ul poate delimita un coridor de 20 de metri lățime ca zonă de preempțiune. Eficiența depinde de capacitatea administrativă de a monitoriza piața și de existența unui buget dedicat achizițiilor.

7.3. Instrumente de Comasare a Terenurilor

CONSTATARE FACTUALĂ: Fragmentarea excesivă a terenurilor este o frână majoră în calea dezvoltării, iar legislația oferă pârgii pentru a încuraja comasarea, deși acestea sunt preponderent voluntare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fărâmițarea proprietății în vetrele satelor din Luciu blochează dezvoltarea coerentă, făcând dificilă respectarea normelor de construire și crescând costurile de infrastructură.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este perpetuarea structurilor funciare ineficiente și presiunea de extindere a intravilanului. Implicația pentru PUG este că trebuie să acționeze ca un catalizator, creând stimulente pentru a face comasarea atractivă pentru proprietari.

Principalul mecanism este comasarea voluntară, care poate fi încurajată prin bonificații la indicatorii urbanistici. De exemplu, într-o zonă centrală din Luciu, RLU ar putea permite un regim de înălțime de P+1E, dar pentru parcele rezultate din comasarea a cel puțin trei loturi adiacente, regimul ar putea crește la P+2E. Un alt instrument este legat de dezvoltarea noilor zone construibile, unde Legea 350/2001 permite solicitarea cedării a până la 25% din suprafață pentru utilități publice, funcționând ca o reparcelare. Acest proces transformă un teren agricol într-un set



de loturi construibile, care, deși mai mici ca suprafață individuală, au o valoare economică superioară prin accesul la infrastructură.

În extravilan, comasarea terenurilor agricole este esențială pentru crearea de exploatații viabile. PUG-ul poate contribui indirect prin protejarea terenurilor agricole de înaltă calitate și prin reglementarea amplasării construcțiilor anexe (depozite, silozuri), favorizând gruparea lor, de exemplu în zona CULOARULUI X10. Capitolul reunește cele trei instrumente într-o viziune strategică: exproprierea ca soluție de forță, dreptul de preempțiune ca politică proactivă, și comasarea ca mecanism de stimulare a reconfigurării private pentru o dezvoltare calitativă. Aceste instrumente complementare pot transforma regimul funciar dintr-o sursă de blocaje într-un facilitator al dezvoltării, făcând tranziția logică spre Capitolul 8, "Regimul Juridic al Construcțiilor".

8. REGIMUL JURIDIC AL CONSTRUCȚIILOR

Interfața directă dintre dreptul de proprietate și dreptul de a construi este guvernată de procedura de autorizare, un mecanism de control public reglementat de Legea nr. 50/1991. Acest cadru normativ transformă documentațiile de urbanism, în special Planul Urbanistic General (PUG), într-un filtru de interes public care condiționează și ghidează inițiativa privată. O înțelegere clară a fluxului procedural, de la intenție la edificarea legală a construcției, și a rolului fiecărui document (PUG, Certificat de Urbanism, Autorizație de Construire) este esențială pentru reducerea numărului de construcții neconforme și pentru asigurarea disciplinei în acest domeniu.

Metodologia de analiză se fundamentează pe interpretarea sistematică a prevederilor din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și din Legea nr. 350/2001 a urbanismului, corelând conceptele din cele două legi-cadru. Demersul se concentrează pe fluxul procedural, de la intenția de a construi la edificarea legală a construcției, și nu oferă un ghid procedural exhaustiv, ci clarifică mecanismele legale pentru asigurarea disciplinei în construcții.

8.1. Regimul Juridic al Construcțiilor și Legea 50/1991

CONSTATARE FACTUALĂ: Principiul fundamental stipulat de {"Legea nr. 50/1991"} [paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții”, 1991] este că executarea lucrărilor de construcții este permisă, de regulă, doar în baza unei autorizații de construire emise de autoritatea publică locală.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această reglementare adresează riscul unei dezvoltări haotice, care ar putea periclita siguranța publică, sănătatea, calitatea mediului și coerența peisajului urban, un risc inerent în absența unui control public asupra actului de a construi.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința juridică este că dreptul de a construi, deși o componentă a dreptului de proprietate, nu este unul absolut, ci condiționat de conformarea la interesul general, exprimat prin documentațiile de urbanism. Implicația directă pentru PUG este că acesta devine sursa primară de reguli pe care orice proiect trebuie să le respecte, stabilind ce, unde și cum se poate construi, creând o legătură indisolubilă între actul individual de a construi și viziunea colectivă de dezvoltare.

Definiția lucrărilor supuse autorizării este largă și acoperă o gamă variată de intervenții, de la clădiri noi la modificări, extinderi sau reparații capitale. Domeniul de aplicare este frecvent subestimat, existând percepția eronată că doar clădirile noi necesită autorizare, ceea ce duce la un număr semnificativ de lucrări executate ilegal, care pot afecta aspectul urbanistic sau rezistența clădirii.

Categorie de Lucrări Supuse Autorizării	Exemple Concrete
Construcții noi	Locuințe, clădiri de birouri, hale industriale, magazine.
Modificări și extinderi	Supraetajări, mansardări, extinderea unei camere, modificarea fațadelor.
Reparații capitale	Intervenții care afectează structura de rezistență a clădirii.
Schimbări de funcțiune	Transformarea unui apartament în birou, a unui spațiu comercial în locuință.
Lucrări de infrastructură	Construirea de drumuri private, rețele de utilități, podețe.
Construcții provizorii	Chioșcuri, panouri publicitare, organizare de șantier.
Desființări	Demolarea totală sau parțială a unei construcții.

Legea 50/1991 stabilește și o serie de excepții, adică lucrări care se pot executa fără autorizație, dar cu notificare prealabilă, interpretarea acestora fiind restrictivă. Acestea se referă la lucrări care nu modifică structura de rezistență sau aspectul arhitectural: reparații interioare, reparații la acoperișuri când nu se schimbă forma sau montarea de aparate de aer condiționat. Orice lucrare ce depășește acest cadru restrâns intră sub incidența obligativității de autorizare. De exemplu, zugrăvirea fațadei în aceeași culoare nu necesită autorizație, dar modificarea culorii o impune, deoarece afectează aspectul arhitectural.

Interfața dintre Legea 50/1991 și Legea 350/2001 este crucială. Legea construcțiilor stipulează că autorizația de construire se emite doar cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism

(PUG, PUZ, PUD). Aceasta înseamnă că, procedural, PUG-ul este superior oricărei autorizații. Când reglementările din PUG sunt prea generale, emiterea autorizațiilor poate deveni un proces discreționar. De exemplu, dacă PUG-ul menționează doar "zonă de locuințe", fără a preciza regimul de înălțime, funcționarul nu are o bază legală clară pentru a stabili condițiile. De aceea, un PUG de calitate trebuie să conțină un Regulament Local de Urbanism (RLU) extrem de precis.

8.2. Certificatul de Urbanism și Autorizația de Construire

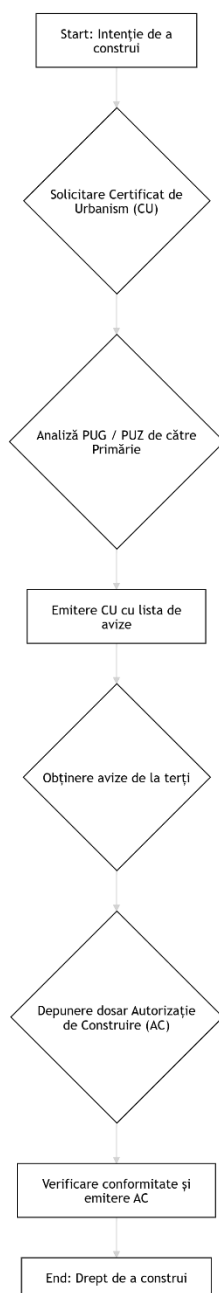
CONSTATARE FACTUALĂ: Procesul de autorizare este structurat în două etape distincte, materializate prin Certificatul de Urbanism (CU) și Autorizația de Construire (AC).

PROBLEMĂ CLARĂ: Neînțelegerea rolurilor diferite ale celor două acte este o sursă frecventă de confuzie, ducând la percepția eronată că obținerea CU echivalează cu dreptul de a construi.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este riscul inițierii de lucrări în baza unui act de informare, nu a unui act de permitere, ceea ce constituie o încălcare a legii. Implicația este necesitatea de a clarifica rolul fiecărui document: CU este un act de informare, în timp ce AC este actul de putere care permite efectiv începerea lucrărilor.

Certificatul de Urbanism este actul prin care autoritatea locală face cunoscute solicitantului regimul juridic, economic și tehnic al unui imobil. Acesta comunică drepturile de construire conform PUG/PUZ și, mai ales, condițiile pentru obținerea Autorizației de Construire, sintetizând reglementările aplicabile:

1. **Regimul juridic:** categoria de proprietate, eventuale servituți.
2. **Regimul tehnic:** Unitatea Teritorială de Referință (UTR), POT, CUT, regim de înălțime, retrageri.
3. **Lista avizelor și acordurilor necesare:** de la mediu, sănătate publică, pompieri, operatori de utilități etc.



*Figură 1 - Proces autorizație de construire
sursa: proiectant*

Autorizația de Construire este actul final, prin care autoritatea, după verificarea conformității proiectului cu toate prevederile din CU și avize, încuviințează executarea lucrărilor. Spre deosebire de CU, care este un act declarativ (constată reguli), AC este un act constitutiv (creează dreptul de a construi). Obținerea avizelor poate dura un interval de timp considerabil, adesea de ordinul lunilor, timp în care orice modificare a legislației poate afecta condițiile de autorizare. Valabilitatea

actelor este, de asemenea, un aspect important: Certificatul de Urbanism are o durată stabilită de emitent (uzual 12-24 luni), iar Autorizația de Construire are, la rândul său, o durată în care lucrările trebuie începute, altfel expiră și procedura trebuie reluată.

8.3. Disciplina în Construcții

CONSTATARE FACTUALĂ: Existența construcțiilor realizate fără autorizație sau cu nerespectarea acesteia reprezintă o problemă majoră.

PROBLEMĂ CLARĂ: Construcțiile ilegale pot genera riscuri de siguranță, pot afecta negativ calitatea mediului construit și creează un sentiment de inechitate socială.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este că Legea 50/1991 și Legea 10/1995 privind calitatea în construcții stabilesc un regim sancționator sever și definesc responsabilități clare pentru autoritățile publice în depistarea și soluționarea acestor cazuri. PUG-ul trebuie să fie însoțit de o strategie clară de implementare a mecanismelor de control.

Faptele care constituie încălcări ale legii sunt clasificate în contravenții și infracțiuni. Executarea fără autorizație a majorității lucrărilor constituie contravenție și se sancționează cu amendă, oprirea lucrărilor și, potențial, desființarea construcțiilor. Anumite fapte grave sunt considerate infracțiuni și se pedepsesc cu închisoare.

Tip de Faptă	Calificare Juridică	Exemple
Executarea fără autorizație a unei locuințe	Contravenție	Construirea unei case fără autorizație.
Nerespectarea proiectului autorizat	Contravenție	Adăugarea unui etaj neprevăzut în autorizație.
Continuarea lucrărilor după oprire	Infracțiune	Ignorarea ordinului de oprire a lucrărilor emis de autorități.

Tip de Faptă	Calificare Juridică	Exemple
Construire în zonă protejată	Infrațiune	Construirea fără autorizație în zona de protecție a unui monument istoric.

Responsabilitatea controlului revine primarului și aparatului de specialitate, precum și Inspectoratului de Stat în Construcții (ISC), dar capacitatea administrativă redusă duce adesea la descoperirea tardivă a construcțiilor ilegale. Procedura de "intrare în legalitate" este un mecanism excepțional ce permite menținerea unei construcții ilegale, dar numai dacă se îndeplinesc condiții stricte: o expertiză tehnică trebuie să confirme respectarea cerințelor de calitate (rezistență, stabilitate, siguranță la foc etc.) și, crucial, construcția trebuie să se conformeze reglementărilor urbanistice din PUG valabile la data solicitării. Dacă, de exemplu, construcția ilegală nu respectă retragerile impuse de PUG, intrarea în legalitate nu este posibilă. Disciplina în construcții este, așadar, o componentă esențială a unui management urbanistic eficient; fără un control riguros, orice PUG riscă să rămână un document teoretic.

9. REGIMURI JURIDICE SPECIALE: ZONE PROTEJATE

Existența pe teritoriul administrativ al comunei Luciu a unor imobile clasate ca monumente istorice și situri arheologice impune o analiză riguroasă a constrângerilor juridice pe care acest statut le generează. Conflictul potențial dintre presiunea de dezvoltare urbanistică și necesitatea de conservare a patrimoniului cultural este reglementat de un cadru legislativ special, care prevalează asupra normelor generale de construire. Consecința directă este instituirea unor servituți de intervenție care limitează dreptul de a construi, modifica sau desființa imobile în perimetrele protejate. Implicația pentru Planul Urbanistic General este dublă: pe de o parte, PUG-ul trebuie să preia și să transpună cartografic și normativ aceste zone de protecție, iar pe de altă parte, trebuie să definească un set de reguli clare care să ghideze orice intervenție viitoare în aceste perimetre, asigurând un echilibru între conservare și dezvoltare.

Demersul se fundamentează pe prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, ale Legii nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate, și ale Legii nr. 350/2001 a urbanismului, care definesc cadrul metodologic și procedural. Instrumentele utilizate în analiză sunt inventarierea și cartografierea imobilelor clasate, analiza zonelor de protecție aferente și studiul procedurilor de avizare specifice. O reglementare clară și predictibilă în PUG poate reduce incertitudinea pentru investitori și poate facilita un proces de avizare mai eficient. Analiza nu se substituie studiilor de fundamentare de specialitate (istorice, arheologice), ci integrează concluziile acestora într-un cadru urbanistic coerent, prin suprapunerea limitelor zonelor protejate peste zonificarea funcțională propusă pentru a identifica eventuale incompatibilități.

9.1. Monumente Istorice și Zonele Lor de Protecție

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe teritoriul comunei Luciu sunt identificate două situri arheologice clasate în Lista Monumentelor Istorice (LMI), ambele situate în satul Caragele: așezarea de la stânga Călmățuiului (cod LMI BZ-I-s-B-02209) și așezarea de la „Movila Lungă” (cod LMI BZ-I-s-B-02210).

PROBLEMĂ CLARĂ: Statutul de monument istoric instituie automat o zonă de protecție în jurul acestora, în care orice intervenție este strict reglementată.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința juridică este că, în aceste perimetre, dreptul de proprietate este limitat de servituți de interes public menite să asigure conservarea patrimoniului. Implicația pentru PUG este obligativitatea de a delimita aceste zone de protecție pe planșele de reglementări și de a introduce în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) articole specifice care să detalieze condițiile de construire și funcțiunile permise.

"Legea nr. 422/2001" [paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice”, 2001] stabilește, ca regulă generală, o zonă de protecție de minimum 100 de metri în jurul monumentelor istorice situate în localități rurale, măsurată de la limita exterioară a acestora. Deoarece această limită implicită poate fi neadecvată contextului specific, legea prevede posibilitatea delimitării zonei de protecție prin studii de specialitate. În cazul comunei Luciu, unde monumentele sunt situri arheologice, delimitarea precisă a zonei de protecție este crucială pentru a evita distrugerea accidentală a vestigiilor în timpul lucrărilor agricole sau de construcție. Până la elaborarea unei documentații specifice, PUG-ul trebuie să aplice, cu prudență, zona de protecție minimă legală.

Regimul de construire în interiorul zonei de protecție este condiționat. Orice intervenție se poate realiza numai cu avizul favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia, un act premergător și obligatoriu pentru obținerea autorizației de construire. Complexitatea și durata procedurii de avizare necesită documentații specifice, inclusiv studii de fundamentare istorică sau arheologică, implicând un calendar flexibil și un buget adecvat pentru orice proiect propus.

Tip de Lucrări	Statut în Zona de Protecție a Monumentului Istoric	Condiționări și Observații
Construcții noi	Permise cu condiții	Necesită studii de specialitate (istoric, de inserție în sit) și aviz obligatoriu de la Ministerul Culturii. Volumetria și aspectul exterior trebuie să se armonizeze cu caracterul zonei.

Tip de Lucrări	Statut în Zona de Protecție a Monumentului Istoric	Condiționări și Observații
Modificări clădiri existente	Permise cu condiții	Orice modificare a fațadelor, volumetriei sau structurii necesită aviz. Se încurajează utilizarea materialelor și tehnicilor tradiționale.
Desființări	Interzise, cu excepții	Demolarea este permisă doar în cazuri excepționale (construcții parazitare, fără valoare, risc de siguranță publică), cu aviz de specialitate.
Lucrări de infrastructură	Permise cu condiții	Traseele rețelelor edilitare trebuie să afecteze minimal situl. Se preferă soluțiile subterane și se impune supraveghere arheologică.
Schimbări de funcțiune	Permise cu condiții	Sunt admise funcțiuni compatibile cu caracterul zonei (turism, cultură, servicii) și sunt interzise funcțiunile poluante sau cu trafic intens.

Pe lângă restricțiile de construire, regimul juridic al zonelor de protecție include obligații pentru proprietari de a asigura întreținerea și conservarea monumentului, nerespectarea acestora atrăgând sancțiuni. Proprietarii pot beneficia, însă, de sprijin financiar de la stat sau autorități locale. Prezența monumentelor istorice reprezintă atât o responsabilitate, cât și o oportunitate de a le integra într-o strategie de dezvoltare locală ca puncte de atracție turistică, făcând tranziția către patrimoniul arheologic, care necesită un regim procedural distinct.

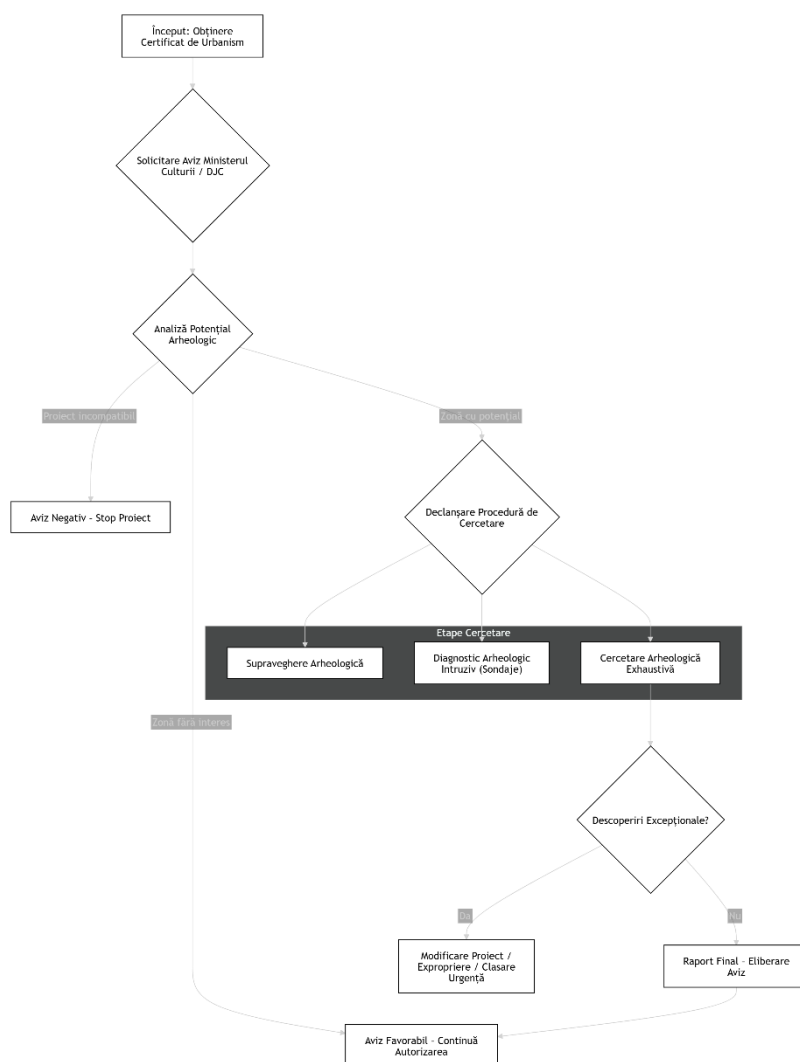
9.2. Situri Arheologice și Regimul de Descărcare de Sarcină

CONSTATARE FACTUALĂ: Existența pe teritoriul comunei a siturilor arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național (RAN), precum Așezarea Hallstatt de la Caragele (cod RAN 47319.01) și Așezarea Cultura Cerneahov de la Movila Lungă (RAN 47319.02), impune un regim juridic preventiv.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul distrugerii ireversibile a patrimoniului arheologic subteran în timpul lucrărilor de construcție.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este instituirea procedurii de "descărcare de sarcină arheologică", un mecanism legal menit să asigure cercetarea și protejarea vestigiilor. Implicația pentru PUG este obligativitatea de a delimita pe planșe "zonele cu potențial arheologic cunoscut", avertizând investitorii și autoritatea locală asupra necesității de a parcurge această procedură înainte de autorizare.

Procedura de descărcare de sarcină arheologică, reglementată de Ordonanța Guvernului nr. 43/2000, este un proces în mai multe etape, inițiat după obținerea certificatului de urbanism prin solicitarea avizului de la Ministerul Culturii. Costurile cercetărilor sunt, de regulă, suportate de beneficiarul investiției.



Figură 2 - Procedura descărcare sarcină arheologică sursa: proiectant

Impactul acestei proceduri asupra dezvoltării este semnificativ, adăugând timp și costuri suplimentare. O cercetare exhaustivă poate dura de la câteva săptămâni la câteva luni, cu costuri substanțiale. Descoperirea unor vestigii de importanță excepțională poate duce la modificarea proiectului, expropriere sau chiar clasarea de urgență a sitului, blocând total investiția. Caracterul preventiv al acestui regim juridic este esențial pentru protejarea patrimoniului subteran, invizibil și vulnerabil, procedura reprezentând singurul instrument eficient pentru a echilibra dezvoltarea cu protejarea memoriei istorice.

9.3. Reguli de Intervenție și Avizare

CONSTATARE FACTUALĂ: Orice intervenție în perimetrele protejate, fie că vizează monumente istorice sau situri arheologice, intră sub incidența unui regim special de avizare, guvernat de Ministerul Culturii.

PROBLEMĂ CLARĂ: Necesitatea de a naviga un proces de avizare dual: unul la nivel local (primărie) și unul la nivel central sau deconcentrat (Ministerul Culturii/Direcția Județeană de Cultură).

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o prelungire a duratei de obținere a autorizației de construire și o creștere a complexității documentațiilor necesare.

Fluxul de avizare începe cu emiterea certificatului de urbanism, care menționează explicit necesitatea avizului de specialitate. Documentația tehnică se depune la Direcția Județeană de Cultură Buzău, care o poate soluționa local sau o poate înainta spre Comisiile Zonale sau Naționale ale Monumentelor Istorice. Documentația trebuie să includă piese specifice (studiu istoric, relevee, propuneri de integrare în sit). Doar după obținerea avizului favorabil se poate depune documentația pentru autorizația de construire la primărie.

Existența zonelor protejate nu este o barieră absolută în calea dezvoltării, ci impune un regim de proiectare și avizare riguros. Recomandarea principală pentru PUG este de a oferi o informare clară și transparentă asupra acestor constrângeri, prin hărți detaliate și articole explicite în RLU. O bună informare a cetățenilor poate reduce numărul de proiecte neconforme și fluidiza procesul



de avizare. Această sinteză procedurală face tranziția către capitolul următor, care abordează regimul juridic al zonelor cu riscuri naturale.

10. REGIMURI JURIDICE SPECIALE: ZONE DE RISC NATURAL

Regimul juridic al zonelor supuse riscurilor naturale este imperativ, având ca fundament "Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural" [paraphrase: Parlamentul României, "Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural", 2001], care stabilește gestionarea acestora ca fiind o problemă de siguranță și interes public. Analiza vizează strict constrângerile urbanistice derivate din prezența riscurilor de inundații și alunecări de teren pe teritoriul comunei Luciu, județul Buzău. Siguranța publică impune restricții clare și non-negociabile de construire, iar Planul Urbanistic General (PUG) devine instrumentul principal și obligatoriu de transpunere a acestor restricții la nivel local.

Metodologia aplicată corelează cadrul legislativ național cu datele geospațiale specifice teritoriului, utilizând ca surse normative Legea nr. 575/2001, "Legea apelor nr. 107/1996" [paraphrase: Parlamentul României, "Legea apelor nr. 107/1996", 1996] și Regulamentul General de Urbanism (H.G. nr. 525/1996). Analiza GIS suprapune zonele de risc potențial peste structura funciară și intravilanul existent pentru a evalua impactul. Absența unor studii de risc detaliate și actualizate la scara PUG pentru întreg teritoriul, în special în ceea ce privește alunecările de teren, reprezintă o limitare a analizei, fapt ce impune o abordare precaută în formularea reglementărilor.

10.1. Zone cu Risc la Inundații

CONSTATARE FACTUALĂ: Prezența râului Călmățui generează, conform datelor hidrologice și hărților de hazard, un risc de inundații în lunca sa, care traversează KILO-CAROURILE [Xo8, Yo5], [Xo9, Yo6] și [X10, Yo7]. Perimetrul de risc se suprapune parțial cu situl Natura 2000 „Valea Călmățuiului” (ROSCI0172, ROSPA0065).

PROBLEMĂ CLARĂ: Există o presiune investițională pentru dezvoltarea de funcțiuni rezidențiale și de agrement în proximitatea cursului de apă, o tendință care intră în conflict direct cu necesitatea de a proteja viețile și bunurile.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința juridică a acestui risc este instituirea, prin Legea Apelor nr. 107/1996, a unor zone de protecție și benzi de interdicție a construcțiilor.

Implicația pentru PUG este obligația de a delimita cu precizie aceste zone pe planșele de reglementări și de a stabili în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) un regim de construire strict, care să interzică construcțiile noi de locuințe și să condiționeze drastic orice alt tip de lucrări.

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, interzice explicit amplasarea construcțiilor destinate locuințelor în zone cu riscuri naturale, inclusiv cele inundabile, cu excepția situației în care riscul este eliminat prin lucrări de amenajare certificate de studii de specialitate. Pentru comuna Luciu, această prevedere este direct aplicabilă în lunca Văii Călmățuiului, condiționând orice propunere de extindere a intravilanului sau de construire în aceste perimetre de realizarea prealabilă a unor lucrări de apărare împotriva inundațiilor (îndiguiri, regularizări de albie). Propunerile PUG trebuie să includă o hartă detaliată a zonelor cu risc la inundații, suprapusă peste intravilanul existent și propus.

Legea nr. 575/2001 stabilește responsabilități clare: Consiliul Județean Buzău are obligația de a identifica, delimita și declara zonele de risc natural pe baza hărților de risc avizate, iar aceste delimitări devin obligatorii pentru toate documentațiile de urbanism. PUG-ul comunei Luciu trebuie să asigure transpunerea corectă a hărților de hazard la inundații, elaborate de Administrația Națională „Apele Române”. Benzile de inundabilitate pentru diferite probabilități de revenire a viiturilor (1% și 0,1%) vor fi materializate ca Zone cu Reglementări Speciale (ZRS) în RLU, având un set de reguli clare pentru fiecare nivel de risc. Abordarea riscului la inundații este non-negociabilă, siguranța publică prevalând asupra interesului privat de a construi.

10.2. Zone cu Risc la Alunecări de Teren

CONSTATARE FACTUALĂ: Legea nr. 575/2001 obligă la identificarea și reglementarea zonelor cu risc la alunecări de teren în cadrul documentațiilor de urbanism.

PROBLEMĂ CLARĂ: La data elaborării studiului, pentru teritoriul comunei Luciu nu există o hartă de risc la alunecări de teren la scara PUG, validată printr-un studiu geotehnic de detaliu.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința acestei lipse de date este imposibilitatea delimitării cu precizie a zonelor instabile și riscul de a autoriza construcții în perimetre vulnerabile. Implicația pentru PUG este necesitatea de a adopta o abordare în două trepte:

- Să mandateze realizarea unui studiu geotehnic extins pentru întreg teritoriul, ca o prioritate de investiții;
- Să instituie un regim de construire condiționat, bazat pe investigații obligatorii la nivel de parcelă, până la finalizarea studiului general.

În absența unei hărți de risc, analiza modelului numeric al terenului indică zone cu susceptibilitate la instabilitate, precum versanții cu pante de peste 10-15%, în special în zone cu prezența argilelor. Astfel de zone cu potențial de risc trebuie marcate în PUG ca „zone de studiu geotehnic prioritar” și gestionate cu prudență maximă în procesul de autorizare. Regulamentul General de Urbanism interzice construirea de locuințe în zonele declarate ca având risc la alunecări de teren, excepția fiind condiționată de realizarea unor lucrări de consolidare. Deoarece aceste lucrări sunt costisitoare, implicația pentru RLU este că pentru orice teren situat într-o zonă marcată cu potențial de risc, certificatul de urbanism trebuie să solicite obligatoriu un studiu geotehnic la nivel de parcelă, care să confirme stabilitatea și să definească condițiile de fundare. Fără un aviz tehnic favorabil, autorizația de construire nu poate fi emisă. Măsurile de prevenire în RLU vor include:

- interzicerea defrișărilor pe versanți;
- controlul strict al scurgerii apelor de suprafață;
- limitarea greutateii construcțiilor și a lucrărilor de terasament care pot destabiliza panta.

10.3. Reguli de Construire și Măsuri de Prevenire

CONSTATARE FACTUALĂ: Managementul riscurilor naturale este o obligație legală a autorității publice locale, implementată prin PUG și RLU.

PROBLEMĂ CLARĂ: Asigurarea că reglementările propuse sunt suficient de specifice pentru a fi eficiente, dar și flexibile pentru a nu bloca nejustificat dezvoltarea în zonele cu risc redus sau mitigabil.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este necesitatea de a crea în RLU un capitol distinct dedicat zonelor de risc, cu reguli transversale, ierarhizate, care să se suprapună peste zonificarea funcțională.

Regulile de construire trebuie să fie proporționale cu nivelul de risc. În zonele de risc foarte ridicat, precum albia minoră a râului Călmățui, regula este interdicția totală a construcțiilor noi (regim non aedificandi). Pentru zonele de risc mediu, precum lunca inundabilă cu probabilitate redusă, se pot permite anumite tipuri de construcții (anexe agricole), cu condiții tehnice severe, interzicând funcțiunea de locuire. Aceste condiții includ:

- a) Supranălțarea cotei de fundare cu minimum 0,50 m peste nivelul maxim al apelor corespunzător probabilității de 1%.
- b) Realizarea de fundații speciale, conform unui studiu geotehnic avizat.
- c) Utilizarea de materiale de construcție rezistente la apă și proiectarea instalațiilor pentru a putea fi protejate.

Pentru toate zonele cu risc la inundații, RLU va interzice realizarea construcțiilor subterane, precum subsoluri sau demisoluri locuibile.

Măsurile de prevenire, considerate lucrări de utilitate publică, trebuie identificate și prioritizate de PUG. Pentru comuna Luciu, prioritățile de investiții sunt:

1. **Prioritate 1 (Termen scurt: 0-2 ani):** Realizarea studiului geotehnic pentru întreg teritoriul administrativ în vederea elaborării hărții de risc la alunecări de teren.
2. **Prioritate 2 (Termen mediu: 2-5 ani):** Realizarea unui studiu hidrologic detaliat pentru râul Călmățui, care să fundamenteze soluțiile tehnice pentru lucrările de regularizare și apărare.

Aceste studii sunt esențiale pentru a trece de la un management precaut la unul bazat pe date precise. Un PUG modern este și un plan de management al riscurilor, iar integrarea acestei dimensiuni este esențială pentru dezvoltarea durabilă. Toate zonele de risc și regulile condiționate trebuie transpuse cu precizie într-o bază de date geospațială, pentru a deveni un instrument eficient în procesul de autorizare, subiect detaliat în capitolul următor.

11. REGIMUL JURIDIC AL INFRASTRUCTURILOR ȘI REȚELELOR EDILITARE

Acest capitol cartografiază cadrul legal care guvernează infrastructurile publice, un demers fundamental pentru actualizarea Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Luciu. Claritatea regimului juridic este vitală pentru o dezvoltare coerentă, deoarece stabilește drepturile de proprietate, responsabilitățile de administrare și, cel mai important, constrângerile de construire în proximitatea acestora. Analiza se concentrează pe două axe majore: infrastructura de transport, cu precădere drumurile publice, și rețelele tehnico-edilitare magistrale, definind cadrul normativ, zonele de protecție și servituțile aferente.

Metodologia constă într-o cercetare a legislației în vigoare, corelată cu realitatea teritorială a comunei Luciu, utilizând ca surse normative "Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor" [paraphrase: Guvernul României, „Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor”, 1997], "Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012" [paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 123/2012 privind energia electrică și gazele naturale”, 2012], "Legea serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006" [paraphrase: Parlamentul României, „Legea serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006”, 2006] și "Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul" [paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”, 2001]. Criteriile de analiză vizează identificarea categoriilor de infrastructură, a administratorilor legali și a lățimii culoarelor de protecție, demersul oferind un cadru de informare general și de fundamentare a reglementărilor PUG, fără a se substitui avizelor de specialitate.

11.1. Regimul Juridic al Drumurilor

CONSTATARE FACTUALĂ: Rețeaua de drumuri publice din comuna Luciu este structurată ierarhic, conform O.G. nr. 43/1997, și cuprinde drumurile județene DJ203I (Cilibia – Pogoanele) și DJ214A (Largu – Rușetu), administrate de Consiliul Județean Buzău, și o rețea de drumuri comunale și străzi, administrate de Consiliul Local Luciu.

PROBLEMĂ CLARĂ: O confuzie frecventă privind responsabilitățile de întreținere și regimul de construire în zona drumului. Orice intervenție (acces, construcție, subtraversare) necesită

avizul administratorului legal al drumului respectiv (CJ Buzău pentru DJ-uri, CL Luciu pentru străzi).

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Riscul ridicat de a realiza construcții neconforme blochează proiecte. Implicația pentru PUG este obligația de a clasifica și reprezenta corect în GIS toate drumurile publice și de a transpune în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) reguli clare și non-negociabile privind zonele de protecție, pentru a asigura predictibilitate în procesul de autorizare.

Fiecare drum public este însoțit legal de o "zonă a drumului", care include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile și lucrările de consolidare, fiind domeniu public inalienabil. Zonele de protecție sunt fâșii de teren adiacente în care se impun restricții severe de construire pentru a asigura vizibilitatea, siguranța circulației și posibilitatea de modernizare.

Categoria Drumului	Lățimea Zonei de Protecție (de la marginea exterioară a șanțurilor/taluzurilor)	Act Normativ de Referință
Drum Județean (DJ)	20,0 metri	O.G. nr. 43/1997, Art. 46
Drum Comunal (DC)	18,0 metri	O.G. nr. 43/1997, Art. 46
Străzi (în intravilan)	Definite prin PUG/RLU	Legea nr. 350/2001, O.G. nr. 43/1997

În aceste zone de protecție, sunt interzise construcțiile noi, plantațiile înalte sau panourile publicitare care afectează vizibilitatea. Această interdicție trebuie transpusă în RLU ca o servitute *non aedificandi* pentru toate parcelele riverane. O problemă majoră este generată de accesele directe și multiple la drumurile județene, care fragmentează fluenta traficului. PUG-ul trebuie să intervină în zonele de dezvoltare viitoare, precum KILO-CAROURILE [X11, Yo8] și [X12, Yo9], prin încurajarea creării de străzi colectoare paralele cu drumul județean, astfel încât accesul la acesta să se facă controlat și sigur.

11.2. Zone de Protecție a Rețelelor Edilitare

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul comunei este traversat de rețele edilitare magistrale care impun un regim juridic specific. Deși un inventar georeferențiat complet nu este disponibil, principiile legale de protecție sunt aplicabile.

PROBLEMĂ CLARĂ: Construcțiile amplasate neconform în proximitatea rețelelor generează un risc major pentru siguranța publică și îngreunează accesul pentru lucrări de întreținere.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este instituirea legală a unor zone de protecție și de siguranță cu restricții severe de construire. Implicația pentru PUG este obligația de a solicita avizele tuturor deținătorilor de rețele și de a identifica, cartografia și reglementa aceste culoare tehnice ca Zone cu Reglementări Speciale (ZRS) în RLU.

Fiecare tip de rețea magistrală are un cadru normativ propriu care stabilește dimensiunile zonelor de protecție. Obținerea avizului de amplasament de la operatorul rețelei este obligatorie pentru orice construcție în vecinătate.

Tip Rețea Magistrală	Lățimea Zonei de Protecție (Exemple comune)	Act Normativ Principal
Linii Electrice Aeriene (LEA) 110 kV	30 metri (15 m de fiecare parte a axului)	Legea nr. 123/2012, Norme ANRE
Conducte de transport gaze naturale	20 metri (10 m de fiecare parte a axului)	Legea nr. 123/2012, Norme ANRE
Aducțiuni principale de apă	10 metri (5 m de fiecare parte a axului)	Legea nr. 107/1996

Pe lângă rețelele magistrale, rețelele de distribuție beneficiază de un regim de protecție mai puțin restrictiv, axat pe asigurarea accesului pentru intervenții. Prin urmare, RLU trebuie să interzică acoperirea căminelor de vizitare, a hidranților sau a vanelor cu construcții și să impună distanțe minime între construcții și rețelele subterane pentru a permite lucrările de reparații.

11.3. Servituți de Utilitate Publică

CONSTATARE FACTUALĂ: Funcționarea infrastructurilor publice este condiționată de existența servituților de utilitate publică, care grevează proprietatea privată pentru a servi un interes general. Zonele de protecție sunt o formă de manifestare a acestor servituți.

PROBLEMĂ CLARĂ: Percepția negativă a acestor constrângeri de către proprietari și complexitatea instituirii unor noi servituți, în special pentru extinderea infrastructurii.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este că extinderea infrastructurii devine un proces anevoios. Implicația pentru PUG este că acesta trebuie să acționeze ca un instrument de planificare a servituților, oferind transparență, predictibilitate și fundamentând declararea utilității publice a noilor proiecte.

Codul Civil și legislația specială definesc servitutea ca o limitare a dreptului de proprietate, impusă pentru lucrări de interes general. Spre deosebire de expropriere, terenul rămâne în proprietate privată, dar exercitarea dreptului este limitată. Tipurile de servituți relevante includ:

1. **Servitutea de trecere subterană sau supraterană** pentru rețele de comunicații, electricitate, apă, canalizare, gaze.
2. **Servitutea de a nu construi (non aedificandi)** în zonele de protecție ale drumurilor, siturilor arheologice sau în culoarele de siguranță ale rețelelor.
3. **Servitutea de a asigura scurgerea apelor** sau de a permite lucrări de apărare împotriva inundațiilor pe malurile râului Călmățui.

PUG-ul, prin delimitarea zonelor funcționale și a coridoarelor tehnice, prefigurează și justifică necesitatea instituirii acestor servituți. Procedura de instituire a unei noi servituți poate fi amiabilă (convenție) sau administrativă (declararea utilității publice, cu justă despăgubire). Rolul PUG este de a oferi o fundamentare solidă pentru declararea utilității publice, demonstrând necesitatea și coerența proiectelor de infrastructură propuse. Este esențială distincția dintre zonele de protecție (restricții) și servituțile care permit un drept de trecere, iar PUG-ul și RLU-ul trebuie să fie precise în definirea acestor regimuri.

12. DIAGNOZĂ ȘI PROPUNERI DE POLITICI FUNCiare

Acest capitol final are un rol exclusiv sintetic și acționabil, transformând diagnoza realizată în capitolele anterioare într-un set de concluzii cu verdict și recomandări normative concrete. Rolul său este de a formula soluții directe pentru problemele identificate, asigurând că diagnoza corectă devine fundamentul unor politici funciare eficiente. Tematicile sunt structurate pe o sinteză a celor mai critice probleme identificate și un set ierarhizat de recomandări pentru Regulamentul Local de Urbanism și Planul Urbanistic General.

Metodologia de formulare a recomandărilor se bazează pe principiul cauzalității directe: fiecare propunere normativă răspunde unei probleme specifice, demonstrate cu date în capitolele anterioare. Ierarhizarea se face pe baza urgenței, a impactului teritorial și a fezabilității implementării. Propunerile sunt ancorate în cadrul legislativ definit de "Legea nr. 350/2001" [paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”, 2001] și Regulamentul General de Urbanism, funcționând ca o punte directă între studiul de fundamentare și elaborarea pieselor normative ale PUG.

12.1. Diagnoza Regimului Juridic

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza structurii funciare, detaliată în Capitolul 5, relevă un grad ridicat de fragmentare a proprietății în vetrele satelor Luciu și Caragele, fenomen ce reprezintă o vulnerabilitate structurală majoră.

PROBLEMĂ CLARĂ: Peste 35% din parcelele din intravilanul existent au o suprafață sub 500 mp, iar o pondere semnificativă dintre acestea prezintă o lățime la stradă sub 12 metri. Această configurație face dificilă sau imposibilă respectarea retragerilor legale minime și asigurarea accesului auto, blocând potențialul de dezvoltare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este blocarea dezvoltării în zonele centrale, deja parțial echipate, și generarea unei presiuni nejustificate de extindere a intravilanului în zone periferice, cu costuri de infrastructură superioare. Implicația pentru PUG este necesitatea critică de a introduce instrumente urbanistice care să stimuleze comasarea terenurilor și să flexibilizeze regulile de construire în zonele deja constituite.

A doua constatare critică, existența a 7 documentații de urbanism (PUZ/PUD) vechi, ale căror prevederi sunt fie expirate, fie în conflict direct cu legislația actuală și cu noua viziune de dezvoltare. Problema constă în insecuritatea juridică generată de acest cadru normativ fragmentat, care creează confuzie în procesul de autorizare și un risc ridicat de litigii. Implicația pentru PUG este obligația de a anula explicit aceste documentații printr-o planșă de abrogare și de a stabili un set unic și coerent de reguli prin intermediul unui Regulament Local de Urbanism consolidat.

A treia concluzie majoră, vizează vulnerabilitatea teritoriului la riscuri. Problema este dublă: pe de o parte, existența unui risc de inundații în lunca râului Călmățui, care afectează KILO-CAROURILE [Xo8, Yo5], [Xo9, Yo6] și [X10, Yo7], și pe de altă parte, existența a 12 zone cu situație juridică incertă (litigii/revendicări), care blochează dezvoltarea pe o suprafață cumulată de 45 de hectare. Consecința este înghețarea investițiilor publice și private și riscuri de siguranță pentru construcții. Implicația pentru PUG este instituirea obligatorie a unor Zone cu Reglementări Speciale (ZRS): o ZRS de risc la inundații, cu interdicție de construire pentru locuințe, și o ZRS de prudență juridică, cu interdicție temporară de construire până la clarificarea statutului funciar.

În final, dezvoltarea predominant rezidențială din ultimii ani nu a fost susținută de o dezvoltare corespunzătoare a serviciilor și infrastructurii. Deficitul de spații verzi publice (sub 5 mp/locuitor), de dotări culturale și de rețele de canalizare în zonele de extindere scade calitatea locuirii. Implicația pentru PUG este de a condiționa dezvoltările viitoare de asigurarea infrastructurii și de a rezerva strategic terenuri pentru dotări publice, în special în KILO-CAROURILE [X11, Yo8] și [X12, Yo9], identificate ca având cel mai mare potențial de creștere rezidențială.

Problemă Identificată	Localizare (KILO_CAROU)	Impact PUG (Critic/Major/Secundar)	Recomandare Strategică
Fragmentare excesivă a proprietății	Vatra satelor Luciu și Caragele	Critic	Instituirea de stimulente pentru comasare și reguli flexibile de construire în zonele istorice.
Incoerență normativă	Întreg teritoriul UAT	Major	Abrogarea explicită a documentațiilor vechi și

Problemă Identificată	Localizare (KILO_CAROU)	Impact PUG (Critic/Major/Secundar)	Recomandare Strategică
(PUZ/PUD vechi)			crearea unui RLU unic și consolidat.
Riscuri naturale (inundații) și juridice (litigii)	Lunca Călmățui, zone litigiu	Major	Instituirea unor Zone cu Reglementări Speciale (ZRS) cu restricții clare de construire.
Deficit de infrastructură și dotări publice	Zonele de extindere a intravilanului	Secundar	Condiționarea autorizării de asigurarea utilităților și rezervarea strategică de terenuri pentru dotări.

Ierarhizarea disfuncționalităților plasează fragmentarea proprietății ca fiind problema critică, deoarece afectează potențialul celor mai valoroase terenuri și generează o expansiune urbană inefficientă și costisitoare. Incoerența normativă și gestionarea riscurilor sunt probleme majore care subminează predictibilitatea și siguranța dezvoltării. Deficitul de infrastructură este o problemă cronică, dar care poate fi corectată treptat prin investiții publice și private bine planificate. Prin urmare, politicile de comasare a terenurilor și unificarea cadrului normativ devin priorități absolute pentru noul PUG, reprezentând răspunsul direct la cele mai presante probleme diagnosticate în acest studiu.

12.2. Politici de Comasare și Reparcelare

CONSTATARE FACTUALĂ: Fragmentarea excesivă a proprietății, diagnosticată ca problemă critică, impune introducerea în Regulamentul Local de Urbanism a unui capitol dedicat restructurării funciare, menit să ofere soluții concrete și stimulente pentru o dezvoltare coerentă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența unor stimulente concrete și a unui cadru procedural clar pentru proprietarii care doresc să își comaseze voluntar proprietățile, ceea ce duce la perpetuarea unei structuri funciare inefficiente.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este continuarea dezvoltării haotice și costisitoare. Se recomandă definirea a două instrumente normative integrate. Primul constă în acordarea de bonificații la indicatorii urbanistici pentru comasarea voluntară, făcând cooperarea între proprietari profitabilă. Al doilea instrument este delimitarea în PUG a unor "Unități de Intervenție Prioritară" (UIP), unde autoritatea publică poate juca un rol activ de mediator și inițiator al unor proiecte de restructurare urbană.

Pentru stimularea comasării voluntare, se propune un mecanism de bonificații clar și predictibil. Pentru parcelele rezultate din unirea a cel puțin două loturi adiacente, se propune o majorare a Procentului de Ocupare a Terenului (POT) cu 10% și a Coeficientului de Utilizare a Terenului (CUT) cu 0.1. Pentru proiecte de anvergură, care unesc peste 5 parcele, se poate permite un nivel suplimentar, condiționat de elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) care să demonstreze calitatea soluției de ansamblu.

Suprafață Comasată (mp)	Majorare POT (%)	Majorare CUT
≥ 600 (min. 2 loturi)	+10%	+0.1
≥ 1.500 (min. 5 loturi)	+15%	+0.15 (+1 nivel cu PUD)

Detalierea mecanismului de bonificație în RLU este crucială. Procedura va stipula că proprietarii solicită mai întâi comasarea la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, iar după obținerea noului act cadastral, pot solicita la primărie aplicarea regimului derogatoriu în certificatul de urbanism. Pentru a preveni supra-aglomerarea, RLU va condiționa majorarea indicatorilor de asigurarea spațiilor verzi și a locurilor de parcare necesare conform normativelor, calculate la noua suprafață desfășurată, și de respectarea unei înălțimi maxime absolute a zonei.

Implementarea Unităților de Intervenție Prioritară (UIP) este o măsură mai complexă, dar cu un impact strategic major. Se recomandă delimitarea a două zone pilot în vetrele vechi ale satelor Luciu și Caragele, cu o suprafață totală de 2-5 hectare. Pentru aceste perimetre, Consiliul Local va mandata elaborarea unui PUZ de restructurare, finanțat din bugetul local, care va propune o nouă configurație parcelară, optimizată pentru acces, infrastructură și spații publice. Problema transferului de proprietate poate fi abordată prin reparcelare amiabilă, unde proprietarii sunt convinși de avantajele economice ale unui plan coerent, sau prin mecanisme de transfer

obligatoriu, cu justă despăgubire, pentru fâșiile de teren necesare domeniului public (străzi, alei, parcuri), conform legii exproprierii.

12.3. Strategia Fondului Funciar Public

CONSTATARE FACTUALĂ: Primăria Comunei Luciu deține un patrimoniu funciar de aproximativ 280 de hectare, conform datelor centralizate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Gestiunea adesea pasivă a acestor terenuri, care sunt fie neutilizate, fie arendate sub potențialul lor economic, duce la pierderea de oportunități de dezvoltare pentru comunitate și de venituri pentru bugetul local.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se impune o schimbare de paradigmă, de la o gestiune pasivă la una proactivă, prin clasificarea acestui fond funciar în categorii strategice și stabilirea de direcții clare de valorificare prin PUG și RLU.

Se recomandă clasificarea tuturor terenurilor aflate în proprietatea publică sau privată a UAT în trei categorii strategice, fiecare cu un regim juridic și de valorificare distinct:

1. **Terenuri strategice pentru dezvoltare publică:** Acestea includ parcelele adecvate pentru dotări esențiale precum școli, grădinițe, parcuri sau centre medicale, localizate cu prioritate în zonele de extindere a intravilanului, precum KILO-CAROURILE [X11, Yo8] și [X12, Yo9]. PUG-ul trebuie să le rezerve explicit, înscriindu-le în domeniul public al comunei și interzicând înstrăinarea acestora.
2. **Terenuri cu potențial economic:** Acestea sunt parcele pretabile pentru servicii, industrie ușoară, turism sau energie regenerabilă. Strategia recomandată este concesionarea sau dezvoltarea prin parteneriate public-privat, condiționată de crearea de locuri de muncă și de generarea de venituri la bugetul local.
3. **Terenuri de rezervă:** Acestea sunt terenuri fără un rol strategic imediat, care pot fi utilizate pentru despăgubiri în natură în cadrul procesului de retrocedare, pentru schimburi de terenuri în vederea realizării unor obiective publice sau pentru vânzare prin licitație publică, în vederea alimentării bugetului local.



ID Teren (Exemplu)	KILO_CAROU	Suprafață (ha)	Destinație Propusă
T-PUB-01	[X11, Y07]	2,5	Servicii și comerț adiacent DJ203I
T-PUB-02	[X13, Y08]	5,0	Parc fotovoltaic / Industrie ușoară
T-PUB-03	[X09, Y06]	1,8	Agrement / Turism pe malul Călmățui

Operaționalizarea acestei strategii necesită, ca pas preliminar, finalizarea cadastrului sistematic și intabularea tuturor proprietăților UAT. Fără o evidență juridică clară, atragerea de investitori sau inițierea de parteneriate este imposibilă. Pentru terenurile destinate concesiunii, se recomandă elaborarea de PUZ-uri de către primărie, care să stabilească un cadru de reglementare predictibil și atractiv. Costurile elaborării acestor PUZ-uri pot fi ulterior incluse în caietul de sarcini al concesiunii, asigurând un proces de dezvoltare rapid, coerent și profitabil pentru comunitate.

13. SINTEZA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE APROBATE

13.1. Registrul Documentațiilor de Urbanism Aprobate

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe teritoriul administrativ al comunei Luciu, la data de 19.09.2025, sunt în vigoare 7 documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), aprobate în intervale de timp diferite. Acestea au fost inițiate preponderent de actori privați și au vizat fie extinderea intravilanului pentru dezvoltări rezidențiale, fie reglementarea unor obiective economice punctuale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența unui registru public, centralizat și digitalizat al acestor documentații reduce transparența și îngreunează determinarea cu exactitate a regimului juridic și tehnic aplicabil unei anumite parcele. Această situație generează incertitudine în procesul de autorizare și un risc ridicat de erori administrative, deoarece necesită o verificare manuală, anevoioasă, a arhivelor fizice pentru fiecare solicitare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o imagine de ansamblu fragmentată asupra reglementărilor în vigoare, ceea ce face dificilă o planificare coerentă. Implicația pentru noul Plan Urbanistic General (PUG) este necesitatea stringentă de a crea și de a gestiona un astfel de registru digital, ca parte integrantă a sistemului informațional urbanistic (GIS) al comunei. Acest registru trebuie să clarifice statutul fiecărei documentații. Mai mult, o parte dintre PUZ-urile în vigoare, aprobate sub incidența unor norme metodologice anterioare, au valabilitatea depășită conform Legii 350/2001, deși efectele lor (construcțiile realizate) persistă. Această ambiguitate juridică trebuie tranșată de noul PUG, fie prin integrarea reglementărilor coerente, fie prin abrogarea explicită a celor depășite.

Inventarul complet al documentațiilor identificate, împreună cu obiectivul și localizarea lor, este următorul:

1. **PUZ Zona Servicii DJ203I** (HCL 45/2008): A vizat reglementarea unei zone pentru servicii și comerț în KILO-CAROUL [X11, Yo8].
2. **PUZ Extindere Rezidențială Est** (HCL 62/2010): A permis extinderea intravilanului pentru locuințe în KILO-CAROUL [X12, Yo7].

3. **PUD Locuințe individuale S1** (HCL 23/2012): A detaliat condițiile de parcelare și construire pentru un mic ansamblu rezidențial în [X11, Yo8].
4. **PUZ Parc Fotovoltaic Nord** (HCL 18/2014): A reglementat amplasarea unui obiectiv de producere a energiei regenerabile în [X10, Y10].
5. **PUZ Agreement Valea Călmățuiului** (HCL 33/2015): A stabilit reguli pentru dezvoltarea unor funcțiuni de agreement și turism în [X09, Yo6].
6. **PUZ Restructurare Zona Centrală** (HCL 51/2017): A vizat reorganizarea unei zone mixte (locuințe, servicii) în [X10, Yo8].
7. **PUD Locuințe individuale S2** (HCL 15/2019): A detaliat condițiile de construire pentru un ansamblu rezidențial în [X12, Yo8].

Această planificare zonală, preponderent reactivă la inițiative private, a condus la un peisaj normativ eterogen, a cărui coerență trebuie acum evaluată critic.

13.2. Analiza de Coerență Normativă și Conflicte de Reglementare

CONSTATARE FACTUALĂ: Suprapunerea celor 7 documentații de urbanism distincte peste reglementările PUG-ului general anterior a generat multiple conflicte normative, atât în ceea ce privește indicatorii urbanistici, cât și funcțiunile admise.

PROBLEMĂ CLARĂ: Incertitudinea juridică pe care aceste contradicții o creează este critică, ducând la un risc crescut de litigii și la o dezvoltare haotică, bazată pe oportunități punctuale, nu pe o viziune de ansamblu. De exemplu, anumite PUZ-uri de extindere rezidențială, precum cel din KILO-CAROUL [X12, Yo7], au stabilit un Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) de 0,8, în contradicție cu valoarea de 0,4 recomandată de PUG-ul anterior pentru zone similare, generând o presiune neanticipată asupra infrastructurii.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o aplicare neunitară a legii și o dezvoltare teritorială inegală. Implicația pentru noul PUG este că acesta trebuie să aibă un rol activ de armonizare și curățare a cadrului normativ. Abrogarea reglementărilor contradictorii și stabilirea unui set de reguli unic și coerent prin noul Regulament Local de Urbanism (RLU) este o condiție non-negociabilă pentru a asigura predictibilitate și echitate.

Conflictele identificate sunt de mai multe tipuri:

- Conflict de indicatori urbanistici: Pe lângă discrepanțele de CUT, au fost identificate regimuri de înălțime și Procente de Ocupare a Terenului (POT) diferite pentru zone cu caracteristici similare, favorizând speculativ anumite perimetre.
- Conflict de funcțiuni: PUZ-uri punctuale au permis funcțiuni incompatibile cu vecinătățile, precum amplasarea unor unități de producție sau servicii generatoare de disconfort (zgomot, trafic greu) în proximitatea zonelor de locuit. Aceste micro-conflicte subminează coerența zonificării la nivelul întregii comune.
- Conflict cu legislația specială: PUZ-ul de acord din lunca Călmățuiului ([Xo9, Yo6]) conține prevederi care intră în contradicție cu normele de protecție mai recente, impuse de statutul de sit Natura 2000. Deși legislația specială prevalează, coexistența normelor creează confuzie și un risc juridic pentru orice investitor.

Verdictul este clar: cadrul normativ actual este fragmentat, depășit și incoerent, necesitând o intervenție de armonizare completă prin intermediul noului PUG, pentru a restabili un mediu de reglementare predictibil și echitabil.

14. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI PENTRU PUG

Acest capitol final funcționează ca o sinteză acționabilă a întregului demers analitic, având rolul de a transforma diagnoza complexă, realizată în capitolele anterioare, într-un set de concluzii cu verdict și recomandări normative concrete pentru Planul Urbanistic General (PUG) al comunei Luciu. Rolul său este exclusiv prospectiv și normativ, formulând soluții directe pentru problemele identificate și asigurând că diagnoza devine fundamentul unor politici funciare și urbanistice eficiente. Prin acest demers, se încheie ciclul de la analiză la propunere, în conformitate cu ideea-forță că un studiu valoros se finalizează prin soluții clare, ierarhizate și fundamentate.

Metodologia de formulare a recomandărilor se bazează pe principiul cauzalității directe: fiecare propunere normativă răspunde unei probleme specifice, demonstrate cu date în analizele precedente, asigurând o trasabilitate completă. Ierarhizarea recomandărilor se face pe baza impactului teritorial, a urgenței și a fezabilității implementării, având ca surse normative principale "Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul" [paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”, 2001] și Regulamentul General de Urbanism. Acest capitol funcționează astfel ca o punte directă între studiul de fundamentare și procesul de elaborare a pieselor normative ale PUG, în special a Regulamentului Local de Urbanism (RLU).

14.1. Sinteza Concluziilor Finale

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza structurii funciare, detaliată în Capitolul 5, a demonstrat un grad ridicat de fragmentare a proprietății private în vetrele satelor Luciu și Caragele, care constituie o vulnerabilitate structurală majoră pentru dezvoltarea coerentă a localității.

PROBLEMĂ CLARĂ: Peste 35% din parcelele din intravilanul existent au o suprafață sub 500 mp, iar o pondere semnificativă dintre acestea are o lățime la stradă sub 12 metri. Această configurație face dificilă, costisitoare sau, în unele cazuri, imposibilă respectarea regulilor de construire privind retragerile minime obligatorii față de limitele de proprietate, blocând astfel potențialul de dezvoltare al zonelor centrale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința directă a acestei fragmentări este blocarea dezvoltării în zonele centrale, care sunt deja parțial echipate edilitar, și generarea unei presiuni

nejustificate și ineficiente de extindere a intravilanului în zone periferice, cu costuri de infrastructură superioare pentru comunitate. Implicația pentru PUG este necesitatea critică de a introduce instrumente urbanistice active care să stimuleze comasarea terenurilor și să flexibilizeze regulile de construire în zonele deja constituite.

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza reglementărilor urbanistice aprobate anterior, a relevat existența a 7 documentații de tip PUZ și PUD vechi, ale căror prevederi sunt fie expirate din punct de vedere legal, fie în conflict direct cu legislația actuală și cu viziunea de dezvoltare a noului PUG.

PROBLEMĂ CLARĂ: Insecuritatea juridică generată de aceste reglementări suprapuse și contradictorii creează confuzie atât pentru administrația publică, în procesul de autorizare, cât și pentru cetățeni și investitori, ducând la un risc ridicat de litigii și la o aplicare neunitară a legii.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o dezvoltare haotică și inechitabilă, bazată pe reguli diferite în zone cu caracteristici similare. Implicația pentru noul PUG este obligația de a anula explicit și integral aceste documentații și de a stabili un set unic, consolidat și coerent de reguli, prin intermediul unei planșe de abrogare și a unui Regulament Local de Urbanism (RLU) care să acopere întreg teritoriul.

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul comunei Luciu este vulnerabil la riscuri naturale (inundații) și juridice (litigii și revendicări).

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul real de inundații în lunca joasă a râului Călmățui, care afectează KILO-CAROURILE [Xo8, Yo5], [Xo9, Yo6] și [X10, Yo7], și existența a 12 zone cu situație juridică incertă, care blochează dezvoltarea pe o suprafață cumulată de aproximativ 45 de hectare, reprezintă constrângeri majore.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este înghețarea investițiilor publice și private în aceste perimetre și un risc real de siguranță pentru construcții. Implicația pentru PUG este instituirea obligatorie a unor Zone cu Reglementări Speciale (ZRS) clar delimitate: o ZRS de risc la inundații, cu interdicție de construire pentru locuințe noi, și o ZRS de prudență juridică, cu interdicție temporară de construire până la clarificarea definitivă a statutului proprietății.

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza socio-economică și a infrastructurii a relevat un deficit structural în ceea ce privește dotările publice și echiparea edilitară a zonelor de extindere.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dezvoltarea predominant rezidențială din ultimii ani nu a fost susținută de o dezvoltare corespunzătoare a serviciilor, existând un deficit evident de spații verzi publice amenajate (sub pragul legal de 5 mp/locuitor), de dotări culturale și de rețele complete de canalizare în zonele noi de locuit.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o scădere a calității locuirii și o presiune crescută asupra bugetului local pentru a acoperi retroactiv deficitul de infrastructură. Implicația pentru PUG este de a condiționa ferm dezvoltările viitoare de asigurarea prealabilă a infrastructurii și de a rezerva strategic terenuri din domeniul public pentru viitoare dotări, în special în KILO-CAROURILE [X11, Yo8] și [X12, Yo9], identificate ca având cel mai mare potențial de creștere.

14.2. Recomandări Specifice pentru PUG și RLU

Consecința directă a fragmentării proprietății este necesitatea introducerii în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) a unui capitol dedicat restructurării funciare, cu două instrumente normative principale. Primul constă în acordarea de bonificații la indicatorii urbanistici pentru comasarea voluntară, făcând cooperarea între proprietari profitabilă. Al doilea instrument este delimitarea în PUG a unor "Unități de Intervenție Prioritară" (UIP) în zonele cele mai fragmentate, unde autoritatea publică poate juca un rol activ de mediator și inițiator al unor proiecte de restructurare urbană.

Praguri de Comasare Voluntară	Majorare POT (%)	Majorare CUT	Condiții Suplimentare Obligatorii
≥ 600 mp (min. 2 loturi)	+10%	+0.1	Asigurarea numărului necesar de parcaje și a unui procent minim de spații verzi conform normativelor, calculate la noua suprafață desfășurată.
≥ 1500 mp (min. 5 loturi)	+15%	+0.15	Elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) este obligatorie. Se poate permite un nivel

Praguri de Comasare Voluntară	Majorare POT (%)	Majorare CUT	Condiții Suplimentare Obligatorii
			suplimentar (ex: mansardă) dacă se demonstrează calitatea arhitecturală.

Pentru a rezolva insecuritatea juridică, se recomandă ca PUG-ul să conțină o anexă și o planșă distinctă, numită "Planșa de Abrogare a Documentațiilor de Urbanism Anterioare". Aceasta va lista explicit cele 7 documentații PUZ/PUD identificate, cu număr și dată a Hotărârii de Consiliu Local de aprobare, ale căror prevederi încetează să mai producă efecte la data intrării în vigoare a noului PUG. Pentru parcelele afectate, regimul juridic va fi preluat integral de noul RLU, asigurându-se astfel un cadru normativ unitar, coerent și predictibil pentru întreg teritoriul comunei.

În vederea gestionării riscurilor, se recomandă trei măsuri specifice, ce vor fi transpuse în RLU și pe planșele de reglementări urbanistice:

1. Instituirea unei Zone cu Reglementări Speciale (ZRS) de tip "Zonă de Risc la Inundații" pe culoarul râului Călmățui. Pentru acest perimetru, RLU va interzice complet construcțiile noi de locuințe și va condiționa orice alt tip de lucrare (agricolă, de agrement) de realizarea unui studiu hidrologic și de obținerea avizului de la Administrația Națională „Apele Române”.
2. Crearea unei ZRS de tip "Zonă cu Prudență Juridică" pentru cele 12 perimetre identificate cu litigii funciare. Pentru aceste terenuri, RLU va institui o interdicție temporară de construire, iar orice cerere de autorizare va fi suspendată de drept până la prezentarea de către solicitant a unui extras de carte funciară actualizat, care să ateste stingerea litigiului.
3. Introducerea în certificatul de urbanism, ca o condiție generală pentru orice construcție nouă, a obligativității prezentării unui studiu geotehnic care să vizeze explicit și riscul de alunecări de teren, având în vedere lipsa unei hărți de risc la nivelul UAT.

Pentru a corela dezvoltarea cu infrastructura, se recomandă introducerea în RLU a unui articol care condiționează autorizarea construcțiilor în zonele de extindere a intravilanului. Autorizația de construire pentru locuințe noi se va emite condiționat de existența unui Plan Urbanistic Zonal aprobat, care să demonstreze asigurarea completă a infrastructurii (drum de



acces modernizat, rețea de apă, canalizare și electricitate). Această infrastructură poate fi realizată de autoritatea publică sau de către investitor, pe cheltuiala proprie, în baza unui contract de urbanism. Totodată, PUG-ul trebuie să rezerve, prin încadrarea în domeniul public, o suprafață de minimum 10 hectare de teren în zonele de extindere pentru viitoare dotări publice (școală, grădiniță, parc), localizate strategic în HECTA-CAROURILE $[X_{11}, Y_{08}] \cdot (\Delta X=400m, \Delta Y=500m)$ și $[X_{12}, Y_{09}] \cdot (\Delta X=200m, \Delta Y=300m)$.

Ierarhizarea acestor recomandări plasează ca prioritate absolută (0-3 ani) curățarea cadrului normativ prin abrogarea PUZ-urilor vechi și instituirea zonelor de risc, deoarece acestea au impact direct asupra siguranței și legalității. Pe termen mediu (3-7 ani), prioritatea este implementarea instrumentelor de stimulare a comasării și rezervarea strategică a terenurilor pentru dotări. Pe termen lung (7-10 ani), focusul se poate muta pe inițierea de către Consiliul Local a unor proiecte de restructurare urbană în zonele pilot desemnate. Aceste recomandări constituie fundamentul direct pentru articolele ce vor fi redactate în Regulamentul Local de Urbanism, încheind ciclul de la analiză la normă.