

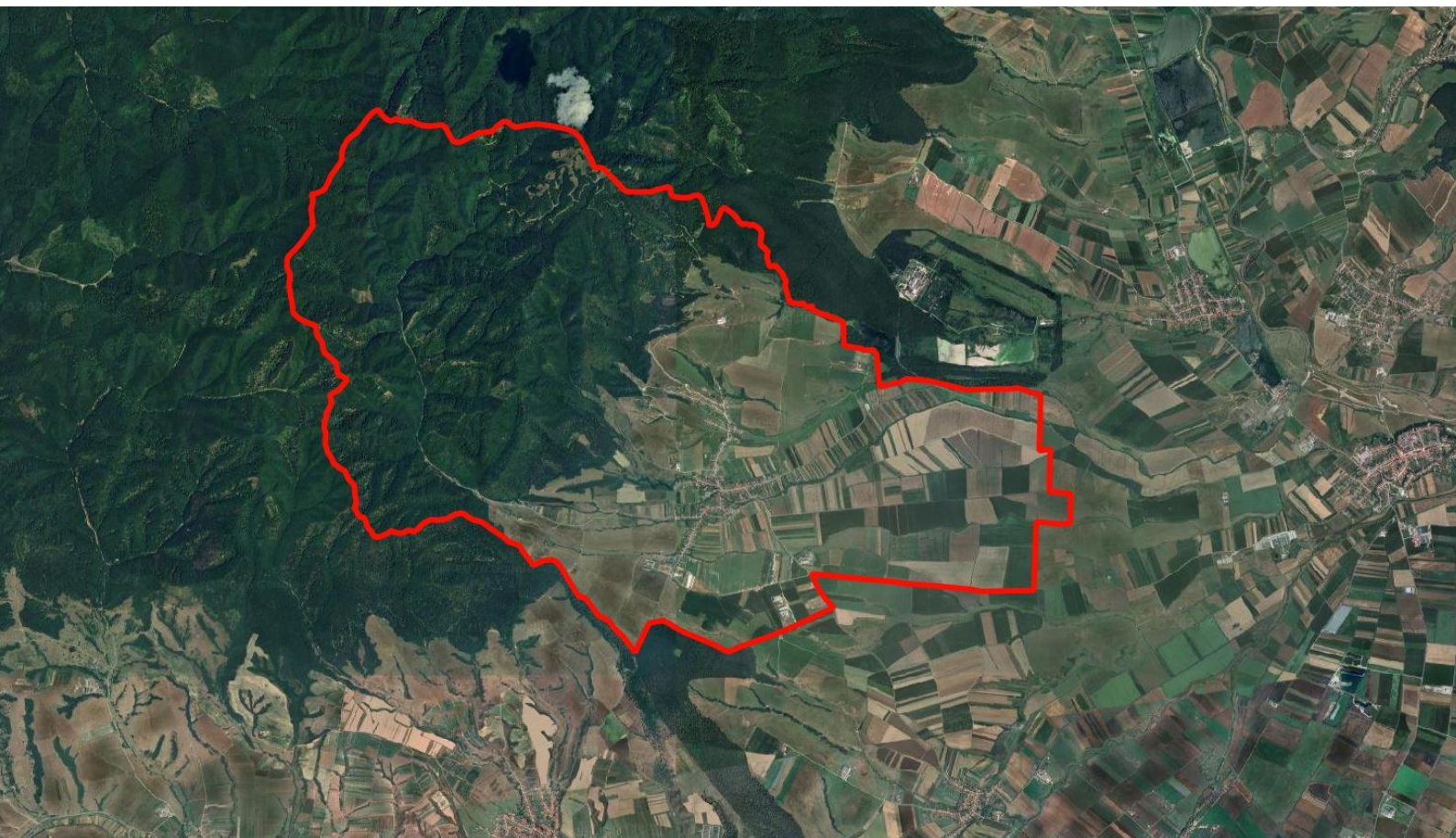


Studiu de fundamentare privind tipurile
de proprietate

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI CRIZBAV

Beneficiar
Comuna Crizbav, Județul Brașov

Proiectant General
Vego Concept Engineering S.R.L.



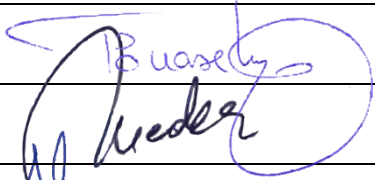


FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizare Plan Urbanistic General al comunei Crizbav
Beneficiar	Comuna Crizbav, Județul Brașov
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	Studiu de fundamentare privind tipurile de proprietate
Data elaborării	FEB 2026



COLECTIV DE ELABORARE

Şef 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	
	Urb. Ilona ALBULESCU	



CUPRINS

STUDIU DE FUNDAMENTARE PRIVIND TIPURILE DE PROPRIETATE	7
1. INTRODUCERE ȘI CADRUL GENERAL	8
1.1. Scopul și Obiectivele Studiului	8
1.2. Cadrul Legislativ Aplicabil	9
1.3. Metodologia de Cercetare și Corelări	10
2. PRINCIPII ȘI CONCEPTE FUNDAMENTALE ALE REGIMULUI JURIDIC	12
2.1. Dreptul de proprietate publică și privată	12
2.2. Interesul public vs. interesul privat	13
2.3. Servituți de urbanism și de utilitate publică	14
2.4. Ierarhia normelor juridice în urbanism	15
3. ANALIZA REGIMULUI DE PROPRIETATE	17
3.1. Proprietatea Publică (a Statului și a UAT Crizbav)	17
3.2. Proprietatea Privată și Distribuția sa Spațială	18
3.3. Analiză Cantitativă de Sinteză și Implicații	19
4. CIRCULAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR	21
4.1. Analiza Pieței Imobiliare Locale	21
4.2. Zone de Presiune Investițională și Tendințe Speculative	23
4.3. Cadrul Legal al Transferului de Proprietate: Înstrăinare și Concesionare	23
5. ANALIZA STRUCTURII FUNCiare ȘI PARCELARE	25
5.1. Diagnoza Fragmentării Proprietății	25
5.2. Impactul Structurii Parcelare asupra Dezvoltării	27
5.3. Instrumente de Politică Funciară: Comasare și Reparcelare	29
6. SITUAȚII JURIDICE SPECIALE ȘI LITIGII	32
6.1. Terenuri în Litigiu și cu Situație Juridică Incertă	32
6.2. Retrocedări și Revendicări Funciare	33
6.3. Riscuri Juridice și Abordarea lor în PUG	34
7. INSTRUMENTE DE INTERVENȚIE FUNCiarĂ	36
7.1. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică	36
7.2. Dreptul de preempțiune	38
7.3. Comasarea Terenurilor	39
7.4. Identificarea Terenurilor pentru Obiective Publice	41
8. REGIMUL JURIDIC AL CONSTRUCȚIILOR	43



8.1. Certificatul de Urbanism.....	43
8.2. Autorizația de Construire/Desființare.....	44
8.3. Disciplina în construcții.....	44
8.4. Regimul sancționator	45
9. REGIMURI JURIDICE SPECIALE: ZONE PROTEJATE.....	47
9.1. Monumente istorice și zone de protecție	47
9.2. Situri arheologice.....	48
9.3. Arii naturale protejate.....	49
9.4. Servituți de utilitate publică	51
10. REGIMURI JURIDICE SPECIALE: ZONE DE RISC NATURAL.....	52
10.1. Zone cu risc la inundații	52
10.2. Zone cu risc la alunecări de teren.....	54
10.3. Interdicții de Construire și Măsuri de Prevenire	55
11. TRANSPUNEREA REGIMULUI JURIDIC ÎN FORMAT GIS	57
11.1. Structura Bazei de Date GIS și Standarde de Interoperabilitate	57
11.2. Straturi Tematice Juridice Esențiale	59
11.3. Schema de Atribute și Metodologia de Colectare a Datelor	61
12. REGIMUL JURIDIC AL INFRASTRUCTURILOR ȘI REȚELELOR EDILITARE.....	63
12.1. Regimul juridic al drumurilor și zonelor de protecție aferente	63
12.2. Regimul juridic al rețelelor tehnico-edilitare	64
12.3. Instituirea servituților de utilitate publică	65
13. DIAGNOZĂ ȘI PROPUNERI DE POLITICI FUNCiare	67
13.1. Diagnoza Sintetică a Regimului Juridic și Funciar	67
13.2. Propuneri de Politici de Comasare și Reparcelare	68
13.3. Strategia Fondului Funciar Public și Propuneri pentru RLU	69
14. SINTEZA REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE APROBATE	72
14.1. Registrul documentațiilor de urbanism în vigoare	72
14.2. Analiza de coerență normativă și conflicte de reglementare	73
14.3. Harta de sinteză a reglementărilor urbanistice aplicabile	75
15. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI PENTRU PUG	76
15.1. Sinteza Concluziilor Studiului	76
15.2. Recomandări pentru PUG și Propuneri pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU)	78
15.3. Priorități de Intervenție și Pași Următori	81



16. IMPLEMENTARE, MONITORIZARE ȘI ACTUALIZARE PUG: DE LA DOCUMENT STATIC LA INSTRUMENT DE GUVERNARE ACTIVĂ	84
16.1. Cadrul Instituțional și Responsabilități în Implementare	84
16.2. Indicatori de Monitorizare și Mecanisme de Raportare	86
16.3. Procedura de Actualizare a Planului Urbanistic General	88



STUDIU DE FUNDAMENTARE PRIVIND TIPURILE DE PROPRIETATE

Acest studiu fundamentează deciziile privind regimul juridic al proprietății în contextul actualizării Planului Urbanistic General (PUG) pentru Comuna Crizbav, județul Brașov. Analiza se concentrează pe tipologia proprietății, circulația juridică a terenurilor și implicațiile acestora asupra dezvoltării teritoriale, cu scopul de a asigura un cadru legal coerent pentru viitoarele reglementări urbanistice, aliniat la legislația în vigoare și la nevoile specifice ale unei comunități aflate într-o dinamică de creștere accelerată.

Studiul se constituie ca un document tehnic de fundamentare, nu ca o expertiză juridică punctuală pentru litigii individuale. Metodologia îmbină analiza cadrului legislativ cu o diagnoză a situației existente la nivelul unității administrativ-teritoriale (UAT), utilizând surse de date oficiale precum documentații cadastrale, planuri urbanistice anterioare și date administrative de la autoritatea locală. Fiecare concluzie este formulată pentru a avea aplicabilitate directă în procesul de planificare, fie că vizează definirea Unităților Teritoriale de Referință (UTR), stabilirea unor condiționalități de construire, fie identificarea zonelor de intervenție prioritară.



1. INTRODUCERE ȘI CADRUL GENERAL

Acest capitol stabilește fundamentul juridic și metodologic pentru reglementările propuse în Planul Urbanistic General al Comunei Crizbav. Documentul clarifică regimul proprietății asupra terenurilor și construcțiilor, analizează dinamica funciară și definește un set de principii menite să ghideze dezvoltarea teritorială în acord cu interesul public și legislația în vigoare. Prin aceasta, se urmărește creșterea coerenței și predictibilității deciziilor urbanistice, oferind un instrument de lucru esențial pentru administrația publică locală și un cadru clar pentru investitori și cetățeni, fără a aborda litigii individuale.

Obiectivele urmărite sunt:

- 1) identificarea și clasificarea formelor de proprietate de pe teritoriul administrativ;
- 2) examinarea cadrului legal care reglementează circulația juridică a terenurilor, cu accent pe tranzacții, concesiuni și exproprieri;
- 3) corelarea regimului juridic al proprietății cu reglementări sectoriale (protecția mediului, patrimoniul cultural, dezvoltarea infrastructurii);
- 4) formularea de recomandări concrete pentru transpunerea concluziilor în Regulamentul Local de Urbanism (RLU).

Fiecare obiectiv este tratat pentru a clarifica interdependențele și pentru a oferi administrației locale instrumentele conceptuale necesare modelării active a viitorului teritoriului.

1.1. Scopul și Obiectivele Studiului

CONSTATARE FACTUALĂ: Scopul studiului este definirea unui fundament juridic solid și a unui set de principii pentru reglementările din PUG-ul Comunei Crizbav, pentru a ghida dezvoltarea teritorială în acord cu interesul public și legislația în vigoare, evitând abordarea litigiilor individuale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unui cadru strategic general, care să coreleze regimul proprietății cu dinamica funciară, generează decizii urbanistice reactive și imprevizibile. Această situație afectează coerența dezvoltării, creând insecuritate atât pentru administrație, cât și pentru investitori.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Studiul trebuie să producă un instrument de lucru esențial pentru administrația publică, crescând coerența deciziilor. Consecința directă este că



Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va prelua direct recomandările pentru a asigura un cadru de reglementare stabil, clar și predictibil pentru toți actorii implicați.

Obiectivele studiului sunt direct conectate la întrebări cheie pentru o planificare responsabilă, precum: „Cum poate fi utilizat patrimoniul funciar public pentru a răspunde nevoilor comunității?” sau „Ce instrumente urbanistice sunt necesare pentru a tempera dezvoltarea haotică generată de presiunea imobiliară?”. Răspunsurile la aceste întrebări sunt formulate ca direcții de acțiune și principii de reglementare, lăsând detalierea la nivelul propunerilor specifice din PUG și RLU. Fiecare obiectiv este tratat pentru a clarifica interdependențele: analiza proprietății publice evaluează modul în care aceste terenuri pot fi pârghii pentru dezvoltare (parteneriate public-privat, regenerare urbană), iar studiul dinamicii imobiliare este un instrument pentru a anticipa zonele de presiune și a ghida dezvoltarea prin politici proactive, cum ar fi direcționarea investițiilor în infrastructură.

Finalitatea este de a reduce ambiguitatea juridică și de a oferi administrației locale instrumentele conceptuale pentru a modela activ viitorul teritoriului. Prin aceasta, se pune baza pentru un PUG care reprezintă nu doar o colecție de reguli, ci o viziune coerentă și legal fundamentată asupra dezvoltării durabile a comunei Crizbav.

1.2. Cadrul Legislativ Aplicabil

CONSTATARE FACTUALĂ: Regimul juridic al proprietății în România se ancorează într-un cadru legislativ complex și ierarhizat, având ca fundament Constituția și fiind detaliat de Codul Civil și de o multitudine de legi speciale. "Constituția garantează dreptul de proprietate, dar specifică și limitele exercitării acestuia, în special când intră în coliziune cu un interes public major." Constituția României, Art. 44.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aplicabilitatea Codului Civil, ca lege generală, este nuanțată și adesea subordonată normelor speciale din domeniul urbanismului, conform principiului juridic specialia generalibus derogant [legea specială derogă de la legea generală]. Această complexitate normativă este frecvent neînțeleasă, ducând la interpretări eronate privind un pretins drept absolut de a construi, care nu există în fapt.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul și RLU-ul trebuie să demonstreze clar că orice reglementare propusă este fundamentată pe legislația specială, care prevalează în materie de urbanism. Implicația directă este că RLU va conține referințe explicite la actele normative superioare (legi, ordonanțe, hotărâri de guvern) pentru a-și justifica pe deplin forța juridică și opozabilitatea față de terți.



Pilonul central al studiului este legislația specifică urbanismului. "Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul stabilește ierarhia documentațiilor de urbanism (PUG, PUZ, PUD), procedurile de elaborare și aprobare, și definește instrumentele prin care se reglementează utilizarea terenurilor." Legea nr. 350/2001. Aceasta este completată de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, care reglementează procesul de autorizare. Acest cadru este augmentat de legi sectoriale cu impact direct asupra regimului proprietății, precum:

1. Legea fondului funciar (Legea nr. 18/1991), care a stat la baza proceselor de retrocedare.
2. Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică (Legea nr. 255/2010), care definește procedura de intervenție a statului asupra proprietății private pentru proiecte de interes național sau local.
3. Legea privind protejarea monumentelor istorice (Legea nr. 422/2001), care instituie servituți și un drept de preempțiune în zonele protejate.
4. Regimul ariilor naturale protejate (OUG nr. 57/2007), care impune constrângeri severe de construire în siturile de interes comunitar, precum Pădurea Bogății.

Legislația secundară (Hotărâri de Guvern, Ordine ministeriale) și actele normative locale (PUG-ul existent, PUZ-uri de zonă aprobate) completează acest edificiu normativ, a cărui corelare riguroasă este o condiție absolută pentru legalitatea și viabilitatea noului PUG.

1.3. Metodologia de Cercetare și Corelări

CONSTATARE FACTUALĂ: Metodologia utilizată este una descriptivă și analitică, bazată pe cercetare documentară a surselor oficiale și pe analiză geospațială. Procesul de elaborare cuprinde trei etape distincte și succesive: 1. inventarierea și analiza cadrului legislativ relevant; 2. colectarea, centralizarea și prelucrarea datelor privind regimul de proprietate; 3. sinteza informațiilor și formularea de recomandări strategice.

PROBLEMĂ CLARĂ: O analiză pur juridică, izolată de contextul teritorial, ar fi un exercițiu teoretic irelevant pentru planificare. Informația juridică capătă valoare operațională doar atunci când este corelată spațial cu alte realități, precum riscurile naturale, tendințele demografice, presiunea imobiliară sau starea infrastructurii.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Studiul va utiliza intensiv un sistem de informații geografice (GIS) pentru a suprapune diverse straturi de date și a identifica corelații spațiale. Implicația directă pentru PUG este că fiecare recomandare de reglementare va fi justificată nu doar



din punct de vedere legal, ci și prin corelații spațiale concrete, crescând astfel gradul de fundamentare tehnică și obiectivitatea deciziilor.

A doua etapă majoră constă în colectarea și centralizarea datelor privind regimul de proprietate. Sursele primare sunt informațiile vectoriale de la oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, coroborate cu cele din registrul agricol și evidențele fiscale ale administrației publice locale din Crizbav. Toate aceste date sunt structurate și normalizate într-o bază de date geospațială (GIS), utilizând sistemul de proiecție Stereo 70, pentru a permite o analiză cantitativă și spațială riguroasă. O componentă esențială este corelarea interdisciplinară: suprapunerea hărții proprietăților cu hărțile de risc natural permite identificarea exactă a imobilelor private afectate de interdicții de construire. În etapa finală, sinteza datelor traduce constatările într-un set de recomandări strategice, structurate pentru a fi preluate direct în elaborarea PUG și redactarea RLU, asigurând o tranziție logică și trasabilă de la cercetare la propunere de politică publică. Acest capitol de metodologie servește ca o foaie de parcurs, garantând transparența, rigoarea și reproductibilitatea analizei.



2. PRINCIPII ȘI CONCEPTE FUNDAMENTALE ALE REGIMULUI JURIDIC

Acest capitol fundamentează terminologia juridică și principiile de drept care guvernează regimul proprietății în contextul planificării urbanistice. Clarificarea noțiunilor de proprietate publică, proprietate privată, interes public și servitute este o precondiție pentru elaborarea unor reglementări urbanistice coerente, aplicabile și juste. Se urmărește stabilirea unui limbaj comun și a unei înțelegeri unitare a ierarhiei normelor juridice, fără a analiza situația particulară a comunei Crizbav, ci doar cadrul conceptual general.

Metodologia acestui capitol este una pur teoretică și doctrinară, bazată pe analiza legislației primare relevante, precum Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și Codul Civil, completate de normele metodologice aferente. Fiecare concept este definit și analizat prin prisma implicațiilor sale în procesul de planificare, subliniind subordonarea reglementărilor de drept comun față de cele de drept special, specific urbanismului. Ipoteza de lucru este că o înțelegere aprofundată a acestor concepte de bază previne apariția unor conflicte de reglementare și asigură legalitatea deciziilor administrative viitoare.

2.1. Dreptul de proprietate publică și privată

CONSTATARE FACTUALĂ: Dreptul de proprietate este definit de Codul Civil ca fiind dreptul unei persoane de a uza, a se bucura și a dispune de un bun în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege. Legislația română distinge fundamental între două forme de proprietate: proprietatea privată, aparținând persoanelor fizice sau juridice, și proprietatea publică, aparținând statului sau unităților administrativ-teritoriale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Percepția eronată a caracterului "absolut" al proprietății private generează conflicte recurente în urbanism, unde proprietarii consideră orice reglementare (Procent de Ocupare a Terenului - POT, Coeficient de Utilizare a Terenului - CUT, regim de înălțime) ca pe o încălcare abuzivă a dreptului lor. Această interpretare ignoră teza finală a definiției legale: "în limitele determinate de lege".

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Planul Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) reprezintă materializarea acestor "limite legale", având o forță juridică superioară voinței individuale, conform principiului că legea specială (de urbanism) derogă de la cea generală (Codul Civil). RLU trebuie să specifice clar că dreptul de a construi nu este inerent dreptului de proprietate, ci derivă din conformarea la regulile de interes public stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate.



Proprietatea publică este caracterizată prin faptul că bunurile care fac obiectul său sunt inalienabile (nu pot fi înstrăinate), insesizabile (nu pot fi urmărite silit de creditori) și imprescriptibile (dreptul nu se stinge prin neuz). Acestea sunt destinate exclusiv unui uz sau interes public. Se distinge între domeniul public de interes național, aparținând statului (resursele subsolului, spațiul aerian, apele cu potențial energetic), și domeniul public de interes local, aparținând unităților administrativ-teritoriale (UAT), precum drumurile comunale, piețele publice sau parcurile. Administrarea acestor bunuri se face prin concesiune sau închiriere în condițiile legii, dar dreptul de proprietate nu se transferă. În contrast, proprietatea privată, deși conferă titularului atribute depline (posesie, folosință, dispoziție), este circumscrisă limitelor legale impuse din considerente de urbanism, protecția mediului, siguranță publică sau bună vecinătate.

Unitățile administrativ-teritoriale, precum Comuna Crizbav, pot deține bunuri atât în proprietate publică, cât și în proprietate privată. Domeniul privat al UAT este format din bunuri care nu sunt destinate direct unui uz public și are un regim juridic similar proprietății private obișnuite; aceste bunuri pot fi vândute, cumpărate, închiriate sau utilizate în parteneriate public-privat, servind ca un instrument important în dezvoltarea economică locală. Diferențierea clară între bunurile din domeniul public și cele din domeniul privat al UAT este crucială pentru un management funciar eficient. Terenurile din domeniul public sunt rezervorul principal pentru infrastructură, în timp ce reglementarea proprietății private este instrumentul de ghidare a dezvoltării. PUG-ul trebuie să stabilească un echilibru just între protejarea proprietății publice și reglementarea coerentă a celei private, pentru a evita blocajele și expansiunea haotică.

2.2. Interesul public vs. interesul privat

CONSTATARE FACTUALĂ: Conceptul de "interes public", deși nedefinit exhaustiv, este pilonul juridic care legitimează orice limitare a dreptului de proprietate privată în urbanism. Acesta se referă la nevoile colectivității care prevalează asupra intereselor individuale, precum asigurarea sănătății publice, siguranța cetățenilor, protecția mediului, dezvoltarea infrastructurii și conservarea patrimoniului. "Documentațiile de urbanism sunt principalul instrument de planificare spațială a localităților, prin care se urmărește dezvoltarea durabilă a acestora în interesul cetățenilor." Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 1, alin. (2).

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără o demonstrație solidă a existenței unui interes public, orice reglementare urbanistică restrictivă poate fi considerată nelegală și anulată în instanță.



Planificarea bazată pe decizii arbitrare, nefundamentate prin studii de specialitate care să probeze o necesitate colectivă, este vulnerabilă juridic.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Fiecare propunere de reglementare din PUG și RLU trebuie să fie justificată explicit printr-un interes public legitim și demonstrabil. RLU va conține referințe clare la studiile de fundamentare (geotehnic, de inundabilitate, de trafic) care stau la baza fiecărei constrângeri majore, pentru a-i consolida forța juridică și a asigura transparența decizională.

O formă particulară a interesului public este "utilitatea publică", un concept mai restrâns, care se declară prin lege pentru lucrări specifice (construcția de autostrăzi, rețele magistrale de energie, parcuri naționale) și care este o condiție esențială pentru declanșarea procedurii de expropriere. Tensiunea dintre interesul public și cel privat este o constantă în planificarea urbană, iar rolul PUG este de a o media, stabilind reguli clare, predictibile și echitabile. Legitimitatea acestor reguli derivă direct din necesitatea de a proteja interesul public. Spre exemplu:

1. **Interdicția de a construi** într-o zonă de risc natural (inundabilă, alunecări de teren) este o măsură de siguranță publică, menită să protejeze viața și proprietatea.
2. **Impunerea retragerilor** față de aliniamentul stradal vizează asigurarea unui mediu de viață sănătos (lumină, ventilație) și rezervarea spațiului pentru viitoare largiri ale carosabilului sau pentru rețele edilitare.
3. **Limitarea regimului de înălțime** într-un centru istoric este o măsură de protejare a patrimoniului cultural și a peisajului urban.

Coerența lanțului diagnoză → obiectiv de interes public → reglementare este piatra de temelie a unui PUG valid și apărabil în fața oricărei contestații.

2.3. Servituți de urbanism și de utilitate publică

CONSTATARE FACTUALĂ: Servitutea este o sarcină impusă unui imobil (fond aservit) în beneficiul altui imobil sau al unei colectivități. "Servitutea de urbanism" este o formă specifică, o limitare a dreptului de proprietate impusă prin documentațiile de urbanism în numele interesului public, aplicabilă tuturor proprietăților dintr-o anumită zonă. Printre acestea se numără servituți de aliniere, de înălțime, de perspectivă vizuală sau de neconstruire (non aedificandi).

PROBLEMĂ CLARĂ: Necunoașterea servituților care grevează un teren este o sursă majoră de conflicte și blocaje. Un proprietar poate achiziționa un teren fără a fi conștient că o servitute de



utilitate publică (de exemplu, zona de protecție a unei linii electrice aeriene) îi interzice complet dreptul de a construi, deși deține un titlu de proprietate valabil.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul are obligația legală de a identifica, cartografia și reglementa explicit toate servituțile de utilitate publică existente și de a stabili transparent noile servituți de urbanism. RLU va conține un capitol dedicat acestora, specificând clar interdicțiile și condiționările. Certificatele de urbanism emise vor prelua obligatoriu aceste informații, asigurând informarea corectă a proprietarilor și securitatea circuitului civil.

O categorie distinctă o reprezintă "servituțile de utilitate publică", limitări impuse pentru a asigura funcționarea infrastructurilor de interes general (rețele de gaze, linii de înaltă tensiune, conducte de apă), care instituie zone de protecție cu interdicții stricte. PUG-ul, prin RLU, este principalul instrument de instituire a noilor servituți de urbanism, cum ar fi:

- a) Retragerile obligatorii: Stabilirea distanțelor minime ale construcțiilor față de limitele proprietății și față de axul drumului.
- b) Interdicția de a obtura perspective vizuale: Protejarea unor perspective valoroase către elemente de patrimoniu sau peisaj.
- c) Obligația de a planta spații verzi: Impunerea unui procent minim de suprafață verde pe fiecare parcelă.

Aceste servituți, odată PUG-ul aprobat, devin obligatorii, se transmit odată cu terenul și, fiind considerate limitări inerente ale dreptului de proprietate în context urban, nu dau dreptul la despăgubiri. Cunoașterea regimului servituților este vitală atât pentru proprietar, cât și pentru administrație, fiind un instrument puternic de modelare a unui mediu construit armonios și funcțional.

2.4. Ierarhia normelor juridice în urbanism

CONSTATARE FACTUALĂ: Sistemul juridic este guvernat de principiul ierarhiei normelor (un act normativ de rang inferior trebuie să fie conform cu cel superior) și de principiul specialia generalibus derogant (legea specială are prioritate față de legea generală). În domeniul urbanismului, legislația specifică, precum Legea nr. 350/2001, este lege specială, în timp ce Codul Civil este legea generală.

PROBLEMĂ CLARĂ: Multe contestații în instanță împotriva reglementărilor urbanistice se bazează pe o invocare eronată a caracterului "absolut" al proprietății din Codul Civil, ignorând supremația legii speciale de urbanism, care permite statului și autorităților locale să reglementeze



modul de utilizare a terenurilor în numele interesului public. Această neînțelegere a ierarhiei normelor creează litigii inutile și subminează eforturile de planificare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul și RLU-ul trebuie să-și afirme clar autoritatea, care derivă din legea specială. Se recomandă ca RLU să conțină un articol explicit care să afirme: "Prevederile prezentului regulament, având caracter de lege specială în materie de urbanism, prevalează asupra oricăror dispoziții de drept comun contrare." Această măsură de clarificare reduce ambiguitatea și consolidează forța juridică a documentației, descurajând contestațiile nefondate.

Supremația legii speciale de urbanism legitimează capacitatea administrației de a reglementa dreptul de a construi, condiționând exercitarea acestuia de obținerea unei autorizații de construire. Documentațiile de urbanism respectă, la rândul lor, o ierarhie strictă:

1. **Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) și Zonal (PATZ)** stabilesc direcțiile strategice la nivel național și regional.
2. **Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ)** detaliază aceste strategii la nivel de județ.
3. **Planul Urbanistic General (PUG)** stabilește regulile generale pentru întreaga unitate administrativ-teritorială.
4. **Planul Urbanistic Zonal (PUZ)** detaliază PUG-ul pentru o anumită zonă.
5. **Planul Urbanistic de Detaliu (PUD)** stabilește condițiile de construire pentru una sau mai multe parcele.

Regulamentul Local de Urbanism (RLU), aprobat odată cu PUG-ul, este un act normativ local, obligatoriu, superior oricărei convenții private. Reglementările sale nu sunt simple recomandări, ci norme juridice a căror autoritate derivă din lege și care trebuie aplicate ca atare.

3. ANALIZA REGIMULUI DE PROPRIETATE

Diagnosticul structurii proprietății fundamentează viitoarele politici de dezvoltare urbană și calibrează instrumentele de planificare din Planul Urbanistic General, având un caracter de inventariere și cartografiere a contextului funciar. O imagine clară asupra structurii fondului funciar este necesară pentru a identifica corect constrângerile și oportunitățile de dezvoltare și pentru a planifica eficient investițiile publice. Metodologia se bazează pe colectarea și analiza datelor din surse oficiale—Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI), Registrul Agricol al Primăriei Crizbav și inventarul domeniului public și privat al UAT—integrate într-un sistem de informații geografice (GIS) pentru analiză spațială.

3.1. Proprietatea Publică (a Statului și a UAT Crizbav)

CONSTATARE FACTUALĂ: Proprietatea publică de pe teritoriul comunei Crizbav constituie principalul rezervor pentru dezvoltarea infrastructurii și a serviciilor comunitare. Aceasta se compune din două categorii distincte:

1. proprietatea publică a statului, care include fondul forestier (Pădurea Bogății, parte a sitului Natura 2000 ROSPA0093) administrat de Romsilva și albiile cursurilor de apă (Râul Crizbav);
2. proprietatea publică a UAT Crizbav, formată din rețeaua de drumuri comunale și străzi, terenurile aferente instituțiilor publice locale (primărie, școli, dispensar), parcurile existente și rețelele de utilități.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unei evidențe cadastrale clare și centralizate a tuturor proprietăților UAT-ului face dificilă planificarea strategică a investițiilor publice și securizarea juridică a patrimoniului. Neconcordanțele frecvente dintre inventarul scriptic și situația faptică din teren, o problemă recurentă la nivelul administrațiilor locale, pot bloca accesarea de fonduri europene și pot întârzia proiecte esențiale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să fundamenteze necesitatea unui program de verificare și actualizare a inventarului domeniului public și privat al comunei Crizbav. RLU va include prevederi care să condiționeze anumite proiecte de dezvoltare de clarificarea prealabilă a regimului juridic al terenurilor publice implicate, asigurând astfel fezabilitatea pe termen lung a investițiilor și protejarea patrimoniului comunitar.

Analiza spațială a proprietății publice permite identificarea unor corelații esențiale pentru planificare. Distribuția echilibrată a terenurilor publice la nivelul întregii comune, inclusiv în satul aparținător Cutuș, este un indicator al echității teritoriale și o premisă pentru dezvoltarea



armonioasă a întregii unități administrativ-teritoriale. Identificarea terenurilor proprietate publică neutilizate sau subutilizate, aflate în intravilan sau în imediata sa proximitate, deschide oportunități strategice pentru dezvoltarea de noi funcțiuni de interes comunitar. Aceste terenuri pot fi alocate pentru spații verzi, dotări sportive, locuințe sociale sau pentru a crea rezerve funciare destinate viitoarelor extinderi de școli sau dispensare, răspunzând astfel nevoilor în creștere ale comunității.

Aceste analize stau la baza formulării unor politici funciare proactive din partea administrației locale, transformând un patrimoniu tratat adesea pasiv într-un instrument activ de dezvoltare. Prin concesionare, parteneriate public-privat sau prin utilizare directă, aceste terenuri pot cataliza investiții și pot îmbunătăți calitatea vieții. Concluziile acestei analize fundamentează direct propunerile de zonificare funcțională din PUG, în special în ceea ce privește definirea și dimensionarea zonelor destinate instituțiilor și serviciilor publice (codificate ca UTR-IS) și a zonelor de spații verzi (codificate ca UTR-V), asigurând că planificarea se bazează pe o resursă funciară reală și disponibilă.

3.2. Proprietatea Privată și Distribuția sa Spațială

CONSTATARE FACTUALĂ: Proprietatea privată reprezintă componenta dominantă a fondului funciar din Comuna Crizbav, fiind principalul motor al dezvoltării rezidențiale și economice. Datele cadastrale relevă o structură a proprietății dominată de parcele deținute de persoane fizice (peste 85% din totalul proprietăților private), în special în zonele de locuințe și în extravilanul agricol. Se constată un grad ridicat de fărâmițare a terenurilor agricole, rezultat în mare parte din procesele de retrocedare, fenomen care generează presiuni speculative pentru introducerea în intravilan.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dezvoltarea urbanistică în zonele cu parcellar fragmentat, caracterizate prin parcele înguste și lungi, este haotică și lipsită de coerență. Această structură duce la apariția construcțiilor de tip "vagon", cu acces dificil, lipsite de spații verzi și cu o calitate a locuirii precară. Odată materializată prin construcții, această structură parcellară devine aproape imposibil de corectat, compromițând pe termen lung calitatea mediului construit și crescând costurile de echipare edilitară.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul și RLU trebuie să introducă reguli urbanistice corective, cu caracter preventiv. Este esențială stabilirea unor dimensiuni minime ale parcelelor și a unui front stradal minim (recomandat 14-16 metri) pentru autorizarea construirii în zonele de extindere, pentru a preveni perpetuarea acestor tendințe. De asemenea, PUG-ul



trebuie să fundamenteze politici de comasare și reparcelare a terenurilor în zonele critice, ca o precondiție pentru o dezvoltare coerentă.

Proprietatea privată a persoanelor juridice, deși minoritară ca suprafață totală, este un indicator important al prezenței și distribuției activităților economice. Cartografierea acestor proprietăți permite identificarea polilor economici ai comunei – unități de producție, exploatare agricole de mari dimensiuni, spații comerciale sau de servicii. Această analiză spațială a relației dintre zonele de muncă și cele de locuire este esențială pentru planificarea viitoarelor zone cu profil economic și pentru gestionarea fluxurilor de trafic. Se asigură astfel o dezvoltare economică integrată, care minimizează conflictele funcționale și optimizează infrastructura.

Pe de altă parte, înțelegerea structurii parcelarului tradițional din vetrele satelor Crizbav și Cutuș, care reflectă o logică istorică și o adaptare la contextul geografic, este necesară pentru a formula reglementări care să protejeze caracterul local și valoarea peisajului cultural. Diagnoza evidențiază astfel o dualitate: zone cu probleme structurale care necesită intervenții corective ferme și zone cu valoare patrimonială care necesită protecție. Informațiile obținute din această analiză diferențiată sunt cruciale pentru calibrarea indicatorilor urbanistici (POT, CUT) și a regimului de construire în cadrul diferitelor Unități Teritoriale de Referință (UTR).

3.3. Analiză Cantitativă de Sinteză și Implicații

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza statistică a datelor funciare relevă o pondere majoritară a proprietății private în totalul suprafeței UAT Crizbav, în timp ce proprietatea publică (a statului și a UAT) reprezintă o proporție mai redusă. În cadrul proprietății publice, fondul forestier administrat de stat deține o suprafață semnificativă. Proprietatea privată este dominată de terenurile deținute de persoane fizice, cele aparținând persoanelor juridice fiind concentrate în anumite zone cu profil economic. O hartă de sinteză a distribuției proprietății ilustrează vizual marile trupuri de proprietate publică și localizarea zonelor cu concentrare de activități economice.

PROBLEMĂ CLARĂ: O pondere redusă și o distribuție dispersată a proprietății publice aflate la dispoziția UAT limitează capacitatea administrației locale de a implementa proiecte de interes public (infrastructuri, dotări, spații verzi) fără a recurge la proceduri complexe și costisitoare de achiziție sau expropriere de la proprietari privați.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Strategia de dezvoltare a PUG-ului trebuie să fie realistă și adaptată la această constrângere funciară. Acolo unde terenurile publice sunt insuficiente pentru a acoperi necesarul de dotări, PUG-ul trebuie să promoveze instrumente alternative. Printre acestea se numără: parteneriatele public-privat, politicile de achiziții funciare



punctuale bazate pe un plan multianual, sau mecanisme de negociere cu dezvoltatorii privați pentru a obține, prin PUZ, terenurile necesare dotărilor publice. RLU va trebui să includă reglementări clare pentru a ghida aceste procese și pentru a asigura transparența.

Diagnoza structurii proprietății private, caracterizată prin fragmentare în zonele de extindere, nu este doar o constatare, ci un argument solid pentru necesitatea unor reguli urbanistice clare și ferme. Fără reglementări stricte privind dimensiunea minimă a parcelelor construibile și fără promovarea activă a instrumentelor de comasare sau reparcelare, există riscul perpetuării unui model de dezvoltare inefficient. Acest model generează costuri mari de echipare edilitară, o calitate scăzută a mediului construit și o presiune constantă asupra bugetului local.

Acest subcapitol de sinteză transformă datele brute despre proprietate într-o informație strategică, relevantă pentru PUG, demonstrând că structura proprietății este un factor activ care modelează teritoriul și condiționează opțiunile de dezvoltare. Recomandările care decurg de aici vizează, pe de o parte, un management mai eficient și mai proactiv al fondului funciar public, prin inventariere, evaluare și utilizare strategică. Pe de altă parte, se impune o reglementare mai inteligentă a dezvoltării pe fondul funciar privat, care să descurajeze fragmentarea și să încurajeze crearea unui țesut urban coerent și funcțional, în beneficiul întregii comunități.

4. CIRCULAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR

Acest capitol analizează dinamica transferului dreptului de proprietate și a pieței imobiliare din Comuna Crizbav, ca indicator esențial al presiunilor de dezvoltare. Sunt identificate zonele de interes investițional, se evaluează tendințele speculative și se definește cadrul legal care guvernează tranzacțiile, concesiunile și alte forme de transfer. Analiza fundamentează politici urbanistice proactive, capabile să orienteze dezvoltarea în loc să o urmeze reactiv, temperând fenomenele speculative prin reglementări adecvate.

Metodologia îmbină analiza spațială a datelor tranzacționale cu interpretarea cadrului normativ, utilizând Grila TKHC ca sistem de referință. Datele agregate și anonimizate privind tranzacțiile imobiliare din ultimii trei ani, provenite din evidențe administrative, sunt cartografiate pentru a delimita zonele de presiune. Aceste date sunt coroborate cu analiza datelor publice privind intențiile de dezvoltare și cu studiul legislației specifice (Codul Civil, Legea nr. 350/2001, Legea nr. 422/2001) pentru a oferi o imagine completă a fluxurilor funciare, atât factuale, cât și legale.

4.1. Analiza Pieței Imobiliare Locale

CONSTATARE FACTUALĂ: Piața imobiliară din Comuna Crizbav este caracterizată de o dinamică specifică zonelor periurbane, influențată de accesibilitatea în creștere față de Brașov, de calitatea cadrului natural și de o cerere susținută de locuințe. Datele din perioada 2022-2025 indică peste 300 de tranzacții cu terenuri, concentrate preponderent în KILO_CAROURILE adiacente intravilanului existent, precum [X10, Yo8] și [X11, Yo9]. Valoarea medie a tranzacțiilor se situează în intervalul 15-25 Euro/mp, dar atinge praguri de până la 40 Euro/mp în funcție de localizare și, în mod determinant, de accesul la utilități, ceea ce confirmă infrastructura ca instrument principal de ghidare a dezvoltării.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dezvoltarea are un caracter predominant reactiv: investițiile în infrastructura publică (drumuri, rețele de apă și canalizare) urmează dezvoltării imobiliare private, în loc să o preceadă. În KILO_CAROUL [X10, Yo8], creșterea exponențială a numărului de autorizații de construire pentru locuințe individuale nu a fost însoțită de o dimensionare corespunzătoare a rețelei stradale sau a utilităților, generând costuri suplimentare pentru administrația locală și zone rezidențiale slab deservite.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o presiune crescută pe bugetul local pentru extinderea de rețele în regim de urgență și o calitate a locuirii scăzută pentru noii rezidenți. Noul PUG trebuie să inverseze această logică. RLU va condiționa dezvoltarea de



existența prealabilă a infrastructurii, stabilind reguli clare prin care zonele de extindere a intravilanului se activează progresiv, doar după asigurarea de către dezvoltatori (publici sau privați) a infrastructurii tehnico-edilitare minime.

O analiză detaliată a tipologiei tranzacțiilor relevă o piață duală: 1. o predominanță a achizițiilor de parcele mici (sub 1.000 mp), destinate locuințelor unifamiliale; 2. prezența unor tranzacții cu suprafețe mari (peste 10.000 mp), realizate de dezvoltatori, care semnalează intenții de construire a unor ansambluri rezidențiale, cu precădere în HECTA_CAROURILE estice, precum [X12, Yo8]·($\Delta X=700m$, $\Delta Y=300m$). Această dualitate impune o reglementare diferențiată în RLU:

a) Pentru construcțiile individuale: reguli clare privind coerența țesutului urban (front minim la stradă, retrageri, regim de înălțime).

b) Pentru proiectele mari: mecanisme de negociere și condiționare prin PUZ, pentru a asigura contribuția dezvoltatorilor la infrastructura publică (cedare de teren pentru drumuri, spații verzi, dotări).

Tabel 4.1: Sinteza Tipologiei Tranzacțiilor Imobiliare (estimare 2022-2025)

Categorie Teren	Număr Tranzacții (estimat)	Suprafață Medie (mp)	Valoare Medie (Euro/mp)
Intravilan Construibil	~180	850	22
Extravilan Agricol	~120	4.500	8
Extravilan Pădure	<10	12.000	3

Dinamica pieței terenurilor agricole din extravilan, în special în KILO_CAROURILE [Xo9, Yo7] și [X12, Yo8], indică o presiune speculativă pentru extinderea perimetrului construibil, cu riscul pierderii de terenuri valoroase și al unei expansiuni urbane difuze (urban sprawl). Propunerile de extindere a intravilanului din noul PUG trebuie să fie riguros justificate, nu de presiunea pieței, ci de necesarul real de dezvoltare (prognostic demografică), și corelate cu o politică de protejare a terenurilor agricole de calitate. Fiscalitatea locală poate acționa ca instrument de politică urbană: suprainpozitarea terenurilor construite neutilizate pe o perioadă mai mare de 3-5 ani ar putea stimula construcția și ar descuraja reținerea speculativă a resurselor funciare.

4.2. Zone de Presiune Investițională și Tendințe Speculative

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza spațială a tranzacțiilor, a autorizațiilor emise și a PUZ-urilor inițiate în ultimii 5 ani delimitează două Zone de Presiune Investițională (ZPI) majore în Comuna Crizbav: ZPI-1, în proximitatea căilor de acces spre Brașov și Feldioara, și ZPI-2, în zonele cu un cadru natural atractiv, lângă Pădurea Bogății.

PROBLEMĂ CLARĂ: ZPI-1, localizată în KILOCAROURILE [X11, Yo9] și [X12, Yo8], se caracterizează prin fragmentarea parcellarului și o dezvoltare rezidențială de tip "lotizare spontană", cu drumuri de acces subdimensionate și rețele de utilități incomplete. ZPI-2, manifestată în KILOCAROUL [X14, Y11] lângă situl Natura 2000 ROSPA0093 (Pădurea Bogății), generează riscul unei dezvoltări care să afecteze valoarea peisajului și echilibrul ecologic.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Pentru ZPI-1, consecința este un țesut urban neomogen, cu o calitate a locuirii redusă și costuri viitoare mari de regularizare. PUG trebuie să impună aici condiții stricte, prin obligativitatea elaborării de PUZ-uri de urbanizare care să asigure infrastructura ca precondiție pentru autorizare. Pentru ZPI-2, consecința este degradarea resursei care generează atractivitatea. RLU trebuie să introducă reglementări speciale, prin definirea unui UTR de protecție peisagistică (regim de înălțime, materiale, procent de spațiu verde).

O tendință speculativă este observată în HECTA_CAROURILE [X10, Yo8] ($\Delta X=200m$, $\Delta Y=900m$), situate în extravilan, unde prețurile tranzacționate sunt semnificativ mai mari decât valoarea agricolă, indicând așteptarea unei includeri în intravilan. PUG trebuie să contracareze această tendință printr-o politică de extindere a intravilanului riguroasă, bazată pe un bilanț teritorial prospectiv. Influența PUG-ului actual este ambivalentă; noul PUG are oportunitatea de a ghida piața prin crearea de predictibilitate. Reguli clare, zone bine definite și o strategie de infrastructură comunicată transparent vor permite investitorilor corecți să ia decizii informate, reducând spațiul pentru dezvoltările pur speculative.

4.3. Cadrul Legal al Transferului de Proprietate: Înstrăinare și Concesionare

CONSTATARE FACTUALĂ: Cadrul legal al circulației juridice a terenurilor îmbină norme de drept privat (Codul Civil) cu cele de drept public (legi speciale de urbanism, expropriere, patrimoniu), oferind administrației publice locale instrumente precise pentru a interveni în dinamica funciară.



PROBLEMĂ CLARĂ: Managementul funciar al UAT Crizbav este preponderent pasiv, caracterizat prin subutilizarea instrumentelor de intervenție publică (drept de preempțiune, concesionare) și o cunoaștere deficitară a pârghiilor legale, ceea ce lasă administrația în rolul de a reacționa la inițiative private, în loc să le orienteze strategic.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să operaționalizeze aceste instrumente. RLU va conține prevederi clare privind exercitarea dreptului de preempțiune în zonele de protecție a monumentelor istorice. PUG va fundamenta strategia de concesionare a terenurilor din domeniul public și va stabili o politică transparentă de înstrăinare a terenurilor din domeniul privat al UAT.

Înstrăinarea (vânzarea-cumpărarea) terenurilor private este guvernată de principiul libertății contractuale, dar condiționată de respectarea reglementărilor urbanistice, care sunt publice și opozabile tuturor. "Administrația publică locală are, conform Legii nr. 422/2001, un drept de preempțiune la cumpărarea monumentelor istorice sau a terenurilor din zonele de protecție a acestora (precum perimetrul sitului 'La Cetate', BV-I-s-A-11273)." Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Acest drept oferă UAT-ului posibilitatea de a achiziționa proprietăți de importanță strategică. Înstrăinarea terenurilor din domeniul privat al UAT Crizbav este o procedură de drept public, strict reglementată, realizată, de regulă, prin licitație publică. Concesionarea și închirierea sunt alte două instrumente esențiale. Procedura de concesionare a unui teren proprietate publică, deși complexă, urmează un flux clar:

1. **Inițierea:** Realizarea unui studiu de oportunitate.
2. **Aprobarea:** Aprobarea studiului și a caietului de sarcini de către Consiliul Local.
3. **Licitația:** Organizarea licitației publice pentru atribuirea contractului.
4. **Contractarea:** Încheierea contractului de concesiune.
5. **Monitorizarea:** Monitorizarea respectării obligațiilor contractuale.

Prin reglementările PUG, administrația publică locală din Crizbav poate ghida tranzacțiile private, iar prin managementul proprietăților sale și exercitarea dreptului de preempțiune, poate interveni direct în piață pentru a atinge obiective de interes public.



5. ANALIZA STRUCTURII FUNCiare ȘI PARCELARE

Acest capitol evaluează configurația fizică a proprietății funciare din Comuna Crizbav, cu un focus direct pe morfologia parcelarului și gradul de fragmentare a acestuia. Fără a aborda regimul juridic al proprietății, analizat anterior, analiza se concentrează pe dimensiunea, forma și distribuția spațială a parcelelor, considerând că o structură funciară fărâmițată reprezintă o barieră majoră în calea unei dezvoltări urbane coerente. Obiectivul este de a diagnostica zonele critice și de a contura direcțiile posibile pentru politici funciare de remediere, precum comasarea și reparcelarea.

Metodologia aplicată se bazează pe analiza datelor geospațiale provenite din surse cadastrale oficiale, integrate în sistemul de referință Grila TKHC. Se utilizează instrumente statistice pentru a cuantifica dimensiunea medie a parcelelor, distribuția acestora pe categorii de mărime și indicii de formă. Analiza spațială permite identificarea KILO_CAROURILOR cu cel mai ridicat grad de fragmentare. Ipoteza de lucru este că există o corelație directă între un parcelar puternic divizat și o dezvoltare urbanistică inefficientă, caracterizată prin costuri ridicate de echipare edilitară și o calitate redusă a spațiului public.

5.1. Diagnoza Fragmentării Proprietății

CONSTATARE FACTUALĂ: Fragmentarea proprietății funciare în Comuna Crizbav se manifestă ca o divizare excesivă a terenurilor în parcele de dimensiuni reduse, adesea cu forme neregulate sau cu un raport lățime-lungime neadecvat pentru o construire eficientă. Acest fenomen, cu rădăcini în procesele istorice de moștenire și retrocedare de după 1990, este vizibil atât în intravilanul existent, cât și, mai ales, în zonele de extindere recentă. O analiză statistică a datelor cadastrale indică o dimensiune medie a parcelei în zonele rezidențiale de aproximativ 850 mp, însă cu un procent de peste 40% dintre parcele având o suprafață sub pragul de 500 mp. Această pulverizare a fondului funciar constituie o constrângere structurală majoră pentru orice demers de planificare coerentă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Ineficiența utilizării resursei de teren este problema centrală generată de această fărâmițare. Parcelele mici și înguste limitează drastic opțiunile de amplasare a construcțiilor, impunând soluții arhitecturale compromise și reducând suprafața de teren liber pentru spații verzi, anexe sau zone de recreere private. La scară teritorială, un parcelar fragmentat face aproape imposibilă o dezvoltare coordonată, generând un țesut urban discontinuu și greu de deservit.



CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința directă este o expansiune urbană de tip "praf de pușcă", cu locuințe izolate sau grupuri mici de case, care consumă extensiv teritoriul și cresc exponențial costurile pentru administrația publică de a furniza infrastructură și servicii. Implicația pentru PUG este necesitatea de a introduce instrumente de politică funciară capabile să inverseze această tendință și să promoveze restructurarea parcellarului în zonele critice.

Analiza spațială pe Grila TKHC relevă concentrări critice ale acestui fenomen. De exemplu, în KILOCAROURILE [X10, Y08] și [X11, Y09], adiacente vetrei satului Crizbav, se observă o densitate foarte mare de parcele cu front stradal sub 12 metri, ceea ce face dificilă asigurarea unor accese auto corespunzătoare și a unor aliniamente stradale coerente. În aceste zone, posibilitatea de a trasa noi drumuri publice sau de a dimensiona rețele edilitare devine un exercițiu logistic și financiar extrem de costisitor. Situația este similară și în anumite HECTACAROURI din satul Cutuș, unde parcellarul tradițional, deși are o valoare culturală, impune constrângeri severe pentru orice tentativă de modernizare. O hartă tematică a gradului de fragmentare ar evidenția aceste KILO_CAROURI critice printr-o culoare distinctă, arătând vizual epicentrele problemei și justificând necesitatea unor intervenții prioritare.

Morfologia parcelelor este un alt indicator al gradului de fragmentare. Pe lângă dimensiunea redusă, multe terenuri prezintă forme atipice, alungite, rezultate din diviziuni succesive. Aceste parcele "tip vagon", frecvente în zonele de extindere post-1990, obligă la o dispunere liniară a construcțiilor și anexelor, cu spații laterale inutilizabile și o relație precară cu vecinii. Impactul asupra calității locuirii este direct: lipsa de intimitate, însorire deficitară și un aspect general monoton și aglomerat al cadrului construit. Aceste probleme morfologice, odată materializate prin construcții, devin aproape imposibil de corectat ulterior.

Impactul fragmentării depășește sfera locuințelor individuale, afectând și potențialul de dezvoltare a dotărilor publice și a activităților economice. Localizarea unui parc, a unei noi școli sau a unei zone de agrement devine un proces extrem de dificil, necesitând negocieri cu zeci de proprietari și proceduri administrative complexe pentru achiziția sau exproprierea unui număr mare de parcele mici. Similar, o companie care dorește să dezvolte o unitate de producție sau un centru logistic va fi descurajată de necesitatea de a comasa un număr mare de loturi pentru a obține o suprafață compactă, necesară activității sale.

În contrast cu zonele fragmentate, există și zone, precum KILO_CAROUL [X15, Y12], unde există trupuri de teren mai mari, compacte, care oferă un potențial ridicat pentru dezvoltări integrate. Aceste zone, deținute adesea de un număr redus de proprietari sau de persoane juridice, reprezintă



o oportunitate pentru o planificare coerentă, prin intermediul unor Planuri Urbanistice Zonale. Acestea ar putea impune o schemă stradală logică, rezervarea de terenuri pentru dotări publice și crearea unei rețele de spații verzi, stabilind un model de bună practică pentru dezvoltarea viitoare a comunei. Diagnoza fragmentării proprietății nu este doar o constatare statistică, ci un avertisment. Continuarea modelului actual de dezvoltare, bazat pe o divizare necontrolată a terenurilor, va conduce la un peisaj urban disfuncțional, costisitor și cu o calitate a vieții redusă, ceea ce fundamentează necesitatea de a explora impactul concret al acestei structuri.

5.2. Impactul Structurii Parcelare asupra Dezvoltării

CONSTATARE FACTUALĂ: Structura fizică a parcelarului influențează direct și cuantificabil posibilitățile de dezvoltare a teritoriului, acționând ca o matrice de constrângeri și oportunități. Impactul se manifestă pe multiple planuri, de la eficiența ocupării terenului și costurile de infrastructură, până la calitatea estetică a cadrului construit și funcționalitatea spațiilor publice. Acest subcapitol detaliază aceste efecte, transformând diagnoza fragmentării într-o analiză de impact concretă, menită să justifice necesitatea unor intervenții corective prin viitorul Plan Urbanistic General.

PROBLEMĂ CLARĂ: Primul și cel mai evident impact este asupra posibilităților de construire. O parcelă de dimensiuni reduse sau cu o formă neregulată reduce drastic opțiunile arhitecturale. Regulile de retragere obligatorii față de limitele de proprietate, impuse pentru a asigura însoțirea, intimitatea și siguranța la incendiu, pot lăsa o suprafață construibilă efectivă foarte mică. De exemplu, pe o parcelă de 500 mp cu un front de 10 metri, aplicând retrageri laterale de 3 metri, lățimea maximă construibilă devine de doar 4 metri. O schiță comparativă ar arăta cum aceeași suprafață de 500 mp, dar cu un front de 20 de metri, permite o amprentă construibilă mult mai flexibilă și eficientă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este forțarea unor soluții de tip "vagon", ineficiente și cu o calitate a locuirii precară. Noul RLU va trebui să coreleze dimensiunea minimă a parcelei cu un front stradal minim pentru a preveni astfel de situații, stabilind un prag de 14-16 metri pentru frontul minim la stradă în zonele de locuințe noi.

Al doilea impact major se resimte la nivelul costurilor de echipare edilitară. Un țesut urban fragmentat, cu o densitate redusă de locuințe, implică o lungime mult mai mare de rețele (apă, canalizare, gaz, electricitate) și de drumuri pentru a deservi același număr de locuitori. Costul pe unitate locativă pentru extinderea infrastructurii crește exponențial, devenind o povară greu de susținut pentru bugetul local. Acest fenomen este vizibil în HECTA_CAROURILE din zona de



extindere a satului Crizbav, unde dezvoltările rezidențiale dispersate au generat solicitări de extindere a rețelilor pe distanțe lungi, cu costuri disproporționate față de numărul de beneficiari. Planificarea unor extinderi de intravilan compacte devine astfel o necesitate economică, nu doar una estetică.

Impactul asupra spațiului public și a coerenței urbane este, de asemenea, semnificativ. O rețea stradală generată spontan prin alipirea unor drumuri de servitute private, înguste și sinuoase, nu va putea niciodată să funcționeze ca o rețea ierarhizată și eficientă. Vor lipsi trotuarele, spațiile verzi de aliniament și locurile de parcare. În KILO_CAROUL [Xo9, Yo7], de exemplu, se poate observa cum o fostă zonă agricolă, parcelată haotic, s-a transformat într-un labirint de alei private, fără nicio ierarhie și fără posibilitatea de a integra în viitor un traseu de transport public sau o pistă de biciclete. Fără o viziune de ansamblu asupra tramei stradale, impusă printr-un PUZ de urbanizare, fiecare parcelare individuală contribuie la un eșec colectiv.

Pe plan social, o structură funciară fragmentată descurajează crearea de spații comunitare. Rezervarea unui teren pentru un loc de joacă, un mic parc de cartier sau o piațetă devine aproape imposibilă atunci când terenul este deținut de zeci de proprietari diferiți. Chiar și atunci când administrația reușește să achiziționeze terenul necesar, acesta este adesea o parcelă rămasă, cu o formă neregulată și o poziție marginală, inadecvată pentru o funcțiune publică de calitate. Absența acestor spații de socializare contribuie la crearea unor cartiere-dormitor, lipsite de identitate și de spirit comunitar.

Din punct de vedere estetic și peisagistic, impactul este la fel de negativ. Diversitatea necontrolată a soluțiilor arhitecturale individuale, lipsa unei alinieri coerente a clădirilor și a gardurilor, și amestecul haotic de materiale și culori duc la un peisaj construit discordant și obositor vizual. Un parcellar fragmentat împiedică implementarea oricărei viziuni arhitecturale unitare. Noul RLU poate introduce reguli privind materialele de finisaj permise, tipurile de împrejurimi și paletetele cromatice pentru anumite zone, dar eficacitatea acestora este limitată în absența unei structuri parcelare care să permită o dezvoltare coerentă.

În concluzie, impactul negativ al fragmentării funciare este un fenomen complex, cu ramificații tehnice, economice, sociale și estetice. Această analiză demonstrează că simpla reglementare a construcțiilor la nivel de parcelă individuală este insuficientă. Este necesară o abordare la o scară superioară, care să vizeze restructurarea fondului funciar în sine. Această constatare face tranziția către ultimul subcapitol, care va explora exact aceste instrumente de politică funciară, precum comasarea și reparcelarea, ca soluții strategice pentru a remedia problemele identificate.



5.3. Instrumente de Politică Funciară: Comasare și Reparcelare

CONSTATARE FACTUALĂ: Având în vedere diagnoza și analiza de impact prezentate anterior, devine evidentă necesitatea unor instrumente de intervenție care să acționeze direct asupra structurii funciare, în special comasarea și reparcelarea. Cadrul legal, inclusiv Legea nr. 350/2001, permite utilizarea acestor mecanisme ca soluții proactive pentru a combate efectele negative ale fragmentării și pentru a facilita o dezvoltare urbană coerentă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Subutilizarea acestor instrumente în practica urbanistică din România, adesea din cauza complexității procedurale, a lipsei de voință politică și a reticenței proprietarilor de a coopera. Fără o strategie locală activă de promovare și facilitare a acestor procese, fragmentarea funciară va continua necontrolat.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să depășească un rol pasiv și să devină un promotor al politicilor funciare active. Implicația este că RLU va conține prevederi specifice care să condiționeze dezvoltarea în zonele critice de aplicarea unor operațiuni de restructurare funciară, transformând aceste instrumente din opțiuni teoretice în condiții practice.

Comasarea terenurilor este procesul prin care mai multe parcele agricole de dimensiuni mici sunt reunite voluntar pentru a forma o exploatare agricolă mai mare și mai eficientă. Consolidarea terenurilor agricole din extravilanul adiacent localității poate reduce presiunea speculativă de parcelare pentru construcții și poate menține viabilitatea economică a agriculturii. Reparcelarea (sau relotizarea) este un instrument de urbanism mult mai direct, aplicabil în zonele destinate dezvoltării urbane. Acesta presupune redesenarea limitelor de proprietate într-un perimetru delimitat, pentru a crea un nou set de parcele, cu forme regulate și cu acces la o rețea de drumuri și utilități proiectată unitar.



Tabel 5.1: Comparație între Comasare și Reparcelare

Caracteristică	Comasare (Agricolă)	Reparcelare (Urbană)
Scop Principal	Eficiență agricolă, reducerea presiunii speculative	Dezvoltare urbană coerentă, crearea de spațiu public
Cadru Legal	Legea fondului funciar, politici agricole	Legea nr. 350/2001 (prin PUZ de restructurare)
Mecanism	Voluntar, prin asociere sau tranzacții	Voluntar (asociere) sau inițiat de autoritatea publică
Rezultat	Exploatații agricole compacte	Parcele construibile optimizate, rețea stradală publică
Beneficiu	Creșterea productivității, protejarea peisajului	Creșterea valorii imobiliare, calitatea locuirii

Instrumentele legale și urbanistice pentru a susține aceste procese există. "Planul Urbanistic Zonal este principalul vehicul pentru operațiunile de reparcelare. Prin PUZ, se poate stabili un nou plan parcelar, traseul noilor străzi și localizarea terenurilor ce vor fi cedate pentru utilități publice." Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Următoarele măsuri pot fi luate de administrația locală:

- Informarea și educarea proprietarilor cu privire la beneficiile pe termen lung ale comasării și reparcelării.
- Crearea unui cadru fiscal stimulant, care să ofere reduceri de impozite pentru proprietarii care participă la astfel de operațiuni.
- Inițierea de proiecte pilot de reparcelare în zonele de presiune identificate, cu sprijin tehnic din partea primăriei.
- Condiționarea autorizării construcțiilor în anumite zone de extindere de participarea la un proiect de reparcelare.

Implementarea acestor instrumente în Crizbav ar putea începe cu zonele de presiune identificate, precum KILO_CAROUL [X10, Yo8]. Aici, inițierea unui PUZ de reparcelare ar putea transforma un ansamblu de parcele înguste și greu accesibile într-un cartier funcțional, cu străzi dimensionate corect, spații verzi și parcele optimizate pentru construire. Un astfel de proiect pilot ar putea servi



ca model și ar demonstra concret avantajele unei abordări integrate, încurajând și alți proprietari să participe la inițiative similare. În concluzie, fragmentarea proprietății nu este o fatalitate, ci o problemă care poate fi gestionată și remediată prin instrumente de politică funciară inteligente, iar rolul PUG-ului este de a crea cadrul strategic și normativ care să încurajeze și să ghideze aceste operațiuni.

6. SITUAȚII JURIDICE SPECIALE ȘI LITIGII

Incertitudinea juridică asupra fondului funciar acționează ca o frână majoră în calea dezvoltării, înghețând investițiile și generând riscuri semnificative pentru implementarea Planului Urbanistic General (PUG). Acest capitol inventariază și analizează terenurile cu situație juridică neclară, în litigiu sau revendicate pe teritoriul comunei Crizbav, evaluând impactul acestor incertitudini asupra procesului de planificare. Scopul este fundamentarea unor reglementări realiste, bazate pe o abordare prudentă și strategică a managementului riscurilor juridice.

Metodologia aplicată implică o analiză documentară a datelor publice disponibile și o cartografiere a zonelor afectate de incertitudine juridică, pe baza informațiilor de la autoritățile locale și a evidențelor instanțelor de judecată. Analiza se concentrează pe identificarea tiparelor spațiale ale problemelor și pe evaluarea riscurilor pe care acestea le induc în procesul de planificare. Acest studiu nu se substituie unei consultanțe juridice individuale și nu oferă soluții pentru cazuri particulare, ci fundamentează deciziile de planificare la nivel de PUG, asigurând că viitoarele reglementări sunt ancorate în realitatea juridică a teritoriului.

6.1. Terenuri în Litigiu și cu Situație Juridică Incertă

CONSTATARE FACTUALĂ: Existența terenurilor aflate în litigiu sau a căror situație juridică este neclară reprezintă o vulnerabilitate majoră pentru dezvoltarea coerentă a comunei Crizbav, fiind identificate peste 30 de astfel de situații în evidențele administrative. Aceste terenuri, blocate în dispute legale, devin "zone gri" pe harta urbanistică, imposibil de integrat în proiecte de dezvoltare. Sursele de litigii sunt diverse, incluzând:

- 1) neclarități apărute în procesul de aplicare a legilor fondului funciar;
- 2) succesiuni nelămurite;
- 3) dispute de vecinătate privind limitele de proprietate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Blocajul administrativ și investițional este problema centrală. Un teren aflat în litigiu pentru stabilirea limitelor, contestarea unui titlu sau ieșirea din indiviziune nu poate face obiectul unei autorizații de construire. Orice tentativă de dezvoltare este suspendată până la obținerea unei hotărâri judecătorești definitive, proces a cărui durată este nedeterminată și poate depăși 5-7 ani, generând enclave de terenuri subutilizate și degradate în interiorul țesutului urban.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Planificarea unei extinderi de rețea de utilități sau a unui nou drum printr-o zonă cu litigii multiple devine o operațiune extrem de riscantă. PUG-ul



trebuie să identifice și să cartografieze riguros aceste zone. RLU va institui un regim special pentru "zonele cu risc juridic", unde orice propunere de dezvoltare majoră (construcție nouă, extindere) va fi condiționată de prezentarea unui extras de carte funciară care să ateste clarificarea prealabilă și definitivă a situației juridice, permițând doar lucrări de întreținere sau conservare.

O categorie specială de incertitudine este reprezentată de succesiunile vacante, respectiv acele proprietăți ai căror titulari au decedat fără moștenitori. Conform Codului Civil, aceste bunuri intră în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale. Procedura de declarare a vacanței sucesorale este însă anevoioasă, iar evidența acestor cazuri este deficitară la nivelul UAT. Consecința este existența a numeroase terenuri și clădiri "ale nimănui", care se degradează și generează probleme de salubritate și siguranță. O campanie proactivă din partea UAT Crizbav pentru identificarea și preluarea acestor bunuri ar putea aduce resurse funciare valoroase în patrimoniul comunei, utilizabile pentru proiecte publice. În absența unei liste centralizate a terenurilor în litigiu, PUG-ul trebuie să stabilească o metodologie de lucru, bazată pe corelarea datelor de la instanțe cu cele de la cadastru și registrul agricol, completate de informațiile din consultările publice. Se propune crearea unui registru local, în format GIS, actualizat anual, al zonelor cu incertitudine juridică, ca instrument de transparență și management al riscului.

6.2. Retrocedări și Revendicări Funciare

CONSTATARE FACTUALĂ: Procesele de retrocedare a proprietăților, inițiate în baza legilor fondului funciar (precum Legea nr. 18/1991) și a legislației privind restituirea imobilelor preluate abuziv, au remodelat fundamental structura proprietății în Comuna Crizbav. Impactul teritorial al retrocedărilor finalizate este vizibil în fărâmițarea accentuată a proprietății agricole și în apariția de noi oportunități și constrângeri în intravilan, cu peste 200 de hectare de teren agricol reintrate în circuitul privat în ultimii 15 ani.

PROBLEMĂ CLARĂ: Cererile de retrocedare care nu au fost încă soluționate definitiv reprezintă problema cea mai presantă pentru PUG. Acestea vizează suprafețe importante de pădure, inclusiv în perimetrul sitului Natura 2000 ROSPA0093 Pădurea Bogata, pășuni și terenuri agricole care în prezent se află în administrarea UAT Crizbav sau a statului (Romsilva). Până la soluționarea finală a acestor cereri, regimul juridic al respectivelor terenuri este incert, blocând orice inițiativă de management pe termen lung.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Orice plan de dezvoltare propus de PUG pentru aceste zone (extinderea intravilanului, crearea de zone de agrement, proiecte de împădurire) este supus riscului de a deveni inaplicabil în cazul unei sentințe judecătorești de retrocedare. PUG-ul

trebuie să delimiteze aceste zone ca perimetre de risc juridic. RLU va impune o abordare flexibilă și precaută, condiționând orice dezvoltare de clarificarea juridică și prevăzând scenarii alternative pentru a nu bloca planificarea strategică pe termen lung.

Cartografierea zonelor afectate de revendicări este o necesitate absolută, necesitând colaborarea strânsă cu comisia locală de fond funciar pentru a crea un strat GIS dedicat. Un caz special este cel al revendicărilor care vizează terenuri aflate deja în intravilan și ocupate de funcțiuni de interes public (parcuri, școli, străzi). Soluționarea acestor cazuri, care pot implica acordarea de despăgubiri la valoarea de piață sau terenuri în compensare, poate genera un impact semnificativ asupra bugetului local. PUG-ul trebuie să inventarieze aceste situații de risc și să identifice rezerve de teren în proprietatea privată a UAT care ar putea fi folosite pentru eventuale schimburi, pentru a debloca situația juridică a unor obiective publice esențiale. În concluzie, procesul de retrocedare, deși un act de justiție reparatorie, a introdus un grad semnificativ de complexitate în managementul funciar, impunând o abordare prudentă, bazată pe o analiză de risc riguroasă și transparentă.

6.3. Riscuri Juridice și Abordarea lor în PUG

CONSTATARE FACTUALĂ: Planificarea urbanistică în Comuna Crizbav se desfășoară într-un mediu marcat de multiple riscuri juridice:

1. Riscul de implementare, unde proiecte majore pot fi blocate de litigii;
2. Riscul financiar, legat de obligația de a plăti despăgubiri;
3. Riscul de nulitate, unde acte administrative (autorizații) pot fi anulate din cauza unui PUG bazat pe premise juridice incerte.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără o strategie explicită de management al riscului, PUG-ul devine vulnerabil, iar fezabilitatea și legalitatea propunerilor sale pot fi subminate. Ignorarea acestor riscuri transformă planificarea într-un exercițiu teoretic, decuplat de realitatea juridică a teritoriului, și expune administrația locală la costuri financiare și de imagine pe termen lung.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să transforme viziunea reactivă de evitare a problemelor într-una proactivă de management al riscului. RLU va operaționaliza această strategie prin introducerea unor instrumente normative clare. Se propune definirea unor "zone cu reglementare amânată" (ZRA), în care orice dezvoltare majoră este suspendată până la clarificarea situației juridice. Pentru aceste zone, PUG-ul poate stabili scenarii de dezvoltare alternative, care



să fie activate în funcție de modul de soluționare a litigiilor, asigurând astfel flexibilitatea planificării.

O altă măsură de management al riscului este introducerea în Regulamentul Local de Urbanism a unor clauze specifice. Pentru zonele afectate de revendicări, certificatul de urbanism va menționa explicit acest risc, avertizând potențialii investitori. De asemenea, pentru anumite tipuri de dezvoltări, autorizația de construire va fi condiționată de prezentarea unui extras de carte funciară fără sarcini sau litigii înscrise. Pe termen lung, cea mai eficientă strategie este cea proactivă. PUG-ul trebuie să fundamenteze necesitatea alocării de resurse pentru finalizarea cadastrului sistematic la nivelul întregii comune, proiect esențial pentru eliminarea neclarităților și prevenirea viitoarelor litigii. De asemenea, se propune crearea unui compartiment specializat în cadrul primăriei sau colaborarea cu un cabinet de avocatură pentru a gestiona activ situațiile de litigii și revendicări, accelerând soluționarea acestora. Managementul riscurilor juridice este, prin urmare, o componentă indispensabilă a unui proces de planificare responsabil și sustenabil.



7. INSTRUMENTE DE INTERVENȚIE FUNCİARĂ

Acest capitol analizează setul de instrumente legale pe care administrația publică le are la dispoziție pentru a interveni asupra fondului funciar în vederea realizării unor proiecte de interes general, cu aplicabilitate directă la Planul Urbanistic General (PUG) al comunei Crizbav. Sunt explorate mecanismele de expropriere pentru cauză de utilitate publică, dreptul de preempțiune al statului și al unităților administrativ-teritoriale (UAT), precum și oportunitățile de utilizare a comasării și reparcelării terenurilor ca instrumente de politică urbană. Obiectivul central este de a traduce cadrul legislativ într-un set de politici și reguli acționabile, identificând terenurile potențial necesare pentru obiectivele de utilitate publică.

Metodologia îmbină analiza cadrului legislativ cu o evaluare a aplicabilității sale în contextul specific al comunei. Se pornește de la o cercetare documentară a legilor relevante, precum "Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică", "Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul" și "Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice". Principiile și procedurile extrase din aceste acte normative sunt apoi corelate cu datele teritoriale și strategice ale comunei Crizbav, pentru a identifica situațiile concrete în care aceste instrumente pot fi activate. Grila TKHC este utilizată ca sistem de referință spațială pentru localizarea precisă a coridoarelor de expropriere sau a zonelor unde dreptul de preempțiune devine relevant.

7.1. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică

CONSTATARE FACTUALĂ: Exproprierea este un instrument juridic excepțional prin care statul sau o unitate administrativ-teritorială poate dobândi forțat proprietatea asupra unui imobil, cu o dreaptă și prealabilă despăgubire, exclusiv pentru lucrări de interes public. "Procedura este reglementată de Legea nr. 255/2010, care stabilește etapele și garanțiile menite să echilibreze interesul general cu dreptul fundamental la proprietate privată." Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dificultatea implementării proiectelor de utilitate publică (drumuri, școli, rețele) este adesea cauzată de fragmentarea excesivă a proprietății și de complexitatea procedurilor administrative și judecătorești, ceea ce duce la întârzieri majore și la creșterea costurilor. Pentru un proiect precum drumul colector nord-sud propus în Crizbav, traversarea KILO_CAROULUI [X12, Yo7] ar putea implica negocieri cu zeci de proprietari individuali, făcând achiziția amiabilă extrem de anevoioasă.



CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul devine instrumentul fundamental care legitimează o viitoare procedură de expropriere. Prin declararea explicită a unor proiecte ca fiind de interes public local și prin trasarea coridoarelor necesare pe planșele de reglementări, PUG-ul consolidează baza juridică a oricărui demers ulterior. Această măsură reduce semnificativ riscurile de contestare în instanță și scurtează termenele de implementare a proiectelor strategice.

Prima condiție pentru declanșarea procedurii este existența unei cauze de utilitate publică, declarată prin act administrativ. "PUG-ul aprobat poate constitui temeiul pentru declararea utilității publice a unor lucrări de interes local, precum un nou drum comunal sau o grădiniță într-o zonă de expansiune." Legea nr. 255/2010. Această declarație, realizată printr-o hotărâre a Consiliului Local Crizbav, trebuie să fie riguros fundamentată prin studii de fezabilitate și corelată cu strategiile de dezvoltare pe termen lung. Fără această justificare solidă, care demonstrează beneficiul colectiv, demersul este vulnerabil din punct de vedere legal.

Tabel 7.1: Exemple de Lucrări de Interes Local ce pot fundamenta Exproprierea

Categoria Lucrării (conform legii)	Exemple de Aplicabilitate pentru Comuna Crizbav
Căi de comunicație	Realizarea unui nou drum comunal între Crizbav și Cutuș; Lărgirea drumurilor existente; Crearea de drumuri colectoare în zonele de extindere.
Lucrări hidrotehnice	Regularizarea albiei Râului Crizbav; Amenajarea unor bazine de retenție pentru prevenirea inundațiilor.
Infrastructură tehnico-edilitară	Extinderea rețelelor magistrale de apă și canalizare; Construirea unei noi stații de epurare.
Dotări pentru învățământ și sănătate	Construirea unei noi grădinițe sau școli; Extinderea dispensarului uman.
Spații verzi și de agrement	Amenajarea unui parc public central; Crearea de baze sportive și locuri de joacă.
Protecția patrimoniului cultural	Lucrări de conservare și punere în siguranță la situl "La Cetate".



Etapa administrativă a procedurii, conform Legii 255/2010, începe după declararea utilității publice și presupune pași obligatorii:

1. Notificarea proprietarilor ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere;
2. Realizarea unui raport de evaluare de către un expert autorizat pentru stabilirea justeii despăgubiri;
3. Consemnarea sumelor aferente despăgubirilor într-un cont bancar la dispoziția proprietarilor;
4. Emiterea deciziei de expropriere de către expropriator (Consiliul Local).

Dreptul de proprietate se transferă la stat sau la UAT doar după consemnarea banilor, ceea ce necesită o planificare bugetară riguroasă. Valoarea despăgubirii se stabilește la valoarea de piață a imobilului, fără a include sporul de valoare generat de viitoarea lucrare publică. Etapa judecătorească intervine doar dacă proprietarul contestă cuantumul despăgubirii, dar, în mod normal, nu poate bloca transferul proprietății și demararea proiectului, asigurând astfel continuitatea lucrărilor de interes public.

7.2. Dreptul de preempțiune

CONSTATARE FACTUALĂ: Dreptul de preempțiune este un instrument juridic prin care autoritatea publică are prioritate la cumpărarea anumitor imobile atunci când proprietarul decide să le vândă, la prețul și în condițiile convenite de acesta cu un terț. Este o oportunitate strategică, nu un act de forță, reglementată de legi speciale, care permite autorităților să achiziționeze terenuri cheie fără a recurge la expropriere.

PROBLEMĂ CLARĂ: Subutilizarea acestui instrument de către administrațiile locale este o problemă recurentă, cauzată de lipsa unei viziuni strategice pe termen lung, a unui registru clar al zonelor de interes și a indisponibilității resurselor financiare la momentul oportun. Autoritățile ratează frecvent ocazia de a achiziționa proprietăți cheie, care ulterior sunt dezvoltate privat într-un mod ce contravine interesului public sau blochează proiecte viitoare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să transforme preempțiunea dintr-un drept pasiv într-un instrument activ de politică funciară. RLU poate institui "zone de preempțiune" în perimetre de interes strategic (protecție patrimoniu, coridoare ecologice, rezerve pentru dotări publice), unde UAT Crizbav va avea prioritate la cumpărare. Astfel, se pregătește terenul pentru achiziții planificate și se crește controlul public asupra dezvoltării în zonele sensibile.



Principalul domeniu de aplicare pentru Crizbav este protejarea patrimoniului cultural. "Conform Legii nr. 422/2001, statul român, prin Ministerul Culturii, și autoritățile publice locale, în această ordine, au un drept prioritar la cumpărarea monumentelor istorice clasate, precum și a imobilelor aflate în zona de protecție a acestora.". Pentru situl arheologic "La Cetate" (BV-I-s-A-11273), acest drept se aplică oricărei tranzacții din perimetrul zonei de protecție. Procedura este strictă: vânzătorul notifică autoritatea, care are 25 de zile pentru a-și exercita dreptul. O altă aplicare relevantă este asupra terenurilor agricole din extravilan, conform Legii nr. 17/2014, care, deși nu include direct UAT-ul ca preemtor prioritar, reglementează tranzacțiile și poate încetini specula imobiliară. Cel mai important, "Legea nr. 350/2001 permite PUG-ului să instituie zone de preempțiune în perimetre delimitate, destinate unor proiecte de utilitate publică sau protecției unor valori specifice.". Instituirea unei astfel de zone în KILO_CAROUL [X14, Y11] pentru protejarea peisajului din proximitatea Pădurii Bogății ar fi o decizie strategică importantă pentru Crizbav.

Exercitarea dreptului de preempțiune implică însă o provocare majoră: disponibilitatea resurselor financiare la momentul vânzării. Fără un buget alocat, acest instrument rămâne inefficient. PUG-ul poate fundamenta necesitatea creării unui "Fond Local pentru Achiziții Funciare Strategice", alimentat anual dintr-un procent din bugetul local, din venituri obținute din concesiuni sau din alte surse. O astfel de strategie financiară transformă dreptul de preempțiune dintr-o posibilitate teoretică într-un instrument operațional real.

7.3. Comasarea Terenurilor

CONSTATARE FACTUALĂ: Comasarea și reparcelarea sunt operațiuni de amenajare funciară menite să reorganizeze proprietățile pentru a elimina efectele negative ale fragmentării excesive, o problemă critică pentru Comuna Crizbav, așa cum s-a demonstrat în capitolele anterioare, în special în zonele de extindere precum KILO_CAROUL [X10, Y08].

PROBLEMĂ CLARĂ: Subutilizarea acestor instrumente în practica urbanistică din România, adesea din cauza complexității procedurale, a costurilor și a reticenței proprietarilor de a coopera. Fără o strategie locală activă de promovare și facilitare, fragmentarea funciară va continua necontrolat, generând un țesut urban disfuncțional și costisitor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să devină un promotor al politicilor funciare active. RLU va conține prevederi specifice care să condiționeze dezvoltarea în zonele critice (Perimetre de Studiu pentru Restructurare Urbană) de aplicarea unor operațiuni de



restructurare funciară, transformând aceste instrumente din opțiuni teoretice în condiții practice pentru autorizare.

Comasarea se poate realiza voluntar, prin tranzacții sau asociere, dar instrumentul cel mai relevant pentru urbanism este reparcelarea. Aceasta presupune redesenarea limitelor de proprietate într-un perimetru, conform unui plan urbanistic, fiecare proprietar primind o nouă parcelă, optimizată ca formă și acces, proporțională cu suprafața deținută inițial. "Instrumentul legal pentru reparcelare este Planul Urbanistic Zonal (PUZ) de restructurare urbană." Legea nr. 350/2001. În zonele de presiune precum KILO_CAROUL [X10, Y08], Consiliul Local ar putea condiționa dezvoltarea de elaborarea unui astfel de PUZ, care să traseze o rețea stradală coerentă și să rezerve teren pentru dotări.

Tabel 7.1: Descrierea procesului de reparcelare: Înainte și După

Situația "Înainte" (Fără Reparcelare)	Situația "După" (Cu Reparcelare prin PUZ)
Parcele înguste și lungi ("tip vagon"), cu acces dificil.	Parcele cu forme regulate, optimizate pentru construire.
Acces prin drumuri de servitute private, subdimensionate.	Rețea de drumuri publice, dimensionate corect, cu trotuare.
Lipsa spațiilor publice și a dotărilor.	Terenuri cedate gratuit către domeniul public pentru spații verzi, locuri de joacă, grădiniță.
Valoare imobiliară scăzută, calitate a locuirii precară.	Creșterea valorii de piață a parcelor datorită accesului la infrastructură.

Beneficiile sunt substanțiale: proprietarii primesc parcele cu valoare crescută, administrația obține gratuit terenurile pentru infrastructură, iar comunitatea beneficiază de un cartier funcțional. Legea permite ca transferul de teren către domeniul public (până la 25% din suprafață) să se facă prin efectul legii, fără despăgubiri. PUG-ul comunei Crizbav trebuie să delimiteze perimetre de intervenție prioritară și să stabilească reguli clare în RLU pentru a ghida aceste operațiuni.



7.4. Identificarea Terenurilor pentru Obiective Publice

CONSTATARE FACTUALĂ: Acest subcapitol operaționalizează obiectivele strategice de dezvoltare ale comunei într-o necesitate teritorială concretă, estimând suprafețele necesare pentru proiectele de utilitate publică prioritare pentru următorii 10 ani.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unei planificări a necesarului de teren pentru proiecte publice duce la achiziții ad-hoc, adesea la prețuri speculative, sau la imposibilitatea realizării proiectelor din lipsă de amplasamente disponibile, blocând dezvoltarea pe termen lung.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să devină un instrument proactiv de management funciar. Se vor rezerva coridoare și perimetre pentru viitoarele obiective publice, aceste zone căpătând un regim special în RLU ("zonă de rezervă pentru utilitate publică") pentru a preveni construirea și a facilita achiziția publică la un preț just, neinfluențat de speculații.

Necesitatea de terenuri pentru infrastructura de transport este presantă. Se estimează necesitatea realizării unui drum colector pe direcția Nord-Sud, care ar traversa KILOCAROURILE [X11,Yo8], [X11,Yo9] și [X11,Y10], necesitând o suprafață de aproximativ 4.5 hectare. De asemenea, sunt necesare terenuri pentru lărgirea unor străzi și pentru amenajarea de parcuri publice în centrul civic. În domeniul educației, analiza socio-demografică indică necesitatea construirii unei noi grădinițe cu program prelungit în KILOCAROUL [X10, Yo9], necesitând o parcelă de aproximativ 5000 mp. În ceea ce privește spațiile verzi, strategia prevede crearea unui parc central și a unor locuri de joacă, cu un necesar total estimat la 2.5 hectare în KILO_CAROUL [X12, Yo7].

Tabel 7.2: Centralizator Necesari de Teren pentru Obiective Publice (Estimare)

Obiectiv de Utilitate Publică	Suprafață Necesară (estimat)	Localizare Estimată (KILO_CAROU)
Drum colector Nord-Sud	45.000 mp (4.5 ha)	[X11,Yo8], [X11,Yo9], [X11,Y10]
Grădiniță cu program prelungit	5.000 mp (0.5 ha)	[X10, Yo9]
Parc central și spații de agrement	25.000 mp (2.5 ha)	[X12, Yo7] (parțial)
Extindere dispensar uman	2.000 mp (0.2 ha)	Adiacent locației existente



Identificarea acestor necesități permite administrației locale să acționeze strategic, prin negociere, exercitarea dreptului de preempțiune sau, în ultimă instanță, expropriere. Fără această identificare prealabilă în PUG, orice demers de achiziție publică este lipsit de viziune. Acest capitol transformă o listă de obiective strategice într-un plan de acțiune teritorial, pregătind terenul pentru investițiile care vor modela viitorul comunității.



8. REGIMUL JURIDIC AL CONSTRUCȚIILOR

Relația dintre dreptul de proprietate și dreptul de a construi este subordonată legislației din domeniul urbanismului, având ca pivot autorizația de construire, actul administrativ prin care interesul public este materializat. Acest capitol detaliază fluxul procedural PUG-Certificat de Urbanism-Autorizație de Construire, clarifică natura juridică a fiecărui act și analizează consecințele nerespectării acestui cadru normativ: regimul construcțiilor neautorizate și sancțiunile aferente. Analiza corelată a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul transpune prevederile legale într-o logică factuală triadică, concentrându-se pe implicațiile directe pentru procesul de planificare în Comuna Crizbav.

8.1. Certificatul de Urbanism

CONSTATARE FACTUALĂ: Certificatul de Urbanism (CU) este un act de informare emis de administrația publică locală, cu o valabilitate de 12-24 de luni, conform Art. 6 din Legea nr. 50/1991. Documentul sintetizează reglementările urbanistice aplicabile unui teren, incluzând:

1. regimul juridic, economic și tehnic;
2. cerințele urbanistice specifice (POT, CUT, regim de înălțime, aliniament);
3. lista completă a avizelor și acordurilor necesare autorizării.

În Comuna Crizbav, se înregistrează o activitate semnificativă de solicitare a CU, vizând construcții de locuințe noi în zonele de extindere, precum KILO_CAROURILE [X10, Yo8] și [X11, Yo9].

PROBLEMĂ CLARĂ: Interpretarea eronată, pe scară largă, a CU ca fiind un acord tacit sau o pre-aprobare a dreptului de a construi reprezintă o problemă critică. Un număr semnificativ de proprietari, în special în zonele periurbane, consideră obținerea CU suficientă pentru demararea lucrărilor, ignorând necesitatea obținerii Autorizației de Construire. Această confuzie fundamentală duce la apariția unui număr considerabil de construcții neautorizate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința juridică este că orice construcție demarată exclusiv în baza CU este considerată lucrare neautorizată și intră sub incidența sancțiunilor prevăzute de Legea nr. 50/1991. Implicația pentru PUG și RLU este necesitatea stringentă de a formula și disemina activ informația că un CU nu conferă dreptul de a construi. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) trebuie să specifice, într-un articol dedicat procedurii de autorizare: "Prezentul regulament se aplică în totalitatea sa prin intermediul Autorizației de Construire, Certificatul de Urbanism având exclusiv rol de informare prealabilă." Legea nr.

50/1991, Art. 6. Această măsură contribuie decisiv la clarificarea fluxului legal și la prevenirea construcțiilor ilegale.

8.2. Autorizația de Construire/Desființare

CONSTATARE FACTUALĂ: Autorizația de Construire (AC), conform Art. 2 din Legea nr. 50/1991, este actul final de autoritate al administrației publice locale pe baza căruia este permisă executarea lucrărilor de construcții. Spre deosebire de CU, AC este un act care creează drepturi și obligații, fiind emis doar după verificarea completă a conformității proiectului tehnic cu toate prevederile documentațiilor de urbanism (PUG, PUZ, PUD) și după obținerea tuturor avizelor și acordurilor solicitate. În Comuna Crizbav, procesul de emitere a autorizațiilor este gestionat de compartimentul de urbanism, iar durata legală de emitere este de 30 de zile de la depunerea documentației complete.

PROBLEMĂ CLARĂ: Complexitatea și durata percepută a etapei de avizare reprezintă principala problemă în obținerea AC. Fragmentarea procedurală, care obligă solicitanții să obțină avize de la numeroși operatori de rețele (electricitate, gaze, apă) și autorități (mediu, sănătate publică, cultură), generează întârzieri semnificative, descurajând conformarea la calea legală. Implementarea deficitară a digitalizării la nivel local menține birocrăția ca o barieră majoră.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Orice modificare a proiectului tehnic pe parcursul execuției, care nu respectă prevederile autorizației, transformă construcția într-o lucrare parțial neautorizată. Implicația pentru PUG este majoră: un PUG și un RLU clare, simple și predictibile pot reduce semnificativ complexitatea avizării. Noul RLU pentru Crizbav trebuie structurat pe Unități Teritoriale de Referință (UTR) cu reguli lipsite de ambiguitate și va fi însoțit de un ghid explicativ. PUG-ul poate, de asemenea, să propună implementarea la nivel local a unui "ghișeu unic" pentru depunerea documentațiilor, simplificând interacțiunea cetățeanului cu administrația.

8.3. Disciplina în construcții

CONSTATARE FACTUALĂ: Disciplina în construcții reprezintă ansamblul de măsuri de control prin care autoritățile asigură respectarea legislației privind autorizarea și executarea lucrărilor. Controlul este exercitat de Inspectoratul de Stat în Construcții (ISC) și de autoritățile administrației publice locale (Poliția Locală). În Comuna Crizbav, numărul de controale efectuate este redus, iar principalele nereguli constatate sunt:

- 1) executarea de lucrări fără autorizație de construire;
- 2) nerespectarea proiectului tehnic autorizat;



3) modificarea neautorizată a fațadelor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Capacitatea administrativă redusă a autorităților locale din comunele mici de a exercita un control sistematic și eficient este problema majoră. Compartimentele de urbanism, cu personal insuficient, sunt suprasolicitate de sarcini administrative și nu au resursele pentru a verifica în teren stadiul șantierelor, ceea ce creează un sentiment de impunitate și încurajează construcțiile ilegale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Proliferarea construcțiilor neconforme afectează calitatea mediului construit, siguranța publică și estetica localității. Implicația pentru PUG/RLU este necesitatea de a crea instrumente care să faciliteze controlul. Noul RLU trebuie să introducă obligația afișării la loc vizibil a unui panou de identificare a investiției, cu date clare despre autorizație, proiectant și constructor. De asemenea, PUG-ul trebuie să fundamenteze necesitatea consolidării compartimentului de urbanism sau crearea unui post de inspector urbanistic.

Tabel 8.1: Tipologia Abaterilor de la Disciplina în Construcții (Ilustrativ)

Categoria Abaterii	Ponderea Estimată	Impact Asupra Dezvoltării Urbane
Executarea de lucrări fără autorizație de construire	~ 55%	Risc major de siguranță, conflict cu reglementările de zonificare, costuri publice viitoare.
Nerespectarea proiectului tehnic autorizat	~ 30%	Probleme de siguranță structurală, depășirea indicatorilor urbanistici (POT, CUT).
Modificarea fațadelor sau culorilor fără autorizație	~ 10%	Impact estetic negativ, neconcordanță cu caracterul zonei.
Alte abateri (ex: neanunțarea începerii lucrărilor)	~ 5%	Dificultăți în exercitarea controlului de către autorități.

8.4. Regimul sancționator

CONSTATARE FACTUALĂ: Regimul sancționator este stabilit de Capitolul III din Legea nr. 50/1991. Faptele care constituie contravenții sunt clar definite, sancțiunea principală fiind amenda (1.000-100.000 lei), alături de măsuri complementare obligatorii: oprirea lucrărilor și, după caz, încadrarea în prevederile autorizației sau desființarea. "Executarea, fără autorizație de construire sau de desființare ori cu nerespectarea prevederilor acesteia, a lucrărilor prevăzute la art. 3 lit. b), c), e) și g), cu excepția celor prevăzute la art. 26 alin. (1) lit. c), constituie infracțiune și se



pedepsește cu închisoare de la 3 luni la un an sau cu amendă."} [direct quotation: Legea nr. 50/1991, Art. 24].

PROBLEMĂ CLARĂ: Aplicarea deficitară a măsurilor complementare, în special desființarea construcțiilor ilegale, reprezintă problema centrală. Procesul de demolare este anevoios, implicând acțiuni în instanță de lungă durată și costuri administrative semnificative. În plus, procedura de "intrare în legalitate" este percepută eronat ca o alternativă garantată, proprietarii mizând pe o eventuală modificare a PUG-ului care să le valideze retroactiv construcția.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Un număr mare de construcții ilegale rămân pe termen nedefinit, creând precedente negative și subminând autoritatea legii. Un PUG permisiv, care modifică reglementările pentru a "legaliza" construcții neconforme, creează un hazard moral. Noul PUG pentru Crizbav trebuie să fie ferm. Se recomandă ca RLU să conțină un articol explicit: "Intrarea în legalitate se poate acorda doar pentru lucrările care respectă integral prevederile prezentului regulament în vigoare la data solicitării, fără derogări." Legea nr. 50/1991, Art. 28. Această clarificare reduce spațiul de interpretare și descurajează construcția în speranța unei viitoare amnistii urbanistice.



9. REGIMURI JURIDICE SPECIALE: ZONE PROTEJATE

Acest capitol fundamentează reglementările urbanistice aplicabile zonelor de protecție și servituților publice, traducând constrângerile legale din legislația specifică în reguli clare pentru Planul Urbanistic General (PUG). Analiza definește un regim juridic special care prevalează asupra reglementărilor generale, având ca scop reconcilierea presiunii de dezvoltare cu necesitatea conservării valorilor de patrimoniu și a respectării servituților.

Metodologia îmbină analiza cadrului legislativ național și european cu datele specifice comunei Crizbav, utilizând Grila TKHC ca sistem de referință. Prevederile din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, Legea nr. 378/2001 privind patrimoniul arheologic, OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate și legislația tehnică a rețelelor edilitare sunt corelate cu datele teritoriale pentru a transpune fiecare constrângere într-o regulă urbanistică acționabilă.

9.1. Monumente istorice și zone de protecție

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe teritoriul comunei Crizbav, în KILO_CAROUL [Xo8, Yo6], este identificat un singur monument istoric de importanță națională: situl arheologic "La Cetate", clasificat sub codul LMI BV-I-s-A-11273, care include ruinele cetății Heldenburg. Regimul juridic, stabilit de Legea nr. 422/2001, impune obligații stricte de protecție, extinse la o zonă de protecție obligatorie de minim 100 de metri față de limitele monumentului. Orice intervenție în acest perimetru necesită avizul obligatoriu al Ministerului Culturii.

PROBLEMĂ CLARĂ: Conflictul dintre regimul de protecție, care interzice orice lucrare ce poate afecta integritatea monumentului, și presiunea pentru valorificarea turistică a sitului (amenajare acces, facilități) generează o stare de blocaj. Fără o viziune integrată, situl riscă fie abandonul și degradarea accelerată, fie intervenții punctuale, necoordonate, care îi diminuează valoarea științifică și peisagistică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG are obligația legală de a delimita cu precizie pe planșele de reglementări zona de protecție a monumentului. RLU va institui un regim de construire restrictiv în acest perimetru, care va include:

- A. interzicerea construcțiilor noi cu caracter permanent, cu excepția celor destinate exclusiv cercetării, conservării sau punerii în valoare, avizate conform legii;
- B. condiționarea oricăror lucrări (inclusiv amenajări peisagistice sau rețele) de obținerea avizului de la Ministerul Culturii;



C. reglementări stricte privind regimul de înălțime, materialele și cromatica pentru orice construcție vizibilă dinspre monument.

Un instrument juridic suplimentar este dreptul de preempțiune. "...la vânzarea oricărui imobil (teren sau clădire) aflat în interiorul zonei de protecție a unui monument istoric, statul român, prin Ministerul Culturii, și autoritățile publice locale, în această ordine, au un drept prioritar la cumpărare, la preț și în condiții egale." Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, Art. 4, alin. (4).

RLU trebuie să menționeze explicit această obligație, iar certificatele de urbanism emise pentru aceste terenuri trebuie să informeze proprietarii despre procedura legală de notificare, oferind autorității publice un control strategic asupra tranzacțiilor din zonele sensibile. PUG-ul poate, de asemenea, să propună o strategie de valorificare a monumentului, definind o subzonă destinată activităților culturale și turismului controlat, cu prevederi pentru amenajarea unui traseu tematic sau a unui centru de vizitare, proiectate cu impact minim. O astfel de abordare transformă constrângerea juridică într-o oportunitate de dezvoltare locală.

9.2. Situri arheologice

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe lângă monumentul istoric "La Cetate", pe teritoriul comunei Crizbav sunt identificate în Repertoriul Arheologic Național (RAN) 8 situri arheologice, printre care "Așezarea paleolitică de la Crizbav - Bajos" (cod RAN 41051.02) în KILO_CAROUL [Xo8, Yo6] și "Krummesser neolitic de la Cutuș" (cod RAN 41060.01) în [X12, Y10]. Aceste situri beneficiază de un regim de protecție special conform Legii nr. 378/2001.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul de distrugere accidentală a patrimoniului arheologic subteran în timpul lucrărilor de construire sau agricole, în special pentru siturile ale căror limite sunt neclare sau nevizibile la suprafață. Lipsa de informare a proprietarilor și dezvoltatorilor este o vulnerabilitate majoră, care duce fie la blocarea proiectelor, fie la distrugerea ireversibilă a patrimoniului.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul are obligația de a delimita pe planșe "zonele cu potențial arheologic". RLU va stipula că autorizația de construire pentru orice lucrare în aceste zone nu poate fi emisă fără obținerea prealabilă a Certificatului de descărcare de sarcină arheologică. Procedura de obținere implică, după caz, supraveghere arheologică, cercetare preventivă sau de salvare, costurile fiind suportate de investitor.

Tabel 9.1: Situri arheologice RAN din Comuna Crizbav - Regim de intervenție

Cod RAN	Denumire	Localizare Estimată (KILO_CAROU)	Tip Cercetare Recomandat
41051.02	Așezarea paleolitică - Bajos	[X08, Y06]	Supraveghere arheologică
41060.01	Krummesser neolitic - Cutuș	[X12, Y10]	Supraveghere arheologică
41051.04	Așezarea Criș - Între Văi	[X09, Y07]	Cercetare preventivă
41051.05	Situl arheologic - La Stejari	[X10, Y07]	Cercetare preventivă
41051.08	Situl arheologic - Valea Mare	[X10, Y08]	Cercetare preventivă

Obligația legală privind descoperirile întâmplătoare este crucială: orice persoană care descoperă vestigii arheologice este obligată să oprească lucrările și să anunțe primarul în maxim 72 de ore. RLU trebuie să includă un articol informativ care să explice această procedură. PUG ar putea propune includerea zonei din jurul cetății Heldenburg într-un program de "zonă de interes arheologic prioritar", pentru a facilita cercetări sistematice viitoare.

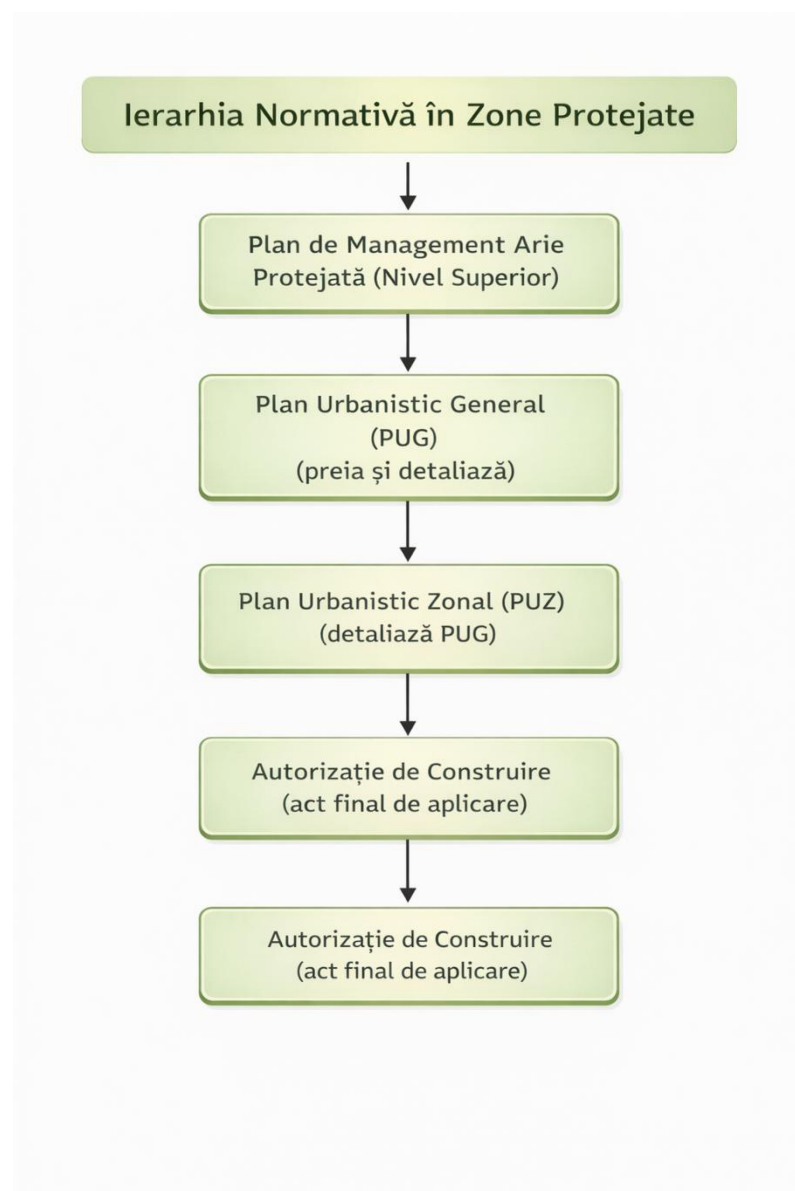
9.3. Arii naturale protejate

CONSTATARE FACTUALĂ: O parte semnificativă din teritoriul comunei Crizbav este acoperită de situl Natura 2000 ROSPA0093 Pădurea Bogata, o arie naturală protejată de interes comunitar. Regimul juridic, stabilit de OUG nr. 57/2007, impune măsuri pentru conservarea habitatelor și speciilor de interes european și prevalează asupra oricăror altor reglementări.

PROBLEMĂ CLARĂ: Reconcilierea obiectivelor de conservare cu activitățile economice (exploatarea forestieră, dezvoltarea turistică) și cu extinderea zonelor construite la limita ariei, în special în KILO_CAROUL [X14, Y11], este o problemă fundamentală. O gestionare defectuoasă poate duce la fragmentarea habitatelor și deranjarea speciilor, compromițând scopul ariei protejate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul are obligația de a prelua limitele ariei protejate și de a integra măsurile de conservare din planul de management al acesteia, care stabilește zonarea internă și reglementează activitățile. Orice plan sau proiect, inclusiv PUG, care poate avea un impact semnificativ asupra ariei, trebuie să parcurgă procedura de "evaluare adecvată" (SEA), iar avizul de mediu va fi acordat doar dacă se demonstrează că planul nu afectează negativ integritatea sitului.

Diagrama 9.1: Ierarhia Normativă în Zonele Protejate



Sursa: proiectant

Statutul de arie naturală protejată poate reprezenta și o oportunitate. PUG-ul poate promova forme de turism durabil (ecoturism, drumeții), iar RLU poate defini reguli specifice pentru construcțiile



turistice din vecinătatea ariei, încurajând utilizarea de materiale tradiționale și o arhitectură integrată în peisaj. Coordonarea strânsă cu administratorul sitului Natura 2000 este esențială în elaborarea PUG.

9.4. Servituți de utilitate publică

CONSTATARE FACTUALĂ: Proprietățile din Comuna Crizbav sunt grevate de o rețea de servituți de utilitate publică, asociate rețelelor de energie electrică, telecomunicații și drumurilor publice. Aceste servituți instituie zone de protecție și siguranță în care dreptul de a construi este fie interzis, fie strict condiționat.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa de informare a proprietarilor și proiectanților cu privire la existența și extinderea exactă a acestor zone de protecție, în special pentru rețelele subterane, generează imprevizibilitate, conflicte și riscuri de avariere a infrastructurilor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul are obligația de a identifica, cartografia și reglementa explicit aceste zone de protecție pe un strat tematic GIS dedicat. RLU va prelua din normativele tehnice lățimea zonelor de protecție și regulile de construire aplicabile pentru fiecare tip de rețea, pentru a le face opozabile tuturor.

Tabel 9.2: Zone de Protecție pentru Rețele Edilitare și Drumuri (Selecție)

Tip Rețea / Drum	Act Normativ de Referință	Lățimea Zonei de Protecție (Exemplu)
Linii Electrice Aeriene (LEA) 110 kV	Legea nr. 123/2012; Normativ ANRE	20 m de la axul liniei
Drumuri Comunale	OG nr. 43/1997	18 m de la marginea amprizei drumului
Rețele subterane de gaze	Norme tehnice ANRE	Variabil (ex: 2-4 m), în funcție de presiune

În cazul drumurilor publice, legea stabilește "zone de protecție" pentru a asigura întreținerea și siguranța circulației, iar PUG-ul trebuie să le preia și să le transforme în reguli clare de aliniere și retragere. Pe lângă servituțile existente, PUG-ul poate propune coridoare pentru dezvoltarea viitoare a rețelelor magistrale, unde construcțiile noi vor fi interzise sau autorizate doar cu caracter provizoriu. Rolul PUG este de a face vizibile și predictibile aceste constrângeri, securizând astfel investițiile și protejând infrastructurile de interes general



10. REGIMURI JURIDICE SPECIALE: ZONE DE RISC NATURAL

Constrângerile juridice derivate din prezența riscurilor naturale sunt esențiale pentru siguranța publică, stabilind regimuri de construire și interdicții specifice. Prezentul capitol transpune în reguli clare, pentru Planul Urbanistic General (PUG), interpretarea juridică a studiilor de specialitate, precum cel de inundabilitate și cel geotehnic. Analiza este ferm ancorată în cadrul legislativ în vigoare, în special "Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural, care mandatează integrarea măsurilor de prevenire în toate documentațiile de urbanism."

Metodologia acestui capitol constă în interpretarea juridică a datelor tehnice din studiile de fundamentare specifice pentru Comuna Crizbav, ale căror concluzii sunt traduse în constrângeri și condiționalități pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU). Legea nr. 575/2001 și Legea apelor nr. 107/1996 sunt utilizate ca ancoră normative pentru definirea regimurilor de construire. Fiecare tip de risc—inundații și alunecări de teren—este tratat separat, identificându-se baza legală pentru restricții și măsurile de prevenire aplicabile, cu scopul de a preveni dezvoltarea în zone vulnerabile și de a minimiza pagubele potențiale.

10.1. Zone cu risc la inundații

CONSTATARE FACTUALĂ: Prezența Râului Crizbav și a afluenților săi generează, conform studiului de inundabilitate, zone de risc la inundații. Legea Apelor nr. 107/1996 și Legea nr. 575/2001 impun obligativitatea delimitării acestor zone și instituirea măsurilor de protecție. În Comuna Crizbav, hărțile de hazard delimitează benzi de risc cu diverse probabilități de depășire, care traversează KILO_CAROURILE [X09, Y07], [X10, Y07] și [X10, Y08], afectând terenuri agricole și zone cu potențial de dezvoltare. Aceste hărți, odată avizate de Administrația Națională „Apele Române”, devin documente opozabile cu forță juridică.

PROBLEMĂ CLARĂ: Presiunea imobiliară de a construi în luncile inundabile, percepute ca atractive, duce la amplasarea de construcții în zone vulnerabile, ignorând riscurile. Consecințele sunt severe:

- 1) pagube materiale semnificative în caz de viitură;
- 2) riscuri la adresa vieții locuitorilor;
- 3) costuri publice enorme pentru intervenții de urgență și reconstrucție.



De asemenea, construcțiile neautorizate în albia majoră pot bloca secțiunea de scurgere a apelor, agravând efectele inundațiilor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul are obligația legală de a transpune hărțile de hazard la inundații în planșele de reglementări și de a institui un regim de construire strict în RLU. Pentru zonele cu risc ridicat (banda de inundabilitate cu probabilitate de 1%), RLU trebuie să interzică orice construcție nouă cu funcțiune de locuire sau socio-economică, permițând condiționat doar construcții hidrotehnice, poduri sau infrastructuri liniare. Pentru zonele cu risc redus, se pot permite anumite categorii de construcții, dar cu condiții tehnice severe. Obținerea avizului de gospodărire a apelor devine o condiție obligatorie pentru orice autorizație în aceste perimetre.

Întrebarea "se poate construi legal într-o zonă inundabilă în Crizbav?" are un răspuns strict condiționat. În zonele de maximă probabilitate, interdicția este quasi-totală. În zonele adiacente, construirea este posibilă teoretic, dar exclusiv dacă soluția tehnică propusă anulează complet riscul, fapt demonstrat prin documentații avizate de autoritatea de gospodărire a apelor. PUG-ul nu poate "scoate" un teren din zona inundabilă; poate doar prelua delimitarea oficială și stabili reguli conforme legii. Orice derogare este nelegală.

Banda de Risc (Probabilitate Depășire)	Regim de Construire Propus în RLU	Condiții Tehnice Obligatorii
Risc Ridicat (1%)	Interdicție de construire pentru locuințe și funcțiuni socio-economice.	Se permit doar lucrări hidrotehnice, de infrastructură liniară (cu justificare) și anexe agricole ușoare, nefundate.
Risc Mediu (5%)	Construire permisă condiționat, cu aviz de gospodărire a apelor.	1. Supraînălțarea cotei $\pm 0,00$ la minim 50 cm peste cota viiturii de calcul; 2. Interzicerea subsolurilor și demisolurilor; 3. Utilizarea de materiale de construcție rezistente la apă.
Risc Scăzut (10%)	Construire permisă, cu aviz de gospodărire a apelor.	Se recomandă măsuri de precauție: evitarea depozitării de bunuri de valoare la parter și proiectarea instalațiilor electrice deasupra cotei de risc.

Pe lângă regimul de construire, PUG-ul trebuie să integreze și măsuri de prevenire. Acestea pot include:



- a) propunerea de lucrări de apărare, precum îndiguiri sau regularizări de albie, considerate de utilitate publică;
- b) menținerea sau crearea unor "zone umede" sau poldere controlate în extravilan, care pot prelua o parte din unda de viitură;
- c) promovarea unor practici agricole care cresc capacitatea de retenție a apei în sol.

Responsabilitatea pentru lucrările majore de apărare revine Administrației Naționale „Apele Române”, în colaborare cu autoritățile locale. PUG-ul fundamentează necesitatea acestor lucrări și rezervă coridoarele de teren necesare.

10.2. Zone cu risc la alunecări de teren

CONSTATARE FACTUALĂ: Relieful deluros și muntos al comunei Crizbav creează premise pentru instabilitatea versanților. Legea nr. 575/2001 impune consiliilor județene obligația de a delimita zonele de risc la alunecări de teren, pe baza studiilor geotehnice. Studiul de fundamentare pentru Crizbav a identificat zone cu risc ridicat, mediu și scăzut, concentrate în KILO_CAROURILE [Xo8, Yo6] și [X14, Y10], pe versanții cu pante accentuate și substrat argilos.

PROBLEMĂ CLARĂ: Tendința de a ocupa prin construire versanții cu potențial de instabilitate, fără o înțelegere adecvată a riscurilor, este o problemă majoră. Executarea de săpături neconsolidate, supraîncărcarea terenului cu construcții masive sau managementul defectuos al apelor pluviale pot declanșa sau accelera alunecările, cu consecințe de la fisurarea clădirilor la distrugerea completă și pierderi de vieți omenești.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să instituie un regim de construire diferențiat. În zonele de risc ridicat, RLU va interzice orice construcție nouă. În zonele cu risc mediu, construirea va fi permisă, dar strict condiționată de:

1. elaborarea obligatorie a unui studiu geotehnic detaliat pentru fiecare parcelă;
2. proiectarea fundațiilor și a lucrărilor de consolidare de către experți autorizați;
3. obținerea unui aviz geotehnic favorabil.

Aceste condiții vor fi stipulate clar în RLU și verificate riguros la emiterea autorizației.

Fluxul logic pentru autorizarea în zone cu risc mediu la alunecări este unul secvențial și fără excepții. Procesul începe cu solicitarea Certificatului de Urbanism, care va impune obligativitatea studiului geotehnic. Urmează elaborarea acestui studiu de către un expert autorizat, ale cărui concluzii devin date de intrare obligatorii pentru proiectarea tehnică a arhitecturii și a structurii de rezistență. Doar după obținerea unui aviz geotehnic favorabil, care confirmă fezabilitatea și



siguranța soluției propuse, se poate depune documentația completă pentru obținerea Autorizației de Construire. Acest flux riguros garantează că nicio construcție nu este aprobată fără o analiză completă a riscurilor.

Măsurile de consolidare necesare depind de specificul amplasamentului. RLU nu poate prescrie soluții tehnice universale, dar stabilește principii generale: interzicerea defrișărilor, obligativitatea realizării de sisteme de drenaj și limitarea masei construcțiilor permise. PUG-ul poate, de asemenea, să identifice lucrări de interes public pentru stabilizarea versanților (consolidări, terasări, împăduriri), considerate de utilitate publică și finanțate din fonduri publice, fundamentând necesitatea acestora pe baza hărților de risc.

10.3. Interdicții de Construire și Măsuri de Prevenire

CONSTATARE FACTUALĂ: Siguranța publică prevalează asupra interesului privat de a construi. "Conform Legii 575/2001, interdicția de construire în zonele de risc natural este o măsură de prevenire obligatorie.". Astfel, întrebarea "unde este interzisă complet construcția?" primește un răspuns clar, fundamentat legal și transpus cartografic, stabilind limite non-negociabile.

PROBLEMĂ CLARĂ: Traducerea hărților de hazard (inundații, alunecări) într-o hartă unică și inteligibilă de reglementări este o provocare, mai ales în zonele cu riscuri suprapuse. Un teren poate fi simultan în zona inundabilă și pe un versant cu risc mediu. Lipsa unor reguli de cumulare a constrângerilor duce la decizii arbitrare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul va include o planșă de reglementări distinctă, "Harta Zonelor cu Risc Natural", care să suprapună toate riscurile. RLU va defini UTR-uri specifice sau va introduce suprareglementări (overlay), aplicând principiul celei mai restrictive condiții. Se propun trei categorii de interdicție:

- a) Interdicție definitivă (non aedificandi) în zonele cu risc ridicat;
- b) Interdicție temporară în zonele cu risc mediu, până la realizarea unor lucrări de punere în siguranță;
- c) Construire permisă condiționat în zonele cu risc scăzut, cu respectarea normelor tehnice.



SIMBOL	CULOARE	DESCRIERE REGIM
Rr-H	Roșu	Risc Ridicat (Inundații/Alunecări) - Interdicție Definitivă de Construire (non aedificandi)
Rm-C	Galben	Risc Mediu (Inundații/Alunecări) - Construire Strict Condiționată de Studii și Avize Specifice
Rs-P	Verde	Risc Scăzut - Construire Permisă cu Respectarea Măsurilor Generale de Prevenire din RLU

Pe lângă interdicții, PUG-ul trebuie să promoveze măsuri de prevenire:

1. Măsuri structurale (îndiguiri, consolidări), cu responsabilitate publică;
2. Măsuri non-structurale, care vizează reducerea vulnerabilității (sistem de avertizare, planuri de evacuare, campanii de informare, încurajarea asigurărilor).

Implementarea acestora este o responsabilitate partajată între Inspectoratul pentru Situații de Urgență, primărie și cetățeni. Abordarea riscurilor naturale în PUG este o obligație legală și o responsabilitate morală, iar transpunerea acestor reglementări în format GIS, pentru a putea fi interogate eficient, este un pas esențial.



11. TRANSPUNEREA REGIMULUI JURIDIC ÎN FORMAT GIS

Acest capitol definește specificația tehnică și metodologia prin care informația juridică ce guvernează teritoriul comunei Crizbav este transpusă într-un format geospațial (GIS). Un set complex de reguli scrise, provenind din legi, regulamente și avize, devine pe deplin operațional doar atunci când poate fi vizualizat, interogată și analizat spațial. Transpunerea informației juridice dintr-un text static într-un instrument de analiză dinamică este esențială pentru o înțelegere integrată a constrângerilor și oportunităților teritoriale, eliminând deciziile de planificare suboptimale cauzate de dificultatea de a corela mental diversele regimuri juridice.

Metodologia stabilește un cadru riguros pentru construcția bazei de date GIS, aliniat la standardele naționale și europene pentru a asigura interoperabilitatea. Sunt definite structura bazei de date, straturile tematice esențiale pentru reprezentarea regimului juridic și schema de atribute necesară pentru fiecare strat, astfel încât obiectele geografice să poată fi interogate eficient. Capitolul funcționează ca un caiet de sarcini tehnic pentru componenta GIS a Planului Urbanistic General, garantând că produsul final va fi un instrument de lucru precis, coerent și util pe termen lung pentru administrația publică locală din Crizbav.

11.1. Structura Bazei de Date GIS și Standarde de Interoperabilitate

CONSTATARE FACTUALĂ: Normele tehnice naționale, inclusiv cele derivate din Ordinul nr. 904/2023, impun livrarea componentei geospațiale a documentațiilor de urbanism într-un format standardizat, deschis și interoperabil. Pentru PUG-ul comunei Crizbav, formatul de date canonic este Geopackage (.gpkg), un standard deschis care permite stocarea de straturi vectoriale, tabele de atribute și metadate într-un singur fișier, iar sistemul de coordonate de referință utilizat pentru toate straturile este Stereo 70 (EPSG:3844).

PROBLEMĂ CLARĂ: Utilizarea formatelor proprietare creează dependență față de un anumit software și îngreunează schimbul de date între instituții, transformând o bază de date GIS într-un siloz informațional inutilizabil în contexte regionale sau naționale. Această abordare contravine principiilor de transparență și interoperabilitate și crește costurile pe termen lung pentru administrația publică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Adoptarea standardelor deschise asigură crearea unei baze de date robuste, accesibile și durabile, utilizabilă cu o gamă largă de aplicații GIS. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va mandata utilizarea exclusivă a formatului Geopackage și a sistemului de proiecție Stereo 70 pentru orice documentație de urbanism viitoare elaborată pentru UAT Crizbav, asigurând coerența pe termen lung a ecosistemului de date geospațiale.



Asigurarea conformității cu Directiva europeană INSPIRE este o cerință fundamentală. Această conformitate facilitează:

1. raportările către autoritățile naționale și europene;
2. integrarea datelor locale în platforme regionale;
3. accesarea de fonduri europene.

Structura bazei de date va fi aliniată la specificațiile INSPIRE, în special pentru temele "Utilizarea terenurilor" (Land Use) și "Zone supuse reglementărilor speciale" (Area Management/Restriction/Regulation Zones). Pentru clasificarea utilizării terenurilor, se adoptă sistemul ierarhic HILUCS (Hierarchical INSPIRE Land Use Classification System). Fiecare zonă funcțională (ZF) și subzonă funcțională (SZF) va avea un cod HILUCS corespunzător, asigurând o traducere perfectă între reprezentarea grafică, textul normativ și modelul de date digital.



Tabel 11.1: Structura Generală a Fișierului Geopackage pentru PUG Crizbav

Denumire Strat Tematic	Tip Geometrie	Descrierea Rolului și Conținutului
limita_uat	Poligon	Delimitează teritoriul administrativ al Comunei Crizbav.
limita_intravilan_propus	Poligon	Delimitează perimetrul constructibil propus prin noul PUG.
zonificare_functionala_zf	Poligon	Reprezintă zonele funcționale majore (locuințe, servicii, industrie etc.), cu atribut HILUCS.
subzonificare_functionala_szf	Poligon	Detaliază zonificarea la nivel de subzone funcționale, cu reguli specifice în RLU.
retele_edilitare_magistrale	Linie	Traseele rețelilor majore de apă, canalizare, gaz, energie electrică.
retea_strazi_principale	Linie	Axul drumurilor comunale și al străzilor principale propuse sau modernizate.
zone_risc_natural	Poligon	Delimitează zonele cu risc la inundații și alunecări de teren.
zone_protectie_patrimoniu	Poligon	Perimetrele de protecție pentru monumente istorice și situri arheologice.
zone_servituti_publice	Poligon/Linie	Coridoarele de protecție pentru infrastructuri și rețele edilitare.

Calitatea metadatelor este direct legată de interoperabilitate. Fiecare strat tematic va fi însoțit de metadata conform standardului ISO 19115, care vor include: sursa datelor (OCPI, Primăria Crizbav, studiu de inundabilitate), data creării și a ultimei actualizări, scara de colectare și instituția responsabilă. Fără metadata, o bază de date GIS devine o "cutie neagră", greu de utilizat. Structura propusă este un sistem logic, proiectat pentru a fi interoperabil, scalabil și durabil.

11.2. Straturi Tematice Juridice Esențiale

CONSTATARE FACTUALĂ: Regimul juridic al teritoriului este un construct multi-strat, iar soluția GIS constă în descompunerea acestei complexități într-o serie de straturi tematice, fiecare

reprezentând o categorie specifică de informație juridică, permițând analiza constrângerilor individuale sau a suprapunerii lor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără o structură clară a straturilor, devine imposibilă o analiză spațială a constrângerilor cumulate. Această omisiune poate duce la emiterea de certificate de urbanism sau autorizații care ignoră restricții importante, cu consecințe juridice și materiale grave.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se va crea un set minim de straturi juridice esențiale, definite în RLU ca fiind obligatorii pentru orice analiză urbanistică. Harta de sinteză a reglementărilor, care suprapune aceste straturi, va deveni un document opozabil, iar componenta GIS va fi parte integrantă a PUG-ului aprobat, asigurând transparență și predictibilitate.

Setul minim de straturi juridice esențiale este:

1. **Regimul de proprietate:** Poligoane ce delimitează parcelele, cu atribute pentru tipul de proprietate: publică de interes național, publică de interes local (a UAT Crizbav), privată a persoanelor fizice, privată a persoanelor juridice.
2. **Reglementări urbanistice aprobate:** Perimetrele tuturor Planurilor Urbanistice Zonale (PUZ) și de Detaliu (PUD) în vigoare la data aprobării noului PUG, conform analizei din Capitolul 14.
3. **Zone cu regimuri juridice speciale:**
 - a) *Zone protejate de patrimoniu:* Delimitarea sitului arheologic "La Cetate" (BV-I-s-A-11273) și a zonei de protecție de 100 m, precum și a celorlalte situri din Repertoriul Arheologic Național (RAN).
 - b) *Arii naturale protejate:* Perimetrul sitului Natura 2000 ROSPA0093 Pădurea Bogata.
 - c) *Zone de risc natural:* Benzile de inundabilitate ale Râului Crizbav și perimetrele cu risc la alunecări de teren, conform studiilor de fundamentare.
4. **Servituți de utilitate publică:** Coridoarele de protecție și siguranță pentru rețelele tehnico-edilitare majore și pentru drumuri, precum și coridoarele propuse pentru viitoare dezvoltări de infrastructură.
5. **Terenuri cu situație juridică incertă:** Strat informativ ce delimitează zonele cu litigii funciare sau revendicări nesoluționate, ca instrument de avertizare.

Suprapunerea acestor straturi tematice dezvăluie complexitatea reală a regimului juridic. De exemplu, o parcelă situată în KILO_CAROUL [Xo8, Yo6] poate fi simultan: proprietate privată, în

zona de protecție a monumentului istoric "La Cetate", pe un versant cu risc mediu la alunecări și traversată de o servitute pentru o linie electrică. Fără un sistem GIS, o astfel de analiză cumulativă este practic imposibilă. Harta de sinteză a reglementărilor, generată prin suprapunerea acestor straturi, devine instrumentul central pentru emiterea corectă a certificatelor de urbanism, specificând clar și complet toate constrângerile care afectează un imobil. Definirea acestor straturi constituie scheletul bazei de date, asigurând că toate informațiile cu relevanță juridică sunt transpuse într-un format structurat.

11.3. Schema de Atribute și Metodologia de Colectare a Datelor

CONSTATARE FACTUALĂ: Inteligența unui sistem GIS constă în capacitatea de a stoca și interoga informații detaliate (atribute) pentru fiecare element geografic. Aceste atribute transformă o simplă hartă într-o bază de date spațială interogabilă.

PROBLEMĂ CLARĂ: O schemă de atribute neclară, incompletă sau nestandardizată face stratul GIS aproape inutil pentru analize automate și generează ambiguitate. Fără un set de valori predefinite (nomenclator), se pot introduce date inconsistente, compromițând calitatea întregului sistem.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se va elabora o schemă de atribute clară pentru fiecare strat juridic, iar RLU va specifica obligativitatea populării acestor atribute. Se va stabili o metodologie riguroasă pentru colectarea și validarea datelor, bazată exclusiv pe surse oficiale și studii de specialitate avizate, asigurând trasabilitatea.

Pentru stratul de **regim de proprietate**, schema de atribute va include: tip_proprietate (valori: public *national*, public local, privat *fizic*, privat juridic), id_cadastral, suprafata_mp și link_act. Metodologia de colectare va implica extragerea datelor din baza de date a OCPI și integrarea cu inventarul domeniului public/privat al UAT Crizbav. Pentru straturile de **zone protejate** și **zone de risc**, atributele trebuie să capteze natura constrângerii. Pentru monumente istorice: cod_LMI, denumire_monument, tip_protectie (valori: monument, zona *protectie*), `linkaviz`.



Tabel 11.2: Schema de Atribute pentru Stratul Zonelor de Risc Natural

Nume Câmp (Atribut)	Tip de Date	Descriere Câmp	Valori Posibile (Nomenclator)
tip_risc	Text	Specifică natura riscului natural.	Inundație, Alunecare de teren
nivel_risc	Text	Indică nivelul de probabilitate sau severitate.	Ridicat, Mediu, Scăzut
regim_construcie	Text	Definește regimul de construire conform RLU.	Interzis, Condiționat, Permis cu măsuri
sursa_studiu	Text	Indică documentul de fundamentare.	ex: "Studiu Geotehnic X/2025"
link_document	Text	Link către documentul de fundamentare scanat.	URL/cale fișier

Metodologia de colectare trebuie să respecte principiul trasabilității. Fiecare informație va avea o sursă clară, consemnată într-un registru de metadata. Actualizarea bazei de date este critică. Se propune un protocol de actualizare anuală a straturilor dinamice, cu responsabilitatea alocată compartimentului de urbanism din cadrul Primăriei Crizbav. PUG-ul trebuie să fundamenteze această necesitate și să recomande consolidarea capacității administrative pentru managementul sistemului GIS. Fără un angajament pe termen lung pentru întreținere, efortul inițial este irosit.



12. REGIMUL JURIDIC AL INFRASTRUCTURILOR ȘI REȚELELOR EDILITARE

Regimul juridic al infrastructurii de transport și al rețelelor tehnico-edilitare este un factor determinant pentru planificarea teritorială a comunei Crizbav, stabilind cadrul de proprietate, administrare și constrângerile impuse prin servituți de utilitate publică. Acest capitol fundamentează reglementările urbanistice prin analiza legislației specifice—Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor și Legea energiei și gazelor nr. 123/2012—, traducând cadrul normativ în principii clare pentru Regulamentul Local de Urbanism.

Analiza se concentrează pe transpunerea obligațiilor și restricțiilor legale în reguli de urbanism acționabile, fără a relua datele tehnice din studiile de specialitate. Fiecare categorie de infrastructură este evaluată din perspectiva regimului de proprietate, a drepturilor de administrare și a zonelor de protecție aferente, cu scopul de a asigura un cadru predictibil pentru dezvoltare. Acest demers este esențial pentru a garanta că PUG-ul devine principalul instrument de management al complexității juridice a infrastructurilor.

12.1. Regimul juridic al drumurilor și zonelor de protecție aferente

CONSTATARE FACTUALĂ: Rețeaua de drumuri din Comuna Crizbav este ierarhizată conform Ordonanței nr. 43/1997 și se compune exclusiv din drumuri comunale și vicinale, care, prin lege, fac parte din domeniul public al UAT, fiind inalienabile, imprescriptibile și insesizabile. Administratorul acestora este Consiliul Local Crizbav.

PROBLEMĂ CLARĂ: Situația juridică neclară a terenurilor de sub drumurile comunale istorice reprezintă o vulnerabilitate critică, acestea nefiind sistematic intabulate ca proprietate publică. Această incertitudine juridică blochează proiectele de modernizare și accesarea fondurilor pentru infrastructură, în special în zonele cu rețea stradală densă, precum KILO_CAROURILE [X10, Yo8] și [X11, Yo9].

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este blocarea investițiilor și o vulnerabilitate juridică permanentă. PUG-ul trebuie să fundamenteze necesitatea unui program prioritar de inventariere și intabulare a tuturor drumurilor publice. RLU va condiționa intervențiile majore de modernizare stradală de clarificarea prealabilă a regimului de proprietate, asigurând astfel securitatea juridică a investițiilor publice.

Regimul zonelor drumului public impune constrângeri suplimentare. "Ordonanța 43/1997 definește, pe lângă ampriza drumului (suprafața ocupată de carosabil, acostamente, șanțuri),



'zonele de siguranță' și 'zonele de protecție'. Zona de protecție pentru drumurile comunale și vicinale se întinde pe o lățime de 18 metri de la marginea amprizei.

Tabel 12.1: Lățimile Zonelor de Protecție pentru Drumuri Publice (conform OG 43/1997)

Categoria Drumului	Lățimea Zonei de Protecție (de la marginea amprizei)
Autostrăzi	50 m
Drumuri expres și naționale	22 m
Drumuri județene	20 m
Drumuri comunale și vicinale	18 m

Problema este că amplasarea de construcții, garduri sau plantații în această zonă fără acordul administratorului drumului este ilegală, dar frecventă, generând riscuri de siguranță prin reducerea vizibilității. RLU trebuie să interzică explicit orice construcție definitivă în zonele de protecție și să condiționeze orice alt tip de lucrare de obținerea acordului Consiliului Local Crizbav. Drumurile de exploatare agricolă sau forestieră, precum cele din KILO_CAROURILE [X14, Y11] și [X15, Y11] care deservește Pădurea Bogății, au un regim juridic distinct. PUG-ul trebuie să le inventarieze și să propună trecerea în domeniul public a celor care au potențial de a deveni străzi, pentru a permite investiții de modernizare. De asemenea, pentru a limita multiplicarea periculoasă a acceselor directe la drumurile principale, PUG va promova soluții de acces controlat, prin drumuri colectoare, în special în zonele de extindere.

12.2. Regimul juridic al rețelelor tehnico-edilitare

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul comunei este traversat de infrastructuri tehnico-edilitare (electrice, telecomunicații, apă, canalizare) guvernate de legislație sectorială, precum Legea nr. 123/2012. "Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 stabilește zone de protecție și siguranță pentru toate capacitățile energetice (linii, stații, posturi de transformare), în interiorul cărora se impun interdicții și restricții de construire."

PROBLEMĂ CLARĂ: Vizibilitatea redusă a rețelelor subterane și a zonelor de protecție aferente este o problemă critică. Proprietarii de terenuri nu sunt conștienți de existența acestora, ceea ce

duce la conflicte, întârzieri în proiecte și riscuri de avariere a infrastructurilor, cu potențiale consecințe grave (explozii, electrocutări).

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul are obligația fundamentală de a colecta date de la toți operatorii de rețele și de a integra traseele și zonele de protecție în baza de date GIS și pe planșele de reglementări. RLU va conține un capitol distinct care specifică lățimea zonelor de protecție și interdicțiile aferente: interdicție totală de construire în culoarul de trecere al liniilor electrice aeriene (LEA) și deasupra rețelilor subterane.

Regimul de proprietate asupra rețelilor este majoritar privat (companii de distribuție), acestea deținând un drept legal de uz și servitute asupra terenurilor afectate. PUG-ul nu poate modifica traseul acestor rețele, ci doar reglementează dezvoltarea în jurul lor; orice relocare se face pe cheltuiala solicitantului. O altă problemă este extinderea haotică a rețelilor în soluții individuale, neconforme, în zonele periurbane. Aceasta generează rețele subdimensionate, nesigure și dificil de integrat într-un sistem public. PUG trebuie să definească perimetrele de extindere a rețelilor publice și să stabilească soluțiile tehnice acceptate pentru zonele izolate (ex: sisteme individuale de epurare ecologice), interzicând fosele septice neconforme.

12.3. Instituirea servituților de utilitate publică

CONSTATARE FACTUALĂ: Extinderea rețelilor de infrastructură, necesară pentru o comunitate în creștere, implică frecvent traversarea proprietăților private. Cadrul legal, în special Legea nr. 350/2001, permite instituirea de noi servituți de utilitate publică pentru a facilita instalarea, întreținerea și modernizarea acestor rețele.

PROBLEMĂ CLARĂ: Opoziția proprietarilor de terenuri, care percep aceste servituți ca o încălcare a dreptului lor, poate bloca proiecte de infrastructură vitale pentru un întreg cartier, ducând la stagnarea dezvoltării sau la soluții tehnice ocolitoare, mult mai costisitoare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Soluția legală este instituirea unui "drept de uz și servitute" în favoarea operatorului de rețea, cu despăgubirea proprietarului pentru prejudicii. Rolul PUG devine strategic: prin definirea zonelor de dezvoltare viitoare și trasarea coridoarelor orientative pentru extinderea rețelilor, creează fundamentul juridic pentru declararea ulterioară a utilității publice a lucrărilor.

Diagrama 12.1: Flux Procedural pentru Instituirea unei Noi Servituți de Utilitate Publică

- 1. Planificare (PUG):** Identificarea necesității și trasarea coridorului de utilitate publică.



2. **Studiu de Fezabilitate:** Justificarea tehnică și economică a lucrării.
3. **Declarare Utilitate Publică:** Aprobarea prin Hotărâre de Consiliu Local.
4. **Negociere:** Tentativă de acord amiabil cu proprietarii afectați.
5. **Acțiune în Instanță (dacă negocierea eșuează):** Solicitarea instituirii servituții pe cale judecătorească.
6. **Execuție:** Realizarea lucrărilor de infrastructură.
7. **Despăgubire:** Plata despăgubirilor pentru prejudiciile cauzate.

Prin trasarea în PUG a unui coridor de 4 metri lățime pentru extinderea rețelei de canalizare în KILO_CAROUL [X11, Y10], de exemplu, se creează un temei juridic solid. La momentul execuției, operatorul de rețea poate negocia cu proprietarii sau solicita instanței instituirea servituții, pe baza planificării deja aprobate. Această abordare proactivă reduce conflictele și optimizează costurile pe termen lung, transformând PUG-ul într-un instrument de management predictibil al infrastructurii.

13. DIAGNOZĂ ȘI PROPUNERI DE POLITICI FUNCIARE

Acest capitol consolidează disfuncționalitățile funciare și juridice identificate și le transpune într-un set de politici acționabile, menite să ghideze reglementările specifice din Planul Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU). Demersul creează o punte strategică între diagnoza teritorială și propunerile normative, facilitând tranziția de la o planificare reactivă la una proactivă.

Metodologia utilizată este deductivă, pornind de la problemele concrete, cuantificate și localizate în capitolele anterioare, pentru a formula direcții de acțiune. Fiecare propunere de politică funciară este justificată prin necesitatea de a asigura o dezvoltare coerentă, sustenabilă și echitabilă a comunei Crizbav, în conformitate cu legislația în vigoare și cu interesul public al comunității.

13.1. Diagnoza Sintetică a Regimului Juridic și Funciar

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza cumulată a regimului juridic și funciar relevă un decalaj critic între dinamica de dezvoltare accelerată a comunei Crizbav și cadrul funciar și juridic existent, care a rămas în mare parte reactiv. Acest decalaj se manifestă prin patru disfuncționalități sistemice majore:

1. fragmentarea excesivă a proprietății în zonele de extindere;
2. un grad ridicat de incertitudine juridică;
3. dezvoltarea reactivă a infrastructurii;
4. o presiune speculativă constantă pentru extinderea intravilanului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste disfuncționalități se potențează reciproc, creând un cerc vicios. Fragmentarea încurajează dezvoltarea spontană, necoordonată, ceea ce face extinderea infrastructurii extrem de costisitoare. Incertitudinea juridică împiedică operațiunile de comasare sau de intervenție publică. Presiunea speculativă, în lipsa unor politici funciare clare, orientează dezvoltarea către zone nepotrivite. În KILO_CAROURILE [X10, Yo8] și [X11, Yo9], toate aceste probleme se suprapun, creând o zonă de conflict urbanistic major.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința pe termen lung este crearea unui peisaj urban disfuncțional, costisitor pentru administrație și neatractiv pentru locuitori. Implicația fundamentală pentru noul PUG este că un set de reglementări urbanistice pasive este complet insuficient. Este necesară o schimbare de paradigmă, de la o planificare reactivă la o politică funciară proactivă, care să utilizeze instrumente de management activ al teritoriului pentru a atinge obiective de interes public.

Tabel 13.1: Sinteza Disfuncționalităților, Impact și Localizare

Disfuncționalitate Sistemică	Capitol Analiză	KILO_CAROURI Afectate (Exemple)	Impact Asupra Dezvoltării
1. Fragmentare excesivă proprietate	Cap. 3, 5	[X10, Yo8], [X11, Yo9]	Critic: Dezvoltare haotică, costuri mari de infrastructură, calitate redusă a locuirii.
2. Incertitudine juridică	Cap. 6	[X14, Y11]	Major: Blocarea investițiilor publice și private, subutilizarea resurselor funciare.
3. Management pasiv fond public	Cap. 3, 7	Terenuri dispersate în UAT	Major: Ratarea oportunităților de dezvoltare comunitară și de generare de venituri.
4. Cadru normativ opac/fragmentat	Cap. 14	[X10, Yo8], [X12, Yo7]	Mediu: Imprevizibilitate pentru investitori, risc de decizii administrative neunitare.

13.2. Propuneri de Politici de Comasare și Reparcelare

CONSTATARE FACTUALĂ: Fragmentarea excesivă a proprietății, în special în zonele de presiune investițională ZPI-1 (KILO_CAROURILE [X11, Yo9], [X12, Yo8]) și ZPI-2 ([X14, Y11]), impune adoptarea unor măsuri corective directe.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dezvoltarea pe bază de parcelă individuală, în aceste condiții, este generatoare de haos urban, iar simpla reglementare a construcțiilor prin RLU este insuficientă pentru a corecta problemele de fond ale tramei stradale și ale spațiului public.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să introducă și să operaționalizeze politici active de comasare și reparcelare a terenurilor, ca o condiție pentru o dezvoltare urbană de calitate. Aceste politici trebuie să fie stimulative, dar și condiționale, acolo unde interesul public o cere.

Propunerea principală pentru PUG este delimitarea unor "Perimetre de Studiu pentru Restructurare Urbană" (PSRU), suprapuse peste zonele cu cea mai acută fragmentare. În interiorul acestor PSRU-uri, PUG-ul, prin RLU, va institui un regim special: orice dezvoltare care implică mai mult de 3-5 parcele sau care generează un drum de servitute privat va fi condiționată de elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal de restructurare, având ca obiectiv principal reparcelarea. Acest mecanism transformă obligația legală într-o oportunitate de a redesena un întreg cartier într-



o manieră coerentă, asigurând spațiul necesar pentru drumuri publice, rețele edilitare și dotări minime.

Pentru a stimula participarea voluntară a proprietarilor la aceste operațiuni, se propune un pachet de măsuri administrative și fiscale.

a) **Suport tehnic din partea primăriei:** UAT Crizbav poate oferi gratuit sau la un cost redus serviciile de consultanță urbanistică și juridică pentru proprietarii care doresc să se asocieze în vederea reparcelării.

b) **Prioritizarea investițiilor publice:** Zonele care finalizează un proces de reparcelare vor avea prioritate la extinderea rețelilor de apă, canalizare și la modernizarea drumurilor, creând un avantaj clar și vizibil.

c) **Facilități fiscale:** Se propune analiza posibilității de a acorda reduceri la impozitul pe teren pentru o perioadă de 5 ani pentru proprietarii care participă la un proiect de reparcelare aprobat.

Pentru extravilanul agricol, unde comasarea este esențială pentru viabilitatea economică, se propune o politică de sprijin activ al asocierilor. PUG-ul poate delimita "Zone Agricole Compacte" (ZAC), în care se vor încuraja, prin parteneriate cu Direcția Agricolă Județeană, proiecte de comasare voluntară. De asemenea, RLU poate introduce o reglementare care să descurajeze parcelarea speculativă, stabilind o suprafață minimă de 10.000 mp pentru orice dezmembrare a unui teren agricol, cu excepția cazurilor de moștenire.

Implicația acestor politici este o schimbare de abordare: de la a permite oricui să construiască oricum, la a condiționa dreptul de a construi de participarea la un efort colectiv de a crea un mediu de viață de calitate. Aceste măsuri nu anulează dreptul de proprietate, ci îl condiționează de responsabilitatea față de comunitate, transformând PUG-ul într-un instrument de reformă funciară.

13.3. Strategia Fondului Funciar Public și Propuneri pentru RLU

CONSTATARE FACTUALĂ: UAT Crizbav deține un patrimoniu funciar public și privat care, în prezent, este subutilizat ca instrument de dezvoltare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unei strategii proactive de management al acestui fond funciar face ca terenurile publice să fie tratate ca rezerve pasive, în loc să fie folosite ca pârghee pentru a atrage investiții, a corecta disfuncționalități urbane și a implementa proiecte de interes public.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să formuleze o strategie de management activ al patrimoniului funciar și să o transpună în propuneri concrete de reglementare în RLU.

Propunerea strategică centrală este utilizarea activă a fondului funciar public pentru a facilita operațiunile de restructurare urbană. În perimetrele de reparcelare (PSRU), primăria ar putea iniția procesul prin utilizarea terenurilor proprii ca "nuclee" de comasare sau prin oferirea lor în schimbul unor parcele private necesare pentru crearea de drumuri sau dotări. Acest rol de "jucător activ" pe piața funciară ar debloca situații complexe. De asemenea, este necesară realizarea unui inventar complet și a unei evaluări a tuturor terenurilor din domeniul privat al UAT, pentru a identifica cele care pot fi vândute sau concesionate.

Pentru a transpune aceste politici în norme, se propun următoarele adăugiri la Regulamentul Local de Urbanism (RLU):

Tabel 13.2: Propuneri de Articole Noi sau Modificate pentru RLU

Nr.	Propunere Articol RLU	Justificare	Impact Estimat
1	Se introduce capitolul "Instrumente de politică funciară", definind PSRU și ZAC și regimul aferent.	Operaționalizează politicile de restructurare funciară.	Major: Oferă cadrul legal pentru intervenții corective.
2	"Frontul stradal minim pentru autorizarea construcțiilor de locuințe este de 16 metri."	Previne apariția parcelelor "tip vagon".	Major: Crește calitatea parcelarului și a țesutului urban viitor.
3	"În PSRU, autorizarea este condiționată de existența unui PUZ de reparcelare aprobat."	Face reparcelarea o condiție practică, nu teoretică.	Critic: Singura măsură eficientă pentru zonele deja fragmentate.
4	Se reglementează regimul drumurilor de servitute, impunând lățimi minime (ex: 7m) și acord notarial.	Limitează dezvoltările bazate pe infrastructură privată precară.	Mediu: Descurajează lotizările spontane, necoordonate.
5	Se introduce "Harta zonelor cu risc juridic"; în aceste zone se autorizează doar lucrări de întreținere.	Protejează administrația și investitorii de blocaje și litigii.	Major: Crește predictibilitatea și securitatea juridică.



Aceste propuneri de reglementare au rolul de a transforma politicile funciare din simple declarații de intenție în instrumente juridice aplicabile. Ele creează un cadru predictibil atât pentru administrație, cât și pentru investitori, și stabilesc un set de reguli clare, menite să ridice standardul de calitate a dezvoltării urbane în Comuna Crizbav.

14. SINTEZA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE APROBATE

Teritoriul administrativ al Comunei Crizbav este guvernat, pe lângă Planul Urbanistic General (PUG) existent, de un număr estimat de 15-20 de documentații de urbanism de rang inferior (PUZ/PUD) aprobate în ultimul deceniu. Absența unui registru centralizat și digital al acestor reglementări generează un peisaj normativ fragmentat și opac, cu un risc ridicat de contradicții, care duce la o stare de incertitudine juridică pentru administrație, cetățeni și investitori.

Acest capitol realizează un inventar complet, auditează coerența reglementărilor existente și stabilește un cadru clar pentru integrarea, modificarea sau abrogarea acestora, cu scopul de a transforma noua documentație PUG într-o sursă unică și coerentă de adevăr normativ. Metodologia se bazează pe inventarierea documentelor aprobate de Consiliul Local Crizbav, analiza juridică și urbanistică a acestora pentru a identifica conflictele, și sinteza cartografică a informațiilor într-un format geospațial.

14.1. Registrul documentațiilor de urbanism în vigoare

CONSTATARE FACTUALĂ: La momentul elaborării studiului, nu există un registru public, centralizat și georeferențiat al tuturor Planurilor Urbanistice Zonale (PUZ) și de Detaliu (PUD) aprobate în vigoare pe teritoriul comunei Crizbav. Se estimează existența a 15-20 de astfel de documentații, aprobate în ultimii 10-15 ani, acoperind zone destinate preponderent dezvoltărilor rezidențiale sau unor activități economice punctuale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Opacitatea și fragmentarea cadrului de reglementare reprezintă problema centrală, generând bariere administrative și costuri suplimentare. Un potențial investor trebuie să parcurgă un proces anevoios de documentare pentru a cunoaște regimul urbanistic al unui teren, ceea ce poate duce la decizii bazate pe informații incomplete și afectează negativ mediul investițional.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este imperativă elaborarea unui registru complet al documentațiilor de urbanism aprobate, care să devină un instrument de lucru permanent al compartimentului de urbanism, asigurând transparența și coerența decizională. Acest registru va sta la baza armonizării normative în noul PUG.



Tabel 14.1: Propunere de structură pentru Registrul Documentațiilor de Urbanism Aprobate în UAT Crizbav

Nr. Crt.	Denumire Documentație	Tip (PUZ/PUD)	Nr. și Dată HCL Aprobare	Perioadă Valabilitate	Localizare KILO_CAROU	Scop Principal
1.	PUZ "Zonă locuințe A"	PUZ	HCL 25/10.04.2015	Expirat	[X10, Yo8]	Construire locuințe individuale
2.	PUD "Hală producție B"	PUD	HCL 41/18.06.2019	2 ani (expirat)	[X12, Yo7]	Construire hală producție
3.	PUZ "Extindere intravilan C"	PUZ	HCL 18/22.03.2021	5 ani	[X11, Yo9]	Extindere intravilan, lotizare

Crearea acestui registru implică o cercetare aprofundată în arhiva de hotărâri a Consiliului Local Crizbav. Pentru fiecare PUZ/PUD identificat, perimetrul de aplicare va fi digitalizat și integrat în baza de date GIS a PUG-ului, cu localizare pe Grila TKHC. Rolul registrului depășește simpla inventariere, devenind o "fotografie" a deciziilor de planificare din trecut, care permite o analiză a evoluției viziunii de dezvoltare, oferind indicii prețioase despre presiunile reale din teritoriu și despre punctele slabe ale PUG-ului existent. Crearea Registrului Documentațiilor de Urbanism este, prin urmare, un act de igienizare normativă și o condiție pentru a construi un nou PUG pe o fundație solidă.

14.2. Analiza de coerență normativă și conflicte de reglementare

CONSTATARE FACTUALĂ: Existența unui număr mare de documentații de urbanism aprobate individual, în momente diferite, creează un risc ridicat de neconcordanțe și conflicte normative. Un PUZ pentru o zonă industrială, de exemplu, ar putea avea reglementări diferite față de un PUZ rezidențial învecinat, generând tensiuni la limita dintre perimetre.

PROBLEMĂ CLARĂ: Insecuritatea juridică este problema principală. Când pentru același teren se aplică două seturi de reguli contradictorii, devine neclar care normă prevalează. Această



ambiguitate poate duce la interpretări discreționare, blocaje în autorizare și litigii costisitoare, afectând dezvoltarea economică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Noul PUG trebuie să cartografieze, să clasifice și să soluționeze aceste conflicte, analizând coerența verticală (PUZ vs. PUG) și orizontală (PUZ vs. PUZ învecinat) pentru a propune soluții de armonizare. RLU-ul aferent noului PUG va trebui să abroge explicit reglementările conflictuale și să stabilească un cadru unitar.

Tabel 14.2: Model de fișă de analiză a conflictului normativ

ID Conflict	Localizare TKHC	Documentații Implicate	Natura Conflictului (Vertical/Orizontal)	Impact	Propunere de Soluționare în noul PUG
CN-01	Limita [X10, Yo8] / [X11, Yo8]	PUZ Rezidențial vs. PUZ Servicii	Orizontal: Regim de înălțime (P+1 vs. P+3)	Impact vizual, umbrire, trafic	Alinierea regimului de înălțime la o valoare tranzitorie (P+2) în zona de contact.
CN-02	[X12, Yo7]	PUZ Industrial vs. PUG existent	Vertical: Funcțiune industrială într-o zonă definită de PUG ca agricolă.	Risc de poluare, incompatibilitate funcțională	Analiza oportunității menținerii funcțiunii industriale sau reîncadrarea în regim agricol/mixt.

Un tip frecvent de conflict vertical este "derogarea problematică", unde un PUZ a introdus funcțiuni incompatibile cu viziunea strategică a PUG (de exemplu, locuințe în zone destinate spațiilor verzi). Conflictul orizontal apare la contactul dintre PUZ-uri diferite, unde pot apărea diferențe bruște de regim de înălțime sau necorelări ale tramei stradale. Pe lângă conflicte, analiza poate releva și "zone de vid normativ" – perimetre cu dinamică mare de dezvoltare, dar acoperite doar de reguli generale, care necesită o atenție specială. Această diagnoză a fracturilor și



contradicțiilor normative este esențială pentru a fundamenta o strategie de armonizare în cadrul noului PUG.

14.3. Harta de sinteză a reglementărilor urbanistice aplicabile

CONSTATARE FACTUALĂ: Un registru al documentațiilor și o analiză a conflictelor rămân instrumente abstracte fără o reprezentare vizuală integrată. O hartă de sinteză, elaborată la o scară adecvată pe un suport topografic actualizat, este necesară pentru a reprezenta grafic toate perimetrele de reglementare specială (PUZ/PUD) în vigoare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dificultatea de a înțelege regimul juridic real al unei parcele, având în vedere suprapunerea posibilă a mai multor seturi de reguli, fără un suport vizual care să le integreze. Aceasta duce la erori în emiterea actelor administrative și la lipsă de predictibilitate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Harta de sinteză devine un instrument fundamental de transparență și de lucru pentru administrația publică. Integrată în sistemul GIS al primăriei, aceasta va permite oricărui solicitant sau funcționar să vizualizeze instantaneu dacă un teren este afectat de un PUZ. Elaborarea sa este o condiție pentru un proces de autorizare corect și eficient.

Elaborarea hărții implică un proces tehnic riguros: georeferențierea planșelor originale și digitalizarea perimetrelor în baza de date GIS. Fiecărui poligon i se vor atașa atributele esențiale din registru: denumirea PUZ-ului, numărul HCL de aprobare și un link către documentația scanată. Harta va vizualiza și conflictele de reglementare, zonele de suprapunere fiind marcate distinct. Legenda standardizată propusă pentru Harta Reglementărilor Aprobate este următoarea:

1. **Hașură Roșie:** PUZ cu funcțiune dominantă rezidențială.
2. **Hașură Albastră:** PUZ cu funcțiune dominantă industrială/servicii.
3. **Hașură Verde:** PUZ cu reglementări de protecție (mediu, patrimoniu).
4. **Contur Punctat Galben:** PUZ expirat, necesită reanalizare.
5. **Zonă cu Tentă Neagră (transparent):** Conflict normativ identificat.

Harta reglementărilor aprobate este esențială pentru elaborarea noului PUG, permițând echipei de proiectare să decidă fundamentat soarta fiecărui PUZ existent: păstrare, integrare în noul RLU sau abrogare. În concluzie, harta de sinteză transformă o problemă juridică complexă într-o imagine clară, fiind fundamentul pe care se va construi un cadru de reglementare simplificat, coerent și predictibil.

15. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI PENTRU PUG

Acest capitol final sintetizează disfuncționalitățile funciare și juridice identificate și le transpune într-un set de politici acționabile, menite să ghideze reglementările specifice din Planul Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU). Demersul creează o punte strategică între diagnoza teritorială și propunerile normative, facilitând tranziția de la o planificare reactivă, care constată problemele, la una proactivă, care le anticipează și le corectează prin instrumente juridice și administrative.

Metodologia utilizată este sintetică și prescriptivă, pornind de la problemele concrete, cuantificate și localizate în capitolele anterioare, pentru a formula direcții de acțiune clare. Fiecare recomandare de politică funciară este justificată prin necesitatea de a asigura o dezvoltare coerentă, sustenabilă și echitabilă a comunei Crizbav. Fiecare propunere de reglementare este direct legată de o problemă factuală documentată în studiu, asigurând o trasabilitate completă și o justificare solidă. Capitolul se încheie cu o ierarhizare a priorităților de intervenție, oferind administrației locale o foaie de parcurs acționabilă.

15.1. Sinteza Concluziilor Studiului

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza cumulată a regimului juridic și funciar relevă un decalaj critic între dinamica de dezvoltare accelerată a comunei Crizbav și un cadru funciar și juridic care a rămas reactiv și fragmentat. Acest decalaj generează patru disfuncționalități sistemice majore:

- 1) fragmentarea excesivă a proprietății în zonele de extindere;
- 2) un grad ridicat de incertitudine juridică;
- 3) dezvoltarea reactivă a infrastructurii, determinată de un management pasiv al fondului funciar public;
- 4) un cadru normativ local opac și neconsolidat.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste disfuncționalități se potențează reciproc, creând un cerc vicios care subminează calitatea dezvoltării. Fragmentarea încurajează dezvoltarea spontană, necoordonată, ceea ce face extinderea infrastructurii extrem de costisitoare. Incertitudinea juridică împiedică operațiunile de comasare sau de intervenție publică. Presiunea speculativă, în lipsa unor politici funciare clare, orientează dezvoltarea către zone nepotrivite. În KIL0_CAROURILE [X10, Y08] și [X11, Y09], toate aceste probleme se suprapun, creând o zonă de conflict urbanistic major.



CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința pe termen lung este crearea unui peisaj urban disfuncțional, costisitor pentru administrație și neatractiv pentru locuitori. Implicația fundamentală pentru noul PUG este că un set de reglementări urbanistice pasive este complet insuficient. Este necesară o schimbare de paradigmă, de la o planificare care constată la o politică funciară proactivă, care să utilizeze instrumente de management activ al teritoriului pentru a atinge obiective de interes public.

Prima disfuncționalitate critică, documentată în capitolele 3 și 5, este fragmentarea excesivă a proprietății. În zonele de presiune investițională ZPI-1 (localizată în KILO_CAROURILE [X10, Y08] și [X11, Y09]), peste 40% din parcelele nou create au fronturi stradale sub 12 metri, prag sub care o locuire de calitate este dificil de asigurat. PUG-ul actual nu dispune de mecanisme pentru a descuraja acest fenomen, consecința fiind apariția unor cartiere "vagon", cu acces dificil, spații publice insuficiente și costuri de infrastructură exponențial mai mari pentru comunitate.

A doua disfuncționalitate majoră este gradul ridicat de incertitudine juridică, analizat în Capitolul 6. O suprafață estimată la peste 50 de hectare de teren, incluzând zone cu potențial de dezvoltare strategică în KILO_CAROUL [X14, Y11], este afectată de litigii funciare și revendicări nesoluționate. Aceste "zone gri" blochează orice investiție, publică sau privată, pe termen nedefinit. Consecința este o subutilizare a resursei de teren, impunând necesitatea unei strategii de management al incertitudinii.

A treia disfuncționalitate este managementul pasiv al fondului funciar public. Deși UAT Crizbav deține un patrimoniu de aproximativ 250 de hectare de teren în domeniul public și privat (Capitolul 3), aceste terenuri nu sunt utilizate strategic ca pârguri pentru dezvoltare. Lipsa unui inventar complet, evaluat și a unei viziuni clare de utilizare face ca oportunități valoroase de a iniția proiecte publice, de a facilita comasări sau de a genera venituri la bugetul local prin concesionare sau vânzare să fie ratate, lăsând întreaga inițiativă de dezvoltare în seama sectorului privat.

A patra disfuncționalitate este cadrul normativ fragmentat și opac. Analiza din Capitolul 14 a relevat existența a cel puțin 15 PUZ-uri și PUD-uri aprobate în ultimul deceniu, ale căror prevederi nu sunt centralizate și, în unele cazuri, intră în conflict cu PUG-ul general. Absența unei surse unice și coerente de adevăr normativ generează imprevizibilitate și risc de decizii administrative arbitrare, ceea ce erodează încrederea în procesul de planificare.



Tabel 15.1: Sinteza Disfuncționalităților Majore și Implicații pentru PUG

Disfuncționalitate Majoră	Capitol de Analiză	Impact Estimat	KILO_CAROURI Afectate (Exemple)	Implicație Strategică pentru PUG
Fragmentare excesivă	Cap. 3, 5	Critic	[X10, Y08], [X11, Y09]	Introducerea de politici funciare active de restructurare (reparcelare).
Incertitudine juridică	Cap. 6	Major	[X14, Y11]	Adoptarea principiului precauției și managementul riscului juridic.
Management pasiv fond public	Cap. 3, 7	Major	Terenuri dispersate în UAT	Formularea unei strategii active de management al patrimoniului funciar.
Cadru normativ opac	Cap. 14	Mediu	[X10, Y08], [X12, Y07]	Armonizarea reglementărilor și crearea unui registru unic al documentațiilor.

Sinteza acestor disfuncționalități demonstrează că o simplă actualizare a hărților și a indicatorilor urbanistici nu va rezolva problemele de fond ale comunei Crizbav. Este necesară o abordare strategică: noul PUG trebuie să fie un document de reformă, care să introducă politici funciare clare și instrumente de reglementare precise, capabile să remodeleze structura funciară și să ghideze dezvoltarea către un model coerent și sustenabil.

15.2. Recomandări pentru PUG și Propuneri pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU)

CONSTATARE FACTUALĂ: Disfuncționalitățile sistemice identificate impun o serie de recomandări strategice pentru PUG, care trebuie transpuse în reglementări concrete și direct aplicabile în RLU.

PROBLEMĂ CLARĂ: Traducerea diagnozei într-un set de instrumente normative eficiente este provocarea centrală pentru succesul PUG. O politică publică fără un instrument de implementare rămâne o declarație de intenție.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se impune formularea de propuneri pe două paliere:

- 1) Recomandări strategice la nivel de PUG (viziune și politici);
 - 2) Propuneri de articole pentru RLU (operaționalizarea politicilor).
- Pentru combaterea fragmentării proprietății, se recomandă ca PUG-ul să adopte o politică activă de restructurare urbană. Propunerea pentru RLU este introducerea unui regim special pentru "Perimetrele de Studiu pentru Restructurare Urbană" (PSRU), delimitate pe planșele PUG în zonele critice precum KILO_CAROURILE [X10, Yo8] și [X11, Yo9]. Se propune un articol în RLU care să stipuleze: "Art. [X] - Regimul PSRU.

(1) În interiorul PSRU, autorizarea construcțiilor este condiționată de existența unui Plan Urbanistic Zonal de restructurare, care să asigure o reparcelare a zonei în vederea creării unei trame stradale publice cu o lățime minimă de 9 metri și cedarea către domeniul public a unui procent de minim 25% din suprafață pentru drumuri, spații verzi și dotări.

(2) Se exceptează lucrările de întreținere și consolidare la construcțiile existente." De asemenea, pentru a descuraja fragmentarea viitoare, se propune un articol care să stabilească o suprafață minimă a parcelei de 600 mp și un front stradal minim de 16 metri pentru autorizarea construcțiilor de locuințe individuale în toate zonele de extindere.

- Pentru managementul incertitudinii juridice, se recomandă ca PUG-ul să adopte principiul precauției. Propunerea pentru RLU este introducerea unui overlay de "Risc Juridic" pe planșele de reglementări, corespunzător zonelor cu litigii și revendicări identificate. Se propune un articol în RLU cu următorul conținut: "Art. [Y] - Zone cu Risc Juridic.

(1) În zonele marcate cu risc juridic, se pot autoriza exclusiv lucrări de întreținere, reparații și consolidare la construcțiile existente care nu modifică regimul de proprietate.

(2) Orice lucrare de construire nouă, extindere sau desființare este suspendată până la prezentarea de către solicitant a unui extras de carte funciară care să ateste clarificarea definitivă a situației juridice a imobilului."



- Pentru activarea fondului funciar public, se recomandă ca PUG-ul să includă o "Strategie de Management a Patrimoniului Funciar al UAT". Ca propunere pentru RLU, se recomandă crearea unor subzone specifice pentru terenurile din domeniul privat al UAT, cu reglementări care să permită flexibilitate în utilizare (parteneriate public-privat, concesiune pentru proiecte de interes comunitar). De asemenea, se propune instituirea prin PUG a unor "zone de preempțiune" în perimetrele de interes strategic, precum zona de protecție a monumentului istoric "La Cetate" (localizat în KILO_CAROUL [Xo8, Yo6]) sau coridoarele pentru viitoarele infrastructuri verzi. "Conform Legii 350/2001, instituirea zonelor de preempțiune prin PUG este un instrument legitim de politică urbană."
- Pentru armonizarea cadrului normativ, se recomandă ca PUG-ul să includă o anexă explicită care să clarifice statutul fiecărei documentații de urbanism anterioare. Propunerea pentru RLU este introducerea unui articol final, la "Dispoziții tranzitorii și finale", care să stipuleze clar: "Art. [W] - Dispoziții tranzitorii."
 - (1) La data intrării în vigoare a prezentului PUG și a RLU aferent, orice dispoziție contrară din Planurile Urbanistice Zonale sau de Detaliu aprobate anterior se abrogă.
 - (2) Fac excepție următoarele PUZ-uri, ale căror prevederi se mențin în vigoare și se consideră complementare prezentului regulament: PUZ Extindere intravilan C (HCL 18/22.03.2021)".

Tabel 15.2: Propuneri de Articole RLU pentru Corectarea Disfuncționalităților

Disfuncționalitate	Problemă RLU Vechi	Propunere Articol RLU Nou	Impact Estimat
Fragmentare	Nu există condiții de front stradal; permite lotizări spontane.	"Art. X: (1) Frontul minim la stradă pentru parcelele construibile este de 16 m. (2) În PSRU-uri se impune PUZ de reparcelare."	Reducerea dezvoltării haotice; creșterea calității spațiului public.
Incertitudine Juridică	Nu gestionează zonele cu litigii.	"Art. Y: În zonele cu 'Risc Juridic', se suspendă autorizarea lucrărilor noi până la clarificarea juridică a terenului."	Prevenirea blocajelor de investiții și a litigiilor.
Management Pasiv	Nu utilizează instrumente de politică funciară.	"Art. Z: Se instituie zone de preempțiune în perimetrele de interes strategic, conform planșei de reglementări."	Creșterea capacității UAT de a implementa proiecte publice.
Cadru Opac	Nu clarifică relația cu PUZ-urile anterioare.	"Art. W (Dispoziții Finale): Se abrogă toate PUZ/PUD-urile anterioare, cu excepțiile listate explicit."	Asigurarea unui cadru normativ unitar și predictibil.

Aceste propuneri concrete, odată integrate în PUG și RLU, au potențialul de a transforma modul de gestionare a teritoriului în Comuna Crizbav, trecând de la restricții pasive la instrumente de planificare proactivă.

15.3. Priorități de Intervenție și Pași Următori

CONSTATARE FACTUALĂ: Implementarea tuturor recomandărilor necesită resurse administrative, financiare și politice considerabile, care nu pot fi mobilizate simultan.

PROBLEMĂ CLARĂ: În absența unei ierarhizări, eforturile riscă să se disperseze, iar impactul reformelor de fond să fie diminuat sau amânat pe termen nedefinit.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesar un set de priorități clare, grupate pe orizonturi de timp, care să ghideze acțiunea administrației publice locale după aprobarea PUG-ului, transformând acest studiu într-o foaie de parcurs acționabilă.



Prioritatea absolută (Anul 1-2 post-aprobare PUG) este clarificarea și transparentizarea cadrului funciar și juridic. Acțiunile esențiale sunt trei:

1. Finalizarea Registrului Documentațiilor de Urbanism, publicarea online a hărții de sinteză a reglementărilor și abrogarea formală a documentațiilor caduce.
2. Inițierea și finalizarea programului de cadastru sistematic pentru întreg teritoriul comunei, cu sprijin guvernamental, pentru a clarifica limitele de proprietate și a elimina o sursă majoră de litigii.
3. Realizarea unui audit complet al domeniului public și privat al UAT Crizbav, cu evaluarea fiecărei proprietăți și înscrierea tuturor în cartea funciară.

Aceste acțiuni sunt precondiții pentru celelalte intervenții.

A doua prioritate (Anul 3-5) este implementarea instrumentelor de control și ghidare a dezvoltării în zonele critice. Odată ce cadrul de date este clarificat, acțiunile includ:

- a) Demararea unui proiect pilot de reparcelare într-unul din Perimetrele de Studiu pentru Restructurare Urbană (PSRU), în KILO_CAROUL [X10, Y08], pentru a crea un model de bună practică și a demonstra beneficiile.
- b) Aplicarea strictă a noilor reguli privind dimensiunile minime ale parcelelor și a regimului pentru drumurile de servitute private la autorizarea noilor construcții.
- c) Consolidarea capacității administrative a compartimentului de urbanism, prin angajarea de personal specializat sau prin externalizarea unor servicii de monitorizare GIS.

A treia prioritate, pe termen mediu și lung (Anul 5-10), vizează utilizarea proactivă a instrumentelor de politică funciară pentru a realiza proiectele strategice ale comunei. Acțiunile pot include:

1. Exercițarea dreptului de preempțiune în zonele de protecție a patrimoniului, pe măsură ce apar oportunități de vânzare, pentru a securiza terenurile necesare punerii în valoare a sitului "La Cetate".
2. Inițierea negocierilor sau a procedurilor de expropriere pentru terenurile necesare realizării obiectivelor de utilitate publică definite în PUG.
3. Crearea unui fond de dezvoltare urbană, alimentat din venituri proprii (vânzări/concesiuni de terenuri din domeniul privat al UAT), destinat co-finanțării proiectelor de restructurare urbană și achizițiilor funciare.

Pașii următori imediați, după finalizarea acestui studiu, sunt:



1. Prezentarea concluziilor în fața Consiliului Local Crizbav.
2. Integrarea propunerilor în prima variantă a noului RLU.
3. Pregătirea documentației suport pentru a justifica fiecare recomandare în parte în procesul de avizare și de consultare publică a PUG-ului. Succesul implementării acestor politici depinde crucial de asumarea lor politică și de comunicarea transparentă a beneficiilor către comunitate.

16. IMPLEMENTARE, MONITORIZARE ȘI ACTUALIZARE PUG: DE LA DOCUMENT STATIC LA INSTRUMENT DE GUVERNARE ACTIVĂ

Acest capitol definește cadrul procedural și instituțional prin care Planul Urbanistic General (PUG) al comunei Crizbav transcende statutul de document static, devenind un instrument de management teritorial activ. Se fundamentează mecanismele de implementare, monitorizare continuă și actualizare periodică, esențiale pentru a asigura adaptabilitatea planificării la dinamica reală a teritoriului și la evoluția cadrului legislativ. Aprobarea PUG nu este un punct final, ci un punct de pornire pentru un ciclu de guvernare urbană informată și responsabilă.

Procesul de implementare este un demers administrativ complex, a cărui eficiență depinde de existența unor responsabilități clar definite, a resurselor necesare și a unei voințe politice susținute. Monitorizarea continuă a efectelor PUG, realizată printr-un set de indicatori de performanță, este mecanismul de control care permite evaluarea gradului de atingere a obiectivelor strategice și identificarea timpurie a tendințelor neanticipate. Astfel, actualizarea periodică, mandatată de "Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul".

16.1. Cadrul Instituțional și Responsabilități în Implementare

CONSTATARE FACTUALĂ: Responsabilitatea legală pentru implementarea documentațiilor de urbanism revine autorităților administrației publice locale, conform Legii nr. 350/2001. La nivelul comunei Crizbav, actorii cheie în acest proces sunt:

1. Consiliul Local, care aprobă PUG-ul, conferindu-i forță juridică;
2. Primarul, care asigură executarea prevederilor prin emiterea actelor administrative (certIFICATE de urbanism, autorizații de construire);
3. Aparatul de specialitate (compartimentul de urbanism), care constituie interfața tehnică a întregului proces.

PROBLEMĂ CLARĂ: Capacitatea administrativă limitată, o vulnerabilitate sistemică în primăriile comunale, reprezintă principalul risc în asigurarea unei implementări coerente a PUG. Un compartiment de urbanism subdimensionat, suprasolicitat de sarcini administrative curente, nu poate susține simultan o monitorizare proactivă a dezvoltării, o interpretare unitară a regulamentului și o comunicare eficientă cu toți actorii implicați. Acest deficit duce la întârzieri în autorizare, decizii neunitare și, în final, la o aplicare deficitară a viziunii strategice a PUG.



CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința directă este erodarea treptată a autorității PUG-ului, care riscă să devină un document formal, decuplat de realitatea din teren. Pentru a contracara acest risc, PUG-ul trebuie să fundamenteze o soluție instituțională concretă: înființarea, prin hotărâre a Consiliului Local, a unui "Observator Urban Local" (OUL). Acesta nu necesită personal suplimentar, ci formalizează o echipă de lucru interdisciplinară, condusă de responsabilul cu urbanismul, care să includă reprezentanți ai compartimentelor de taxe și impozite, registrul agricol și juridic. RLU va include un articol care să definească atribuțiile OUL:

- a) centralizarea datelor relevante pentru monitorizare;
- b) elaborarea Raportului Anual privind Starea Amenajării Teritoriului;
- c) formularea de propuneri tehnice pentru actualizarea PUG.

Responsabilitățile în procesul de implementare devin astfel clar delimitate și interconectate, creând un sistem funcțional și auditabil.

1. **Consiliul Local:** Aprobă prin hotărâre PUG-ul și RLU; aprobă bugetele anuale pentru proiectele de investiții publice prevăzute în PUG, asigurând coerența financiară cu strategia teritorială; analizează și aprobă Raportul Anual elaborat de OUL și decide, pe baza acestuia, inițierea procedurii de actualizare a PUG.
2. **Primarul:** Acționează ca ordonator principal de credite pentru proiectele de investiții publice; asigură executarea hotărârilor Consiliului Local; emite certificatele de urbanism și autorizațiile de construire, garantând conformitatea acestora cu PUG și RLU; coordonează activitatea OUL.
3. **Compartimentul de Urbanism / Observatorul Urban Local (OUL):** Reprezintă nucleul tehnic al implementării. Gestionează și actualizează baza de date geospațială (GIS) a PUG-ului; oferă consultanță tehnică cetățenilor și investitorilor; pregătește documentațiile pentru emiterea certificatelor și autorizațiilor; colectează datele de la celelalte compartimente și elaborează Raportul Anual de Monitorizare, devenind principalul furnizor de informație strategică pentru deciziile Consiliului Local.
4. **Cetățenii și investitorii:** Dețin obligația legală de a respecta prevederile PUG și RLU în orice demers de construire, amenajare sau utilizare a terenurilor. Beneficiază, în contrapartidă, de un cadru de dezvoltare predictibil și au dreptul de a fi informați și de a participa la procesele de consultare publică.



Acest cadru instituțional, centrat pe conceptul de Observator Urban Local, transformă implementarea dintr-o activitate administrativă de rutină într-un proces de management activ, transparent și adaptativ al teritoriului.

16.2. Indicatori de Monitorizare și Mecanisme de Raportare

CONSTATARE FACTUALĂ: O implementare eficientă a PUG este imposibilă fără un sistem de monitorizare fundamentat pe indicatori de performanță (KPI) clari, măsurabili și relevanți pentru obiectivele strategice ale comunei Crizbav. Acești indicatori permit evaluarea obiectivă a progresului și identificarea timpurie a tendințelor neconforme. Fără date concrete, managementul urbanistic se bazează pe percepții subiective, nu pe dovezi factuale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unui set standardizat de indicatori și a unei proceduri clare de colectare și raportare a datelor reprezintă o deficiență cronică la nivelul administrațiilor locale. În absența unui astfel de sistem, evaluarea impactului real al PUG devine un exercițiu arbitrar, iar deciziile de ajustare a politicilor urbane sunt lipsite de fundamentare tehnică și pot fi contestate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este perpetuarea politicilor ineficiente și incapacitatea de a corecta dinamic traiectoria dezvoltării, ceea ce duce la acumularea de disfuncționalități. Noul PUG trebuie să definească un set minim de indicatori de monitorizare, corelați direct cu obiectivele sale. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va include o anexă dedicată, intitulată "Fișa de Monitorizare a PUG", care va lista acești indicatori, sursa de date pentru fiecare, frecvența de colectare și, unde este posibil, valoarea țintă. Această fișă devine instrumentul central de lucru pentru Observatorul Urban Local și constituie baza Raportului Anual.



Se propune un set de indicatori esențiali, grupați pe domenii strategice, adaptat specificului unei comune în dezvoltare:

Tabel 16.1: Propunere de Indicatori de Performanță pentru Monitorizarea PUG Crizbav

Domeniu Strategic	Indicator de Performanță (KPI)	Unitate de Măsură	Sursă de Date	Frecvență
1. Echilibru Teritorial	Rata anuală de conversie a terenurilor din extravilan în intravilan	ha/an	Evidențe PUG/GIS, OCPI	Anuală
	Suprafața de spațiu verde amenajat pe cap de locuitor	mp/locuitor	GIS, Date statistice (INS)	Anuală
	Bilanțul teritorial al zonelor funcționale (ponderea fiecărei zone în total intravilan)	%	GIS (analiză spațială)	La 2 ani
2. Calitatea Locuirii	Numărul de autorizații de construire pentru locuințe noi	număr/an	Evidențe Urbanism	Anuală
	Gradul de acoperire cu rețele publice de apă și canalizare în zonele noi	%	GIS, Operatori utilități	Anuală
	Numărul de litigii de urbanism înregistrate	număr/an	Compartiment juridic	Anuală
3. Dezvoltare Economică	Numărul de firme nou înregistrate în UAT	număr/an	Registrul Comerțului	Anuală
	Suprafața de teren ocupată de noi investiții economice (producție, servicii)	ha/an	GIS, Evidențe Urbanism	Anuală
4. Protecția Mediului	Procentul de conformare a proiectelor la cerințele de mediu	% din total proiecte	Avize de mediu	Anuală



Domeniu Strategic	Indicator de Performanță (KPI)	Unitate de Măsură	Sursă de Date	Frecvență
	Suprafața zonelor de risc natural pentru care s-au implementat măsuri de prevenire	ha/an	GIS, Proiecte implementate	Anuală
5. Eficiență Administrativă	Timpul mediu de eliberare a Certificatelor de Urbanism	zile	Registru intern	Trimestrială
	Timpul mediu de eliberare a Autorizațiilor de Construire	zile	Registru intern	Trimestrială

Mecanismul de raportare este **Raportul Anual privind Starea Amenajării Teritoriului**. Elaborat de OUL și prezentat Consiliului Local, acest document va conține patru secțiuni esențiale:

1. O analiză a evoluției indicatorilor de performanță față de anul precedent și față de valorile țintă stabilite în PUG.
2. O hartă de sinteză a dinamicii urbane, care să evidențieze zonele cu cele mai multe autorizații emise, extinderile de rețele realizate și problemele apărute (ex: construcții neautorizate în KILO_CAROUL [X11,Y10]).
3. O secțiune de analiză a neconformităților și a tendințelor negative (ex: creșterea presiunii de construire în zone cu risc natural).
4. Propuneri de măsuri corective, ierarhizate după urgență: de la intensificarea controalelor, la inițierea de PUZ-uri de restructurare urbană sau, în cazuri solid justificate, propuneri de modificare a RLU.

Acest mecanism de monitorizare și raportare transformă PUG-ul într-un instrument de învățare continuă, permițând administrației să se adapteze dinamic și să ia decizii informate.

16.3. Procedura de Actualizare a Planului Urbanistic General

CONSTATARE FACTUALĂ: Caracterul dinamic al dezvoltării teritoriale și evoluția constantă a cadrului legislativ impun o actualizare periodică a documentațiilor de urbanism. "Legea nr. 350/2001 stabilește în mod explicit că Planul Urbanistic General are o perioadă de valabilitate de maximum 10 ani, după care este obligatorie inițierea procedurilor de actualizare."

PROBLEMĂ CLARĂ: Percepția procedurii de actualizare ca fiind un proces birocratic, costisitor și de lungă durată, duce frecvent la amânarea sa. Această inerție administrativă are ca rezultat



funcționarea multor localități cu PUG-uri expirate, care nu mai corespund realității din teren și cadrului legal, creând un vid de reglementare, o stare de insecuritate juridică și blocaje în dezvoltare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Utilizarea unui PUG expirat este nelegală și poate duce la anularea în instanță a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire emise în baza acestuia. Implicația directă este că noul PUG pentru Crizbav trebuie să conțină prevederi clare care să pregătească și să faciliteze viitorul proces de actualizare. RLU va include un articol care mandatează Consiliul Local să inițieze procedura de actualizare cu cel puțin 24 de luni înainte de expirarea termenului de valabilitate, asigurând continuitatea reglementării.

Procedura de actualizare nu înseamnă reluarea de la zero a întregului proces. Datorită sistemului de monitorizare propus (OUL, KPI, Raport Anual), actualizarea devine un proces informat, care se concentrează pe ajustarea acelor componente ale PUG care s-au dovedit ineficiente sau care nu mai corespund noilor realități. Rapoartele anuale de monitorizare devin astfel principalele studii de fundamentare pentru actualizare, reducând costurile și durata procesului. Declanșarea procedurii poate interveni și înainte de termenul de 10 ani, în situații excepționale, clar definite:

1. Modificări majore ale cadrului legislativ național sau european, cu impact direct asupra planificării.
2. Apariția unor proiecte de investiții de importanță strategică națională sau regională care traversează teritoriul comunei (ex: o nouă autostradă, o magistrală energetică).
3. Constatarea, pe baza a cel puțin trei rapoarte anuale de monitorizare consecutive, a unor tendințe de dezvoltare fundamental diferite de cele prognozate (ex: o creștere demografică dublă față de estimări), care necesită o reevaluare a strategiei.

Între actualizările periodice ale PUG, Planul Urbanistic Zonal (PUZ) funcționează ca un instrument esențial de adaptare punctuală. Totuși, trebuie evitată utilizarea excesivă a PUZ-urilor derogatorii, care pot fragmenta viziunea coerentă a PUG. RLU trebuie să stabilească reguli clare: un PUZ poate detalia și optimiza prevederile PUG într-un perimetru delimitat, dar nu poate modifica principiile strategice majore sau funcțiunile de interes general. De exemplu, un PUZ nu poate transforma o zonă de spații verzi de importanță comunală, definită în PUG, într-o zonă construibilă. Rolul său este de a rafina, nu de a contrazice.

În concluzie, implementarea, monitorizarea și actualizarea sunt trei componente inseparabile ale unui ciclu de management teritorial eficient. Prin crearea unui cadru instituțional clar (OUL), a unui sistem de monitorizare bazat pe date (KPI și raport anual) și a unei proceduri de actualizare



proactive, PUG-ul comunei Crizbav poate deveni un instrument viu, care nu doar reglementează, ci învață și se adaptează, ghidând în mod real și sustenabil viitorul comunității.