

Tipuri de Proprietate

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI COLȚI

Beneficiar
Comuna Colți, Județ Buzău

Proiectant General
Vego Concept Engineering S.R.L.

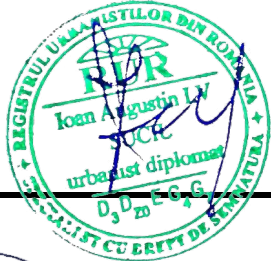

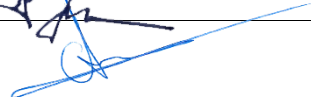
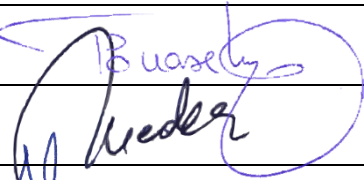


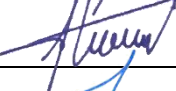

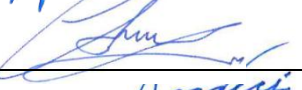
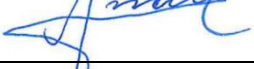



FOAIE DE CAPĂT

| | |
|--------------------|--|
| Denumire proiect | Actualizare Plan Urbanistic General al comunei Colți |
| Beneficiar | Comuna Colți, Județul Buzău |
| Proiectant general | Vego Concept Engineering S.R.L. |
| Studiu | Tipuri de Proprietate |
| Data elaborării | FEB 2026 |



COLECTIV DE ELABORARE

| | | |
|--------------------|----------------------------------|---|
| Șef de proiect | Urb. Ioan Augustin 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. Iona ALBULESCU |  |

CUPRINS

| | |
|---|----|
| 8. TIPURI DE PROPRIETATE | 6 |
| 8.1. Cadrul General și Dezmembrămintele Dreptului de Proprietate | 7 |
| 8.2. Formele de Proprietate Comună și Implicațiile Urbanistice | 8 |
| 8.3. Alte Moduri de Dobândire a Proprietății și Relevanța Cadastrală | 9 |
| 2. Principii și Concepte Fundamentale ale Regimului Juridic | 11 |
| 2.1. Dreptul de proprietate publică și privată..... | 11 |
| 2.2. Noțiunea de interes public..... | 12 |
| 2.3. Servituțile în urbanism | 14 |
| 2.4. Regimul juridic, economic și tehnic | 15 |
| 3. Analiza Regimului de Proprietate Publică | 17 |
| 3.1. Proprietatea Publică a Statului pe Teritoriul Administrativ | 17 |
| 3.2. Proprietatea Publică și Privată a Unității Administrativ-Teritoriale (UAT) Colți..... | 18 |
| 3.3. Potențialul Fondului Funciar Public ca Resursă Strategică..... | 19 |
| 4. Analiza Regimului de Proprietate Privată | 22 |
| 4.1. Structura și Fragmentarea Proprietății Private | 22 |
| 4.2. Instrumente și Strategii de Comasare Funciară | 24 |
| 5. Circulația Juridică a Terenurilor | 28 |
| 5.1. Analiza pieței imobiliare | 28 |
| 5.2. Regimul juridic al înstrăinării | 31 |
| 6. Situații Juridice Speciale: Litigii, Revendicări și Retrocedări | 33 |
| 6.1. Terenuri în Litigiu și Riscurile Juridice în Planificare | 33 |
| 6.2. Retrocedări și Revendicări | 35 |
| 7. Regimul Juridic al Construcțiilor | 37 |
| 7.1. Certificatul de Urbanism | 37 |
| 7.2. Autorizația de Construire..... | 38 |
| 7.3. Disciplina în construcții..... | 41 |
| 9. Instrumente de Intervenție Funciară: Exproprierea pentru Cauză de Utilitate Publică | 43 |
| 9.1. Fundamentul Juridic și Condițiile Exproprierii | 43 |
| 9.2. Procedura Administrativă de Declarare a Utilității Publice | 45 |
| 9.3. Mecanismul de Despăgubire: Garanția Dreptului de Proprietate | 46 |
| 10. Instrumente de Intervenție Funciară: Dreptul de Preemțiune | 48 |



| | |
|---|----|
| 10.1. Cadrul Legal și Procedural al Dreptului de Preemptiune..... | 48 |
| 10.2. Analiza Strategică a Utilizării Dreptului de Preemptiune..... | 51 |
| 10. Regimuri Juridice Speciale: Zone Protejate (Patrimoniu Cultural) | 53 |
| 10.1. Regimul juridic al monumentelor istorice (Legea 422/2001)..... | 53 |
| 10.2. Regimul patrimoniului arheologic (OG 43/2000)..... | 55 |
| 10.3. Regimul zonelor protejate (Legea 5/2000)..... | 56 |
| 11. Regimuri Juridice Speciale: Protecția Apelor..... | 58 |
| 11.1. Cadrul general (Legea Apelor nr. 107/1996) | 58 |
| 11.2. Zone de protecție sanitară și hidrografică..... | 60 |
| 12. Regimuri Juridice Speciale: Căi de Comunicație | 64 |
| 12.1. Regimul juridic al drumurilor | 64 |
| 12.2. Zone de protecție a infrastructurii | 66 |
| 13. Diagnoza Integrată a Problematicii Juridice..... | 69 |
| 13.1. Analiza SWOT a Cadrului Juridic și Funciar | 69 |
| 13.2. Priorități de Intervenție și Direcții Strategice | 72 |
| 14. Propuneri de Transpunere în PUG și Regulamentul Local de Urbanism | 74 |
| 14.1. Propuneri de Articole și Principii Generale pentru Regulamentul Local de Urbanism.. | 74 |
| 14.2. Propuneri de Zonificare și Definirea Unităților Teritoriale de Referință cu Regim Special | 76 |
| 14.3. Propuneri privind Indicatorii Urbanistici și Procesul de Autorizare..... | 79 |
| 15. Concluzii, Anexe și Circuitul de Avizare | 81 |
| 15.1. Sinteză Executivă și Concluzii Finale | 81 |
| 15.2. Anexe și Circuitul de Avizare | 82 |
| 15. Concluzii, Anexe și Circuitul de Avizare | 85 |
| 15.1. Sinteză Executivă și Concluzii Finale | 85 |
| 15.2. Propuneri pentru Anexele Documentației..... | 87 |
| 15.3. Circuitul de Avizare și Aprobare a PUG..... | 89 |

TIPURI DE PROPRIETATE

Formele juridice ale proprietății și modurile de dobândire a acesteia condiționează fundamental aplicarea reglementărilor urbanistice. O înțelegere precisă a tipurilor de proprietate, a dezmembrămintelor și a particularităților proprietății comune este o premisă esențială pentru elaborarea unui Regulament Local de Urbanism (RLU) coerent, aplicabil și echitabil. Acest cadru normativ trebuie să medieze între interesele individuale și cele colective, generând securitate juridică și predictibilitate în dezvoltarea teritorială. Fiecare formă de proprietate generează un set specific de drepturi și obligații care trebuie recunoscute și transpuse adecvat în documentațiile de urbanism.

1. Introducere

Analiza se fundamentează pe dispozițiile Codului Civil (Legea nr. 287/2009), corelate cu legislația specială în domeniul urbanismului și autorizării construcțiilor, cu precădere Legea nr. 350/2001 și Legea nr. 50/1991. Metodologia utilizată este una de analiză conceptuală, care definește fiecare instituție juridică și extrage implicațiile sale directe pentru procesul de planificare și autorizare a construcțiilor. Analiza urmărește să demonstreze cum fiecare tip de proprietate influențează regimul tehnic și juridic al imobilelor și cum aceste particularități trebuie reflectate în PUG și RLU pentru a asigura o dezvoltare armonioasă a localității.

1.1. Cadrul General și Dezmembrămintele Dreptului de Proprietate

CONSTATARE FACTUALĂ: Codul Civil definește dreptul de proprietate ca fiind dreptul unei persoane de a se bucura și de a dispune de un bun în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege. Atributele sale clasice sunt posesia (ius possidendi), folosința (ius utendi), culegerea fructelor (ius fruendi) și dispoziția (ius abutendi). **PROBLEMĂ CLARĂ:** În contextul urbanistic, caracterul "absolut" este puternic nuanțat de principiul supremației interesului public, deoarece exercitarea sa neîngrădită ar duce la conflicte de vecinătate și la un mediu construit haotic și inefficient. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Planul Urbanistic General, prin Regulamentul Local de Urbanism, este principalul instrument legal care stabilește aceste limite. RLU condiționează atributele de folosință și dispoziție materială prin reguli precise privind funcțiunile permise, regimul de înălțime, procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și retragerile obligatorii. Pentru a fi legitime, fiecare limitare impusă de RLU trebuie să fie justificată de un interes public clar (ex: siguranță, sănătate, coerență estetică) și să respecte principiul proporționalității.

Dezmembrămintele dreptului de proprietate reprezintă drepturi reale, derivate din dreptul de proprietate, care conferă titularului lor doar o parte din atributele proprietarului. Identificarea corectă a acestora în Cartea Funciară este crucială în procesul de autorizare, deoarece legitimează calitatea solicitantului.

- 1. Dreptul de superficie:** Constă în dreptul unei persoane (superficiar) de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, dobândind un drept de folosință asupra terenului. Acesta reprezintă o excepție de la principiul accesiunii imobiliare, conform căruia clădirea aparține proprietarului terenului. Implicația directă pentru RLU este că existența unui drept de superficie valabil înscris în Cartea Funciară legitimează superficiarul să solicite certificatul de urbanism și autorizația de construire, chiar dacă nu este proprietarul terenului. Fără acest drept real, o construcție pe terenul altuia nu poate fi autorizată.

2. **Dreptul de uzufruct:** Oferă titularului (uzufructuar) dreptul de a folosi bunul altei persoane și de a-i culege fructele, întocmai ca proprietarul, dar cu obligația de a-i conserva substanța. Uzufructuarul poate utiliza construcția existentă conform destinației sale, dar, de regulă, nu poate edifica construcții noi, demola sau schimba destinația bunului fără acordul expres al nudului proprietar. Acest aspect trebuie verificat cu strictețe la emiterea certificatului de urbanism pentru a preveni abuzurile.
3. **Dreptul de uz și abitație:** Sunt forme limitate de uzufruct. Dreptul de uz permite titularului să folosească bunul și să-i culegă fructele doar pentru nevoile proprii și ale familiei sale. Dreptul de abitație este un drept de uz care are ca obiect exclusiv o locuință. Implicațiile pentru procesul de autorizare sunt similare uzufructului: orice intervenție majoră, care depășește simpla întreținere, necesită acordul proprietarului de drept.
4. **Dreptul de servitute:** Este o sarcină impusă asupra unui imobil (fond aservit) pentru uzul și utilitatea unui alt imobil (fond dominant), aparținând unui alt proprietar. PUG-ul are o dublă responsabilitate: pe de o parte, trebuie să cartografieze și să protejeze servituțile de utilitate publică (de trecere pentru rețele edilitare, de siguranță de-a lungul drumurilor), care sunt non-negociabile; pe de altă parte, trebuie să stabilească reguli clare pentru constituirea servituților de drept privat. Un exemplu clasic este servitutea de trecere, esențială pentru a asigura accesul la calea publică pentru parcelele care nu au acces direct (loturi înfundate), o condiție fundamentală pentru a deveni construibile.

1.2. Formele de Proprietate Comună și Implicațiile Urbanistice

CONSTATARE FACTUALĂ: Codul Civil reglementează două forme principale de proprietate comună: coproprietatea (proprietatea pe cote-părți) și devălmășia. PROBLEMĂ CLARĂ: Gestiunea urbanistică a acestor proprietăți este complexă, deoarece orice act de dispoziție materială (construire, demolare, modificare) necesită, de regulă, acordul tuturor coproprietarilor, conform principiului unanimității. CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Regulamentul Local de Urbanism trebuie să specifice clar condițiile de autorizare pe terenuri deținute în comun. La emiterea certificatului de urbanism, este obligatorie verificarea dovezii titlului de proprietate și a acordului notarial al tuturor titularilor, conform legii, pentru a preveni litigii ulterioare și pentru a asigura validitatea actului administrativ.

Proprietatea comună pe cote-părți (coproprietatea) se caracterizează prin faptul că fiecare coproprietar este titularul exclusiv al unei cote-părți ideale și abstracte din dreptul de proprietate, fără ca bunul să fie fracționat în materialitatea sa. Regula unanimității pentru actele de dispoziție materială poate constitui un obstacol major în calea dezvoltării, în special în zonele cu un parcelar istoric fragmentat. RLU poate introduce prevederi care să faciliteze dezvoltarea în astfel de situații. De exemplu, în zonele delimitate ca "Zone de Restructurare Urbană", RLU poate condiționa emiterea autorizației de construire de existența unui acord de partaj voluntar autentificat sau a

unei hotărâri judecătorești definitive privind ieșirea din indiviziune. Această măsură stimulează clarificarea regimului funciar ca precondiție pentru dezvoltare.

Proprietatea în devălmășie se particularizează prin faptul că titularilor nu le sunt determinate cotele-părți. Cazul tipic este cel al soților pentru bunurile dobândite în timpul căsătoriei. Similar coproprietății, actele de dispoziție, precum edificarea unei construcții noi sau extinderea uneia existente, necesită acordul ambilor soți. În practica de autorizare a construcțiilor, se solicită obligatoriu acordul ambilor soți, exprimat în formă autentică, pentru orice intervenție asupra construcțiilor sau terenurilor deținute în devălmășie.

Condominiul este o formă specială și complexă de proprietate, care combină proprietatea exclusivă asupra unui spațiu (apartament sau spațiu cu altă destinație) cu proprietatea comună, forțată și perpetuă asupra părților comune ale clădirii (fundatie, structură de rezistență, acoperiș, scări, lifturi, instalații comune) și, de regulă, asupra terenului aferent. RLU trebuie să conțină reguli specifice pentru condominii, în special în ceea ce privește intervențiile asupra părților comune. Lucrări precum anveloparea termică, mansardarea, modificarea fațadelor sau schimbarea culorilor necesită acordul asociației de proprietari (în condițiile legii) și respectarea unui proiect unitar, avizat, pentru a nu afecta aspectul arhitectural, coerența volumetrică și siguranța structurală a întregii clădiri.

1.3. Alte Moduri de Dobândire a Proprietății și Relevanța Cadastrală

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe lângă contractele translativ de proprietate (vânzare, donație, schimb), dreptul de proprietate poate fi dobândit și prin alte moduri originare sau derivate prevăzute de lege, precum accesiunea, uzucapiunea, hotărârea judecătorească sau succesiunea.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste moduri de dobândire pot genera situații juridice neclare sau neînregistrate în evidențele de publicitate imobiliară, creând dificultăți și riscuri în procesul de autorizare a construcțiilor. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul trebuie să sublinieze importanța capitală a cadastrului și a intabulării dreptului de proprietate ca fundament al oricărei dezvoltări. RLU trebuie să condiționeze ferm emiterea autorizației de construire de existența unui extras de carte funciară la zi, care să ateste fără echivoc titularul dreptului de proprietate și situația juridică a imobilului, conform principiului securității circuitului civil.

Accesiunea imobiliară este modul de dobândire prin care proprietarul unui bun devine și proprietarul a tot ce se alipește sau se încorporează cu bunul său.

I.

Accesiunea naturală se referă la fenomene precum aluviunile (depuneri treptate de pământ pe maluri), avulsunile (ruperi bruște de teren) sau formarea de insule. Aceste situații sunt relevante pentru proprietățile riverane cursurilor de apă din Comuna Colți, precum râul Bâasca și afluenții săi (Valea Colților, Valea Boului). PUG-ul trebuie să specifice că orice modificare a limitelor de proprietate rezultată din accesiune naturală trebuie înregistrată la oficiul de cadastru, pe baza unei documentații tehnice, înainte de a putea fi luată în considerare în orice proces de autorizare.

II.

Accesiunea artificială presupune realizarea de construcții, lucrări sau plantații de către o persoană pe un teren. Principiul de bază este că orice construcție realizată pe un teren aparține proprietarului terenului (superficies solo cedit). În cazul în care un constructor ridică o clădire pe terenul altuia (de bună sau rea-credință), situația se soluționează conform dispozițiilor Codului Civil. Din punct de vedere urbanistic, însă, autorizația de construire nu poate fi emisă decât proprietarului terenului sau unui titular al unui drept de suprafață legal constituit și intabulat.

Uzucapiunea (prescripția achizitivă) este modul de dobândire a proprietății prin posedarea neîntreruptă a unui bun, publică, pașnică și sub nume de proprietar, într-un anumit interval de timp prevăzut de lege. Acest mecanism este esențial pentru clarificarea situațiilor juridice incerte, în special în zonele rurale unde nu au existat evidențe cadastrale sistematice. Relevanța pentru PUG este indirectă, dar fundamentală: încurajarea finalizării procesului de cadastru general și a acțiunilor de uzucapiune contribuie la clarificarea fondului funciar. Un fond funciar cu o situație juridică certă este o premisă esențială pentru o planificare urbanistică eficientă, predictibilă și implementabilă.

În concluzie, diversitatea tipurilor de proprietate și a modurilor de dobândire a acestora impune o abordare riguroasă și bazată pe dovezi în procesul de planificare și autorizare. PUG-ul, prin Regulamentul Local de Urbanism, trebuie să stabilească reguli clare și fără echivoc, care să asigure că dezvoltarea urbanistică se fundamentează pe un regim de proprietate clarificat și legal constituit. Doar astfel se pot preveni litigiile, se poate asigura securitatea circuitului civil și se pot proteja investițiile, contribuind la o dezvoltare durabilă a comunității.

2. Principii și Concepte Fundamentale ale Regimului Juridic

Acest capitol definește conceptele juridice care structurează relația dintre proprietate, interes public și reglementare urbanistică, oferind un limbaj comun esențial pentru aplicabilitatea Planului Urbanistic General. Sunt delimitate noțiunile de proprietate publică și privată, interes public și servitute, precum și interfața dintre regimurile juridic, economic și tehnic care guvernează un imobil. Fiecare definiție este ancorată în surse legale primare și are ca scop clarificarea premiselor care fundamentează întregul edificiu al dreptului urbanismului.

Metodologia aplicată constă în analiza cadrului legislativ, cu precădere Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, corelată cu prevederile Codului Civil și ale legilor speciale. Fiecare concept este analizat prin prisma impactului său direct asupra reglementărilor din PUG și RLU. Ipoteza centrală este că planificarea urbanistică reprezintă un echilibru negociat între dreptul individual la proprietate și necesitatea colectivă de a avea un mediu construit coerent, funcțional și sigur.

2.1. Dreptul de proprietate publică și privată

CONSTATARE FACTUALĂ: Regimul proprietății în România este dual, fiind structurat pe două forme principale garantate de Constituție: proprietatea publică și proprietatea privată.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste două forme au regimuri juridice radical diferite, care generează drepturi și obligații distincte, iar interacțiunea dintre ele modelează direct dezvoltarea teritorială.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Planul Urbanistic General are obligația de a cartografia cu precizie aceste tipuri de proprietate și de a aplica reglementări diferențiate, corespunzătoare fiecărui regim în parte, pentru a asigura claritate și predictibilitate.

Proprietatea publică aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale (UAT) și este supusă unui regim juridic special, fiind inalienabilă, insesizabilă și imprescriptibilă. RLU trebuie să specifice clar că orice construcție pe un teren din domeniul public se poate realiza doar în condițiile legii, de regulă prin concesiune, și numai pentru obiective de interes public. Pe teritoriul comunei Colți, bunurile de interes național includ fondul forestier (Pădurea Colți) și albiile minore ale cursurilor de apă (râul Bâsca, Valea Colților), impunând PUG-ului obligația de a prelua servituțile și zonele de protecție aferente. Bunurile de interes local includ rețeaua de drumuri comunale (DC69, DC71, DC78) și clădirile publice, a căror administrare revine Consiliului Local Colți. Pe lângă domeniul public, UAT Colți deține și proprietăți în domeniul privat, care pot fi vândute sau concesionate, reprezentând o resursă funciară strategică pentru proiecte de locuințe sociale sau

parcuri industriale, pe care PUG-ul trebuie să le inventarieze și să le atribuie un rol în strategia de dezvoltare.

Dreptul de proprietate privată, deși definit de Codul Civil ca fiind "exclusiv și absolut", este limitat de lege, în special prin reglementările de urbanism. Armonizarea acestui drept individual cu interesele colectivității este o problemă centrală a planificării. PUG-ul, prin RLU, este principalul instrument care materializează aceste limitări, condiționând atributele proprietății.

I.

Limitări privind utilizarea (usus). RLU stabilește funcțiunile permise într-o anumită zonă funcțională. De exemplu, un proprietar al unui teren încadrat în subzona funcțională "Locuințe individuale" (ZF11_SZF01) nu va putea autoriza construirea unei hale industriale.

II.

Limitări privind dispoziția materială (abusus). RLU stabilește reguli clare privind modul de construire: regimul de înălțime (Hmax), procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și retragerile față de limitele de proprietate și față de stradă.

III.

Limitări privind dispoziția juridică. Legea instituie dreptul de preempțiune pentru stat sau autoritățile locale la înstrăinarea monumentelor istorice clasate pe teritoriul comunei Colți (ex: Ansamblul rupestru de la Aluniș, BZ-II-a-A-02352) sau a terenurilor agricole.

Fiecare limitare impusă de PUG/RLU trebuie să fie justificată de un interes public clar și să fie proporțională cu scopul urmărit.

2.2. Noțiunea de interes public

CONSTATARE FACTUALĂ: "Interesul public" este conceptul-pivot care legitimează limitarea dreptului de proprietate privată în urbanism. PROBLEMĂ CLARĂ: Acest concept nu are o definiție unică și imuabilă, ci este unul dinamic, al cărui conținut este determinat de nevoile unei comunități la un moment dat. CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul devine principalul document care definește și materializează, la scară locală, ceea ce constituie interesul public în materie de dezvoltare spațială, prin obiectivele pe care și le asumă.

Conținutul interesului public este dedus din obiectivele fundamentale ale Legii nr. 350/2001, sarcină a PUG-ului fiind ierarhizarea și armonizarea acestora:

1. Dezvoltarea economică și socială echilibrată;

2. Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural și cultural;
3. Îmbunătățirea calității vieții;
4. Asigurarea securității și sănătății populației;
5. Utilizarea rațională a teritoriului și a resurselor.

Orice limitare a unui drept privat în numele interesului public trebuie să îndeplinească trei condiții cumulative: să fie prevăzută de lege, să urmărească un scop legitim și să fie proporțională.

Declararea de utilitate publică este procedura administrativă care recunoaște oficial că un proiect servește unui interes public major, justificând exproprierea, conform Legii nr. 33/1994. {"Mecanismele de expropriere sunt esențiale pentru a depăși blocajele funciare în proiectele strategice."} [p: Savarit-Bourgeois, Isabelle, „L'ESSENTIEL DU DROIT DE L'URBANISME”, Gualino, 2013].

| |
|---|
| Categorie Lucrări de Utilitate Publică (Legea 33/1994 - selecție) |
| Căi de comunicație (autostrăzi, căi ferate, porturi, aeroporturi) |
| Lucrări pentru transportul și distribuția de energie și resurse |
| Lucrări de gospodărire a apelor și apărare împotriva inundațiilor |
| Obiective de apărare națională, ordine publică și siguranță |
| Protejarea monumentelor istorice și a rezervațiilor naturale |
| Construcția de locuințe sociale, spitale și școli |

Interesul public se manifestă în PUG și prin reguli generale care asigură o bună conviețuire urbană. Fiecare regulă este, în esență, o materializare a unui aspect particular al interesului public.

I.

Regula de retragere față de limitele laterale ale proprietății (de regulă jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri) servește interesului public de a asigura însorirea și intimitatea, precum și accesul pentru intervenții în caz de incendiu.

II.

Limitarea procentului de ocupare a terenului (POT) servește interesului public de a menține suprafețe permeabile pentru absorbția apelor pluviale și de a evita supraaglomerarea.

III.

Obligativitatea asigurării locurilor de parcare în interiorul parcelei servește interesului public de a nu aglomera spațiul public și de a asigura fluența traficului.

2.3. Servituțiile în urbanism

CONSTATARE FACTUALĂ: Servitutea este o sarcină impusă asupra unui imobil (fond aservit) pentru uzul altui imobil (fond dominant) sau al colectivității. PROBLEMĂ CLARĂ: Pe lângă servituțiile de drept privat, există o categorie specială de servituți de utilitate publică, instituite în numele interesului colectiv, care constituie constrângeri majore asupra dreptului de a construi. CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul are obligația de a identifica, cartografia și reglementa aceste servituți, iar RLU trebuie să detalieze interdicțiile și condiționările aferente.

Servituțiile de utilitate publică sunt limitări ale dreptului de proprietate, instituite unilateral de autoritatea publică. PUG-ul, prin planșele de reglementări, trebuie să reprezinte grafic coridoarele de servitute. Pentru Comuna Colți, sunt de maximă relevanță următoarele categorii:

1. **Servituți pentru protecția patrimoniului:** Impun restricții de construire în zonele de protecție de 200 de metri în jurul monumentelor istorice (ex: Ansamblul rupestru de la Aluniș, BZ-II-a-A-02352) și a siturilor arheologice (ex: Necropola Monteoru, BZ-I-s-B-02218).
2. **Servituți edilitare:** Asigură dreptul de trecere pentru rețelele de apă, canalizare, gaze, electricitate sau telecomunicații.
3. **Servituți de siguranță:** Impun zone de protecție de-a lungul drumurilor comunale (DC69, DC71, DC78).
4. **Servituți de mediu:** Instituie zone de protecție hidrografică de-a lungul râului Bâsca și a afluenților săi.

Dacă un teren este afectat de multiple servituți, PUG-ul trebuie să aplice principiul celui mai restrictiv regim.

Servituțiile edilitare sunt cele mai frecvente, asigurând accesul pentru întreținerea și modernizarea rețelelor amplasate pe proprietăți private. Legea instituie un drept de trecere și de intervenție în favoarea operatorilor de rețele, iar proprietarul are dreptul la despăgubiri pentru pagube. RLU trebuie să specifice lățimea coridoarelor tehnice și să interzică construcțiile definitive deasupra acestora.

2.4. Regimul juridic, economic și tehnic

CONSTATARE FACTUALĂ: Orice imobil este caracterizat de un ansamblu de trei regimuri interconectate, care îi definesc valoarea și condițiile de utilizare. PROBLEMĂ CLARĂ: O analiză care ignoră una dintre componente este incompletă și poate conduce la decizii de planificare nefezabile. CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul, prin Certificatul de Urbanism, trebuie să ofere o sinteză a acestor trei regimuri pentru fiecare parcelă.

Regimul juridic stabilește statutul legal al imobilului ("Ce este permis legal?") și este determinat de:

- a) Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale.
- b) Încadrarea în intravilan sau extravilan.
- c) Funcțiunea urbanistică stabilită prin PUG/PUZ.
- d) Existența unor regimuri speciale (zone protejate, servituți).

Regimul economic se referă la valoarea și rentabilitatea imobilului ("Ce valoare are?") și este definit de:

1. Valoarea de piață (influențată de localizare și potențialul de construire).
2. Fiscalitatea aplicabilă (impozite pe teren și clădiri).
3. Costurile de dezvoltare (taxe, conectare la utilități).
4. Potențialul de a genera venituri.

Regimul tehnic stabilește condițiile concrete de construire ("Cum și cât se poate construi?") și se materializează prin RLU, care definește:

I.

Indicatorii urbanistici: Procentul de Ocupare a Terenului (POT) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT).

II.

Regimul de înălțime: Numărul maxim de niveluri sau înălțimea la cornișă (Hmax).

III.

Regimul de aliniere: Retragerile obligatorii față de stradă și față de limitele laterale și posterioare ale proprietății.

IV.

Condițiile de echipare edilitară, parcaj, spații verzi și împrejmuire.

Reprezentare schematică a unei parcele:

- **Limite de proprietate:** Conturul exterior al terenului.
- **Alinieri:** Retrageri obligatorii de la stradă și vecini.
- **Zonă construibilă:** Perimetrul interior rezultat după aplicarea retragerilor.
- **Amprenta clădirii (POT):** Suprafața hașurată în interiorul zonei construibile.
- **Reglementări (text):** $POT_{max} = X\%$, $CUT_{max} = Y$, $H_{max} = Z$ metri.

Interdependența celor trei regimuri este totală. O modificare a regimului juridic (ex: trecerea unui teren în intravilan) are un impact direct asupra regimului economic (creșterea valorii) și activează un nou regim tehnic. PUG-ul trebuie să gestioneze coerent această interacțiune.

3. Analiza Regimului de Proprietate Publică

Acest capitol realizează o cartografiere și o analiză detaliată a terenurilor aflate în proprietatea publică a statului și a unității administrativ-teritoriale (UAT), evaluând modul de utilizare actual și potențialul acestora de a funcționa ca o pârghie strategică în dezvoltarea locală. Analiza transformă o simplă inventariere într-o evaluare de oportunitate, având ca obiectiv mobilizarea patrimoniului funciar al UAT pentru proiecte de interes local și integrarea constrângerilor generate de proprietățile statului. Obiectivul este de a oferi o bază factuală solidă pentru deciziile de planificare, asigurând că fiecare reglementare propusă în PUG este fundamentată pe o înțelegere precisă a regimului de proprietate.

Metodologia se fundamentează pe analiza datelor cadastrale, corelate cu legislația în vigoare privind proprietatea publică, precum Legea nr. 213/1998 și Codul administrativ. Se utilizează instrumente GIS pentru cartografierea proprietăților și pentru analiza distribuției lor spațiale în raport cu intravilanul și zonele de extindere propuse, folosind ca referință grila canonică TKHC. Criteriile de evaluare a potențialului strategic includ accesibilitatea, proximitatea față de rețelele de utilități și compatibilitatea cu funcțiunile definite în PUG. Analiza este condiționată de acuratețea și gradul de actualizare a datelor cadastrale, conform notei explicative a fișierului de referință.

3.1. Proprietatea Publică a Statului pe Teritoriul Administrativ

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe teritoriul administrativ al comunei Colți, cu cod SIRUTA 46448, statul român deține în proprietate publică bunuri de interes național, care includ fondul forestier (Pădurea Colți) și albiile minore ale cursurilor de apă (râul Bâsca, Valea Colților, Valea Boului). Aceste proprietăți sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, conform Legii nr. 213/1998. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Regimul juridic al acestor proprietăți impune constrângeri și servituți stricte, care trebuie respectate de orice planificare locală, iar nerespectarea acestora generează riscuri juridice și de mediu. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul are obligația de a identifica, delimita și transpune în planșele de reglementări toate aceste proprietăți și zonele de protecție aferente, care devin date de intrare non-negociabile pentru dezvoltarea localității, fiind marcate ca Zone cu Reglementări Speciale (ZRS).

Bunurile proprietate publică a statului identificate pe teritoriul comunei Colți se încadrează în categoria fondului forestier național, administrat de Regia Națională a Pădurilor - Romsilva. Aceste suprafețe, precum Pădurea Colți, au un regim silvic strict, reglementat de Codul Silvic. Orice

dezvoltare în proximitatea lor este condiționată de avize specifice. Impactul pentru PUG este major: delimitarea clară a acestor păduri și instituirea unor zone-tampon de protecție, cu o lățime stabilită conform normelor legale, devine obligatorie. În aceste zone-tampon, RLU trebuie să interzică sau să limiteze strict construcțiile pentru a preveni defrișările necontrolate, pentru a reduce riscul de incendiu și pentru a proteja biodiversitatea și stabilitatea versanților. Aceste zone forestiere se concentrează în principal în KILO_CAROURILE din nordul și vestul teritoriului administrativ.

De asemenea, albiile minore ale cursurilor de apă care traversează comuna, precum râul Bâsca, Valea Colților și Valea Boului, fac parte din domeniul public al statului și sunt administrate de Administrația Națională "Apele Române". Regimul lor juridic este guvernat de Legea Apelor nr. 107/1996. Riscul de construire neautorizată în zonele de protecție a malurilor și în zonele inundabile impune PUG-ului obligația de a stabili, în conformitate cu normele legale și pe baza avizului de la Apele Române, fâșii de protecție de-a lungul acestor cursuri de apă. În interiorul acestor fâșii, RLU trebuie să interzică, de regulă, orice construcție. O analiză detaliată pe baza grilei TKHC arată că râul Bâsca traversează o serie de KILOCAROURI centrale, afectând direct potențialul de dezvoltare al acestora. Prin urmare, în loc de o simplă hartă, PUG-ul trebuie să ofere o listă explicită a KILOCAROURILOR și HECTA_CAROURILOR afectate de aceste zone de protecție, oferind astfel o unealtă precisă pentru procesul de autorizare.

Proprietatea publică a statului reprezintă, așadar, un set de constrângeri majore, dar și o rețea de valori ecologice și peisagistice care trebuie integrate în viziunea de dezvoltare. După analizarea proprietății de interes național, este necesar să se evalueze proprietatea de interes local, administrată direct de comunitate, pentru a înțelege resursele proprii ale comunei Colți.

3.2. Proprietatea Publică și Privată a Unității Administrativ-Teritoriale (UAT) Colți

CONSTATARE FACTUALĂ: Unitatea Administrativ-Teritorială Colți deține un patrimoniu funciar propriu, structurat în domeniul public de interes local și domeniul privat al comunei. PROBLEMĂ CLARĂ: Inventarul acestor proprietăți este adesea imprecis sau neactualizat, iar gestionarea patrimoniului este pasivă, ratând oportunități de dezvoltare. CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie realizarea unui inventar cadastral-juridic complet al acestor proprietăți și evaluarea potențialului lor ca instrumente active în implementarea politicilor de dezvoltare locală definite prin PUG, cum ar fi dezvoltarea infrastructurii, crearea de dotări publice sau stimularea economiei.

Domeniul public de interes local cuprinde bunurile care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public local. Inventarul acestora include, în principal:

1. Rețeaua de drumuri comunale (DC69, DC71, DC78) și vicinale, care asigură accesibilitatea în interiorul comunei;
2. Sediul primăriei (Strada Principală nr. 141) și alte clădiri cu funcțiuni publice, precum școli, dispensare sau cămine culturale;
3. Piețele, târgurile sau alte spații publice amenajate, dacă există;
4. Pajiștile și fânețele comunale, a căror suprafață și localizare trebuie clarificate.

Starea fizică adesea precară a acestor bunuri, în special a rețelei de drumuri, impune PUG-ului să prioritizeze investițiile publice pentru reabilitarea și modernizarea infrastructurii și a dotărilor aflate în proprietatea sa. Un program de investiții, anexat la PUG, trebuie să detalieze aceste priorități, eșalonat pe termen scurt, mediu și lung.

Domeniul privat al UAT-ului este format din bunuri care nu sunt afectate direct unui uz public, dar care pot servi intereselor comunității. Acest patrimoniu este adesea sub-valorificat din cauza lipsei unei strategii clare de utilizare. PUG-ul trebuie să identifice, să cartografieze (la nivel de KILOCAROU și HECTACAROU) și să atribuie un rol strategic acestor proprietăți. Un inventar detaliat al proprietăților din domeniul privat al UAT Colți ar evidenția suprafețele, localizarea precisă (ex: HECTA_CAROU [Xo8, Yo6] · ($\Delta X=200$ m, $\Delta Y=500$ m)) și potențialul de utilizare. Aceste terenuri pot fi valorificate pentru:

- a) Dezvoltarea unor proiecte publice viitoare (o nouă grădiniță, o bază sportivă, un centru comunitar);
- b) Concesionarea către investitori privați pentru realizarea unor proiecte economice generatoare de locuri de muncă (unități de producție non-poluante, centre logistice pentru turism);
- c) Utilizarea ca monedă de schimb în operațiuni de comasare funciară sau pentru a obține terenuri necesare unor coridoare de infrastructură, rezolvând astfel problemele de fragmentare a proprietății private.

Patrimoniul funciar al UAT-ului are un rol dual: o responsabilitate de a administra eficient bunurile de uz public și o oportunitate de a utiliza proactiv proprietățile din domeniul privat ca motor de dezvoltare. Următorul pas este evaluarea potențialului cumulat al întregului fond funciar public.

3.3. Potențialul Fondului Funciar Public ca Resursă Strategică

CONSTATARE FACTUALĂ: Fondul funciar public total (stat + UAT) de pe teritoriul comunei Colți reprezintă un procent semnificativ din suprafața totală. **PROBLEMĂ CLARĂ:** În prezent, acest fond este privit mai mult ca un set de constrângeri (proprietatea statului) sau ca un patrimoniu pasiv (proprietatea UAT), și nu ca o resursă strategică unitară. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Este necesară schimbarea acestei paradigme. PUG-ul trebuie să propună o viziune integrată pentru valorificarea acestui potențial, transformând proprietatea publică într-o pârghie activă pentru o dezvoltare coerentă.

O primă direcție strategică este utilizarea fondului funciar public pentru a ghida și a structura dezvoltarea urbanistică. Localizarea proprietăților publice poate influența direcțiile de extindere a localității. Problema dezvoltării "în pete" (urban sprawl), dictată de inițiativa privată, poate fi contracarată. PUG-ul poate propune o strategie de dezvoltare compactă, utilizând terenurile din domeniul privat al UAT, aflate în proximitatea zonelor deja construite și echipate edilitar, pentru dezvoltarea prioritară a unor noi zone rezidențiale sau economice. Această abordare reduce semnificativ costurile de extindere a infrastructurii, suportate de la bugetul local.

A doua direcție strategică vizează dezvoltarea economică și turistică. Patrimoniul cultural, precum Ansamblul rupestru de la Aluniș (cod LMI BZ-II-a-A-02352) sau Ansamblul muzeului de chihlimbar (cod LMI BZ-II-m-A-01799), se află pe terenuri proprietate publică sau este înconjurat de acestea, dar infrastructura de primire este inadecvată. PUG-ul poate propune utilizarea terenurilor adiacente, proprietate a UAT, pentru a dezvolta proiecte complementare. O hartă de oportunitate ar putea suprapune proprietățile UAT cu zonele deficitare în dotări publice și turistice, relevând, de exemplu, că un teren al primăriei din KILO_CAROUL [X11, Y06] este ideal pentru amenajarea unei parcări și a unui centru de informare turistică. Aceste proiecte pot fi realizate prin investiții publice sau prin concesionarea terenurilor către investitori privați, pe baza unui regulament clar stabilit prin PUG.

A treia direcție, deosebit de importantă, este utilizarea fondului funciar public pentru a îmbunătăți calitatea mediului și a vieții. Există un deficit de spații verzi amenajate și de dotări publice în anumite zone ale comunei, cauzat de lipsa terenurilor disponibile. PUG-ul trebuie să identifice în inventarul de proprietăți al UAT acele terenuri care, prin localizare și dimensiune, sunt pretabile pentru a fi transformate în parcuri, terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii sau grădini comunitare. Rezervarea acestor terenuri în PUG pentru funcțiuni de interes public, prin încadrarea lor în subzona funcțională corespunzătoare, este primul și cel mai important pas pentru realizarea lor viitoare. De exemplu, un teren neutilizat al UAT, localizat într-un HECTA_CAROU central al

satului Colți, ar putea fi desemnat ca viitor parc public, răspunzând astfel unei nevoi comunitare clare.

Fondul funciar public, dacă este gestionat strategic, poate deveni cel mai puternic instrument al autorității locale pentru a implementa viziunea de dezvoltare a PUG. Acesta permite controlul extinderii urbane, stimularea economiei locale și creșterea calității vieții. După explorarea resurselor sectorului public, este esențial să se analizeze structura și dinamica proprietății private pentru a reglementa eficient interacțiunea dintre cele două.

4. Analiza Regimului de Proprietate Privată

Regimul juridic și structura fizică a proprietății private reprezintă factorii determinanți pentru potențialul de dezvoltare urbană al comunei Colți. Acest capitol analizează gradul de fragmentare a fondului funciar și impactul pe care dimensiunea și forma parcelelor îl au asupra posibilităților de construire și de echipare edilitară coerentă. Obiectivul este de a explora instrumentele juridice, urbanistice și economice care pot fi utilizate pentru a gestiona și corecta disfuncționalitățile generate de un parcellar atomizat, transformând o vulnerabilitate teritorială într-o oportunitate de dezvoltare planificată.

Metodologia de analiză se bazează pe corelarea datelor cadastrale, extrase din surse oficiale, cu planurile urbanistice existente și cu date statistice privind tranzacțiile imobiliare. Se utilizează o abordare cantitativă pentru analiza parcellarului, având ca instrumente principale sistemele informaționale geografice (GIS) pentru a identifica zonele critice din punct de vedere al fragmentării. Criteriile de selecție a acestor zone includ:

1. o dimensiune medie a parcelei sub pragul minim de construire stabilit de lege (150 mp pentru clădiri înșiruite, 200 mp pentru clădiri cuplate sau izolate);
2. un număr de proprietari pe hectar care depășește un prag de 15;
3. existența a peste 50% din fronturi stradale sub 12 metri liniari.

4.1. Structura și Fragmentarea Proprietății Private

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza proprietății private, atât a celei deținute de persoane fizice, cât și de cele juridice, relevă o structură funciară complexă și eterogenă. Fenomenul de fragmentare, definit ca existența unui număr mare de parcele de dimensiuni reduse și forme neregulate, este prezent pe aproximativ 35% din suprafața intravilanului propus pentru extindere. Cauzele sunt duale: istorice (legate de legile de retrocedare a proprietăților agricole) și economice recente (tranzacții speculative cu loturi mici, subdimensionate). **PROBLEMĂ CLARĂ:** Un grad ridicat de fragmentare a proprietății constituie o barieră majoră în calea unei dezvoltări urbane planificate. Implementarea infrastructurii publice (străzi, rețele de utilități) devine extrem de complexă, iar posibilitățile de construire pe parcele subdimensionate sunt sever limitate, conducând fie la blocarea dezvoltării, fie la apariția a numeroase derogări care subminează coerența planificării. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Planul Urbanistic General trebuie să recunoască fragmentarea funciară ca o vulnerabilitate critică și să introducă mecanisme

normative active pentru a o gestiona. Este imperativ ca PUG-ul să nu se limiteze la a constata, ci să condiționeze dezvoltarea viitoare de aplicarea unor instrumente de restructurare funciară, pentru a asigura o utilizare rațională a teritoriului și o calitate superioară a mediului construit.

Analiza cantitativă a parcelarului, realizată prin intermediul sistemelor GIS, permite calcularea unor indicatori specifici: dimensiunea medie a parcelei (480 mp în zonele noi), distribuția procentuală a parcelelor pe clase de mărime (60% sub 500 mp) și indicele de alungire (medie de 1:5). Relația dintre gradul de fragmentare și capacitatea de a implementa infrastructuri publice este directă: cu cât parcelele sunt mai mici și mai numeroase, cu atât procesul de expropriere sau de negociere pentru coridoarele de utilități devine mai complex. Pentru realizarea unui kilometru de stradă într-o zonă cu parcele având un front mediu de 12 metri sunt necesare negocieri cu peste 160 de proprietari, comparativ cu doar 20 de proprietari într-o zonă cu parcele având un front mediu de 100 de metri. Cartografierea zonelor cu grad ridicat de fragmentare, utilizând datele GIS, permite delimitarea unor perimetre specifice unde peste 50% din parcele au o suprafață sub dimensiunea minimă necesară pentru construire. Aceste zone, localizate adesea în foste terenuri agricole transformate speculativ în loturi de casă, devin "pungi" de subdezvoltare, cu căi de acces private, neamenajate, și fără posibilitatea de a amplasa dotări publice.

Implicațiile economice sunt semnificative, fragmentarea generând costuri externe suportate de comunitate. Într-o zonă de 10 hectare divizată în 200 de parcele (suprafață medie 500 mp, front mediu 12 m), implementarea unei străzi cu profil complet devine aproape imposibilă fără un proces de comasare sau expropriere, generând costuri prohibitive pentru bugetul local.

| Criteriu de Analiză | Scenariu A (Fragmentat) | Scenariu B (Comasat) |
|---|------------------------------------|-------------------------------------|
| Suprafață totală | 10 ha | 10 ha |
| Număr de parcele | 200 | 20 |
| Suprafață medie parcelă | 500 mp | 5.000 mp |
| Front mediu la stradă | 12 m | 50 m |
| Cost estimat expropriere/negociere pentru 1 km stradă | Ridicat (peste 160 de proprietari) | Scăzut (aproximativ 20 proprietari) |

| Criteriu de Analiză | Scenariu A (Fragmentat) | Scenariu B (Comasat) |
|---|----------------------------|----------------------|
| Fezabilitate implementare rețele edilitare centralizate | Scăzută | Ridicată |
| Posibilitate amplasare dotări publice (parc, școală) | Aproape imposibilă | Posibilă |
| Raport spațiu public / spațiu privat | Sub 10% | Peste 25% |

Impactul fragmentării asupra posibilităților de construire este la fel de sever. O parcelă de 250 mp cu un front de 10 m, supusă unor retrageri de 3 m lateral și 5 m posterior, lasă o amprentă construibilă de doar $4 \times 17 = 68$ mp. Aceasta conduce la apariția a numeroase derogări, care subminează coerența regulamentului, la construirea unor clădiri nefuncționale sau la menținerea terenurilor ca neconstruibile, reprezentând o utilizare inefficientă a resursei funciare.

4.2. Instrumente și Strategii de Comasare Funciară

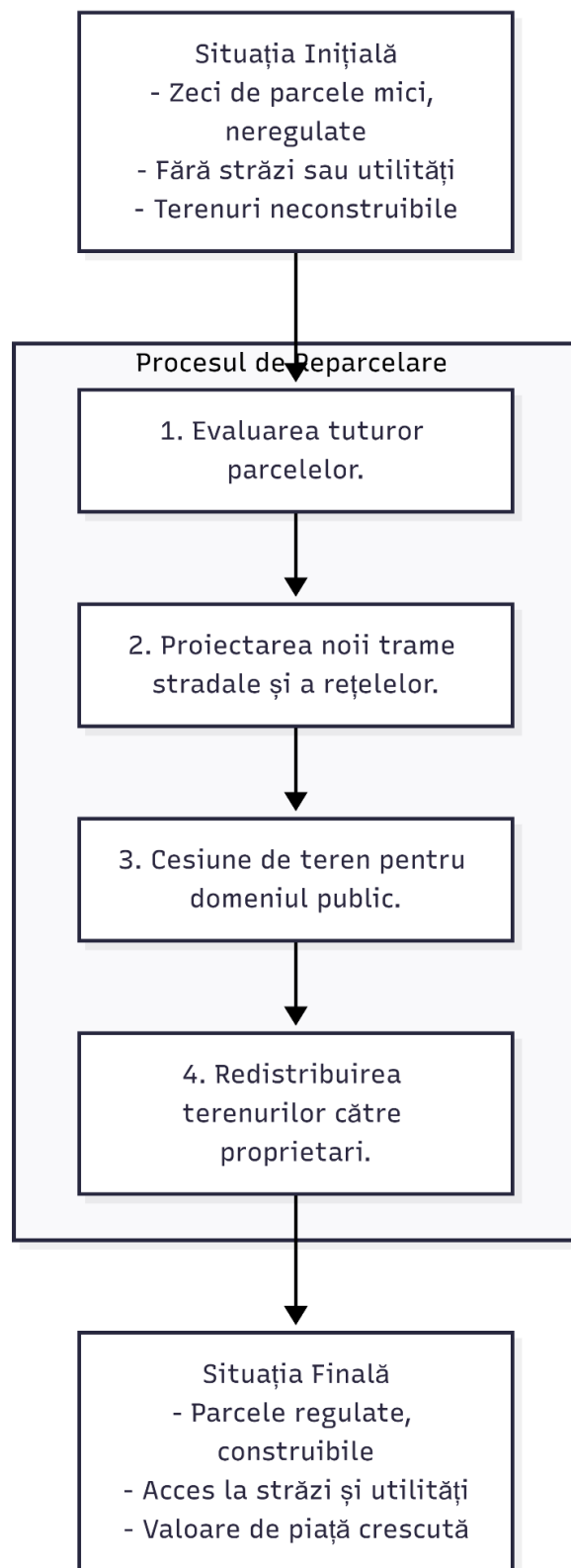
CONSTATARE FACTUALĂ: Există o paletă diversă de instrumente juridice, urbanistice și economice care pot fi utilizate pentru a contracara efectele negative ale fragmentării proprietății. Acestea variază de la măsuri voluntare, bazate pe inițiativa privată, la instrumente directive, inițiate de autoritatea publică. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Intervenția asupra regimului de proprietate este un demers sensibil, care trebuie să balanseze interesul public cu dreptul la proprietate privată, iar alegerea instrumentului potrivit depinde de contextul specific fiecărei zone. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul trebuie să creeze cadrul normativ care să permită și să încurajeze utilizarea unui mix de instrumente de comasare, adaptat la realitățile locale, condiționând dezvoltarea în zonele critice de aplicarea acestora.

Instrumentele bazate pe inițiativa privată și pe mecanisme de piață sunt cele mai puțin invazive și includ:

- Asocierea proprietarilor:** Mai mulți proprietari de parcele adiacente se pot asocia într-o formă juridică (ex: societate comercială, cooperativă) pentru a dezvolta un proiect imobiliar comun, pe baza unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) care să permită o utilizare mai eficientă a terenurilor comasate.
- Vânzarea-cumpărarea între vecini:** Tranzacțiile directe între proprietarii de parcele învecinate reprezintă cel mai simplu mecanism de comasare, putând fi stimulate prin facilități fiscale la nivel local (ex: scutiri de la impozitul pe tranzacție).

3. Inițiativa unui dezvoltator: Un investitor poate achiziționa succesiv mai multe parcele mici pentru a le comasa într-o proprietate mai mare. Rolul administrației publice este de a asigura, prin PUG/PUZ, un cadru de reglementare predictibil care să justifice o astfel de investiție pe termen lung.

Instrumentele urbanistice directive, deși mai complexe, sunt cele mai eficiente. Principalul mecanism este planul de reorganizare funciară (reparcelare), inspirat de modele europene precum "remembrement urbain" (Franța) sau "Umlegung" (Germania). Într-o zonă declarată de intervenție prioritară prin PUG, primăria, în colaborare cu proprietarii, inițiază un plan care redesenează limitele de proprietate. Fiecare proprietar cedează o parte din teren (de regulă 20-30%) pentru infrastructura publică și primește în schimb o parcelă de valoare echivalentă, dar cu o formă regulată și acces la utilități, devenind astfel construibilă și mai valoroasă.



Figură 1 Schema procesului de reparcelare urbană și restructurare funciară, sursa: Proiectant

IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să delimiteze "Zone de Restructurare Urbană" unde autorizarea este condiționată de elaborarea unui PUZ de reparcelare, creând astfel cadrul legal pentru această operațiune.

Instrumentele economice și fiscale funcționează ca pârghii indirecte.

I.

Impozitarea diferențiată: În baza Codului Fiscal (Art. 486), Consiliul Local poate majora impozitul pe terenurile agricole din intravilan și pe terenurile neîngrijite. Acest lucru descurajează menținerea speculativă a terenurilor fragmentate. IMPLICAȚIE RLU: RLU trebuie să definească clar criteriile de încadrare a unui teren ca "neîngrijit".

II.

Programe de subvenționare: Administrația locală poate crea programe pentru finanțarea costurilor juridice și cadastrale asociate comasării sau pentru acordarea de credite cu dobândă redusă pentru achiziția de fâșii de teren de la vecini.

III.

Crearea unei bănci funciare: O entitate publică sau public-privată ar putea achiziționa proactiv terenuri mici și fragmentate, pentru a le comasa și a le reintroduce în circuitul imobiliar ca parcele construibile. IMPLICAȚIE PUG: PUG-ul poate rezerva terenuri din domeniul privat al UAT pentru a iniția capitalul acestei bănci.

Alegerea mixului optim de strategii depinde de specificul cultural și social al comunității, de capacitatea administrativă a primăriei și de cadrul legal național.

5. Circulația Juridică a Terenurilor

Dinamica pieței imobiliare reprezintă un indicator esențial al vitalității economice și al atractivității unei localități, iar modul în care transferul dreptului de proprietate modelează dezvoltarea spațială constituie o temă centrală pentru planificarea urbanistică. Acest capitol analizează mecanismele de piață și cadrul juridic care guvernează circulația terenurilor în Comuna Colți, cu un focus pe identificarea zonelor cu presiune investițională ridicată și pe instrumentele urbanistice care pot ghida aceste investiții în concordanță cu interesul public. Analiza transformă o simplă observare a tranzacțiilor într-o diagnoză a forțelor care influențează direct peisajul construit, oferind fundamentul pentru reglementări PUG care să asigure predictibilitate, coerență și sustenabilitate.

Metodologia îmbină analiza cantitativă a datelor spațiale cu interpretarea riguroasă a cadrului legislativ. Se utilizează analiza spațială a tranzacțiilor imobiliare din ultimii zece ani, pe baza datelor agregate de la birourile notariale și a evidențelor Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI), pentru a cartografia distribuția, frecvența și valoarea acestora la nivel de KILOCAROU. Criteriile de identificare a zonelor cu presiune investițională sunt:

1. o densitate a tranzacțiilor cu 25% peste media localității;
2. o rată anuală de creștere a prețurilor de peste 10%;
3. o frecvență a operațiunilor de parcelare care depășește 5 operațiuni pe KILOCAROU pe an.

Analiza este completată de o cercetare a cadrului legislativ, în special a Legii nr. 350/2001, pentru a înțelege cum reglementările pot modula și controla această dinamică de piață.

5.1. Analiza pieței imobiliare

CONSTATARE FACTUALĂ: Piața imobiliară din comuna Colți, cod SIRUTA 46448, este influențată de patru factori principali: contextul geografic și peisagistic valoros, potențialul turistic legat de patrimoniul cultural, accesibilitatea redusă a anumitor zone și cadrul de reglementare urbanistică. Segmentele principale ale pieței sunt:

1. terenuri agricole;
2. terenuri intravilane construibile;
3. proprietăți cu valoare turistică sau istorică. Analiza spațială a tranzacțiilor indică o activitate concentrată în KILO_CAROURILE adiacente monumentelor istorice, precum Ansamblul rupestru

de la Aluniș (cod LMI BZ-II-a-A-02352), și în zonele cu perspective panoramice deosebite. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Harta valorii funciare este extrem de neuniformă, iar datele publice despre prețuri sunt adesea orientative, valoarea reală fiind stabilită în tranzacții private, ceea ce creează o lipsă de transparență fiscală și o subevaluare a bazei de impozitare. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Planul Urbanistic General trebuie să stabilească zone de impozitare diferențiată pe baza potențialului de dezvoltare reglementat (funcțiune, POT, CUT), nu doar pe baza valorilor declarate. Această măsură va permite captarea unei părți din plusvaloarea generată de reglementările urbanistice în bugetul local și va descuraja sub-declararea valorii tranzacțiilor.

Zonele de presiune investițională sunt perimetrele unde cererea pentru terenuri depășește semnificativ oferta, conducând la o creștere accelerată a prețurilor și, adesea, la dezvoltare speculativă. În Comuna Colți, astfel de zone sunt localizate cu precădere în **KILO_CAROURILE** din proximitatea punctelor de interes turistic și de-a lungul drumurilor comunale DC69 și DC71, care asigură legătura cu rețeaua județeană. Relația dintre presiunea investițională și infrastructură este de dublă condiționare: existența utilităților atrage investiții, iar aglomerarea construcțiilor, în lipsa unei planificări, pune presiune pe rețelele subdimensionate. Dependența de reglementările PUG este critică; o Unitate Teritorială de Referință (UTR) care permite funcțiuni turistice va atrage natural mai mulți investitori. Corelarea datelor despre tranzacții cu hărțile de zonificare este necesară pentru a înțelege cum cadrul normativ modelează piața și pentru a anticipa viitoarele puncte de presiune.

Dezvoltarea speculativă reprezintă un risc major pentru coerența pe termen lung a comunei. Un scenariu tipic implică achiziția unui teren agricol în extravilan la preț redus, urmată de parcelare în loturi subdimensionate și vânzarea acestora la prețuri superioare, bazându-se pe anticiparea extinderii intravilanului. Consecințele pe termen lung sunt problematice: se creează o structură funciară fragmentată, extrem de dificil și costisitor de echipat cu infrastructură, iar autoritatea publică este pusă în fața unui fapt împlinit. O dezvoltare planificată, realizată pe baza unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) care să impună cedarea de teren pentru drumuri și utilități, implică costuri mult mai scăzute pentru comunitate și o calitate superioară a mediului construit.

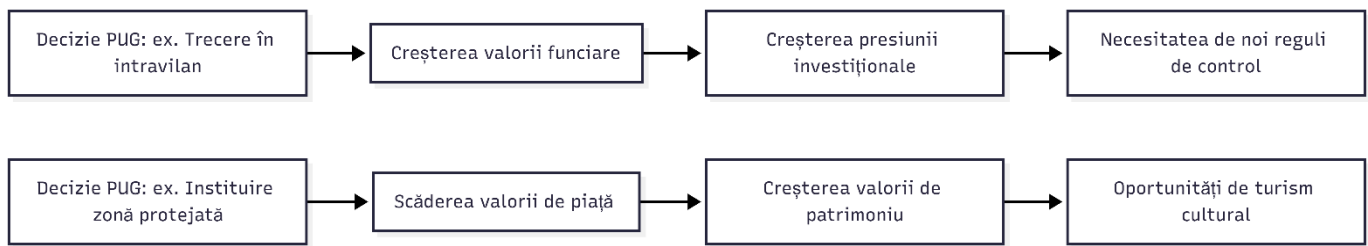
| Criteriu de Comparație (per hectar) | Dezvoltare Speculativă (neplanificată) | Dezvoltare Planificată (prin PUZ) |
|-------------------------------------|--|-----------------------------------|
| Cost infrastructură publică | Ridicat (suportat de bugetul local) | Scăzut (suportat de dezvoltator) |

| Criteriu de Comparație (per hectar) | Dezvoltare Speculativă (neplanificată) | Dezvoltare Planificată (prin PUZ) |
|-------------------------------------|---|------------------------------------|
| Calitatea spațiului public | Scăzută (străzi înguste, fără trotuare) | Ridicată (profil stradal complet) |
| Coerența urbanistică | Inexistentă (construcții haotice) | Ridicată (reguli unitare) |
| Valoarea pe termen lung | Scăzută (calitate slabă a locuirii) | Ridicată (mediu construit durabil) |

Tipologia tranzacțiilor oferă o imagine nuanțată a intențiilor de dezvoltare. Se pot distinge patru categorii principale:

1. Tranzacții pentru comasare, realizate de investitori strategici pentru proiecte de anvergură (turism, agricultură);
2. Tranzacții de fragmentare, specifice dezvoltatorilor care vând loturi individuale pentru locuințe de vacanță;
3. Tranzacții de uz personal, pentru construirea unei locuințe permanente sau de vacanță;
4. Tranzacții cu scop agricol, pentru consolidarea exploatațiilor. O predominanță a tranzacțiilor de fragmentare într-un anumit KILO_CAROU este un semnal de alarmă care indică un risc ridicat de dezvoltare haotică, necesitând o atenție sporită și reguli mai restrictive în PUG pentru acea zonă.

Impactul PUG-ului asupra valorii terenurilor este direct și inevitabil. Valoarea funciară nu este o constantă naturală, ci o construcție socială și juridică. Prin stabilirea funcțiunilor, a indicatorilor (POT, CUT) și a condițiilor de construire, PUG-ul devine un arbitru al pieței imobiliare. Trecerea unui teren din extravilan în intravilan îi poate crește exponențial valoarea. Similar, introducerea de restricții severe într-o zonă protejată (ex: în jurul sitului arheologic 46448.01.01 de la Aluniș) poate limita valoarea de piață, dar crește valoarea culturală și potențialul turistic pe termen lung. Orice decizie de planificare trebuie să ia în calcul aceste efecte induse asupra pieței și să le gestioneze în interesul public.



Figură 2 Efectele economice ale deciziilor de reglementare urbanistică, sursa: Proiectant

5.2. Regimul juridic al înstrăinării

CONSTATARE FACTUALĂ: Transferul dreptului de proprietate asupra terenurilor este guvernat de Codul Civil și de legislația specială, formele principale de înstrăinare fiind vânzarea-cumpărarea, donația, schimbul și moștenirea. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Securitatea circuitului civil este direct dependentă de transparența, corectitudinea și legalitatea procedurilor de transfer, elemente esențiale pentru a garanta stabilitatea drepturilor de proprietate. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Deși nu intervine direct în tranzacții, PUG-ul, prin Certificatul de Urbanism, joacă un rol esențial în informarea părților și în asigurarea transparenței urbanistice. Rolul central în securizarea tranzacției este deținut de publicitatea imobiliară, realizată prin Cartea Funciară.

Procedura de înstrăinare a unui imobil implică obligatoriu intervenția notarului public, care are rolul de a asigura legalitatea actului. Condițiile esențiale pentru validitatea tranzacției includ:

1. existența unui drept de proprietate valabil, dovedit prin extras de carte funciară la zi;
2. capacitatea juridică a părților de a contracta;
3. un preț sincer și serios;
4. consimțământul liber exprimat al părților.

Documentele necesare sunt extrasul de carte funciară pentru autentificare, certificatul de atestare fiscală (care confirmă plata la zi a impozitelor) și adeverința de la asociația de proprietari (pentru apartamente). Dependența de datele de la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) este absolută, orice tranzacție fiind validată doar prin înscrierea în Cartea Funciară.

Certificatul de Urbanism (CU) de informare, deși nu este obligatoriu pentru înstrăinare, este un mecanism esențial de protecție pentru cumpărător. Acesta oferă informații cruciale despre regimul juridic, economic și tehnic al terenului: încadrarea în intravilan/extravilan, funcțiunea permisă de PUG/PUZ, indicatorii urbanistici (POT, CUT) și existența unor interdicții sau condiționări de

construire. Un cumpărător care achiziționează un teren fără a solicita CU riscă să descopere ulterior că acesta se află într-o zonă de protecție a unui monument istoric (ex: zona de 200m în jurul Ansamblului rupestru de la Aluniș), cu interdicție de construire, situație care poate duce la litigii costisitoare și la imposibilitatea de a valorifica investiția.

Regimul special al înstrăinării terenurilor agricole din extravilan, reglementat de Legea nr. 17/2014, este de maximă importanță pentru Comuna Colți, unde suprafețele agricole sunt semnificative. Această lege instituie o procedură specială și un drept de preempțiune, adică un drept prioritar la cumpărare, în favoarea următoarelor categorii, în ordine strictă de prioritate:

1. Coproprietarii, rudele de gradul I, soții, rudele și afinii până la gradul al treilea inclusiv;
2. Arendașii;
3. Vecinii proprietari de terenuri agricole;
4. Tinerii fermieri;
5. Statul Român, prin Agenția Domeniilor Statului.

Vânzătorul trebuie să depună o ofertă de vânzare la primărie, iar aceasta este afișată și comunicată titularilor dreptului de preempțiune. Nerespectarea acestei proceduri atrage nulitatea absolută a contractului de vânzare.

Regimul de concesiune a terenurilor, reglementat de Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 (Codul administrativ), este un instrument eficient de dezvoltare. Concesiunea este operațiunea prin care o autoritate publică transmite unui concesionar (investitor privat), pe o perioadă determinată, dreptul și obligația de a exploata un bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe. Procedura se realizează, de regulă, prin licitație publică. Concesionarea poate fi utilizată pentru realizarea de parcări publice, baze sportive sau proiecte imobiliare pe terenurile din domeniul privat al UAT, fără ca autoritatea locală să piardă dreptul de proprietate pe termen lung, generând în același timp venituri la bugetul local și noi locuri de muncă.

În concluzie, transferul proprietății este un proces profund reglementat, care implică actori instituționali cheie (notari, OCPI, autorități locale) și este condiționat de proceduri stricte menite să asigure securitatea circuitului civil. Deși cadrul legal este bine definit, dinamica pieței și complexitatea istorică a dreptului de proprietate generează numeroase situații neclare, precum litigii, revendicări sau procese de retrocedare nesoluționate, care constituie o frână majoră în calea dezvoltării și introduc tema următorului capitol de analiză.

6. Situații Juridice Speciale: Litigii, Revendicări și Retrocedări

Incertitudinea juridică asupra regimului de proprietate blochează dezvoltarea urbanistică și generează riscuri semnificative, atât pentru investitorii privați, cât și pentru autoritatea publică. O suprafață considerabilă a terenurilor din intravilan și extravilan este afectată de situații juridice neclare, precum litigii, revendicări sau procese de retrocedare nesoluționate. Planul Urbanistic General trebuie să trateze aceste zone cu maximă prudență pentru a minimiza blocajele și pentru a oferi un cadru de dezvoltare predictibil. Metodologia de analiză combină interpretarea cadrului legal cu analiza spațială a datelor cadastrale disponibile, cartografiind perimetrele afectate de litigii și de cereri de retrocedare. Deși PUG-ul nu poate soluționa aceste situații juridice, are obligația de a institui un regim urbanistic special, de natură precaută, fundamentat pe principiul precauției în planificare.

Analiza riscurilor ia în calcul durata estimată a litigiului, importanța strategică a zonei afectate și impactul potențial asupra proiectelor de utilitate publică. Fiecare regulă propusă este concepută pentru a oferi un echilibru între protejarea drepturilor aflate în dispută și necesitatea de a nu bloca în totalitate funcționarea administrativă a teritoriului. Acest capitol fundamentează crearea unor instrumente normative care permit un management activ al incertitudinii funciare, transformând o problemă juridică complexă într-o variabilă gestionabilă în cadrul PUG.

6.1. Terenuri în Litigiu și Riscurile Juridice în Planificare

CONSTATARE FACTUALĂ: O fracțiune din fondul funciar al comunei face obiectul unor litigii de proprietate, incluzând acțiuni în revendicare, litigii de grănițuire și litigii succesoriale. Acestea reprezintă dispute juridice formale, înregistrate pe rolul instanțelor de judecată, care contestă fie întinderea, fie însuși titlul dreptului de proprietate asupra unui imobil. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Existența unui litigiu notat în Cartea Funciară indisponibilizează practic terenul, blocând atât tranzacțiile imobiliare valide, cât și emiterea de autorizații de construire. Orice intervenție fizică sau juridică devine riscantă până la soluționarea definitivă a cauzei. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Planul Urbanistic General trebuie să recunoască aceste "zone înghețate" și să le atribuie un regim urbanistic special, care să prevină generarea unor noi conflicte prin aprobarea unor planuri de dezvoltare pe terenuri cu proprietar incert.

Diversitatea litigiilor funciare generează niveluri diferite de risc. Litigiile de grănițuire afectează de regulă doar o fâșie de teren la limita dintre două proprietăți, în timp ce o acțiune în revendicare, bazată pe un titlu de proprietate concurent, poate pune sub semnul întrebării dreptul de

proprietate asupra întregii parcele. Indiferent de tipul litigiului, incertitudinea juridică este un factor de blocaj. În practica administrativă, orice solicitare de certificat de urbanism sau de autorizație de construire pentru un teren aflat în litigiu este, de regulă, suspendată sau respinsă până la soluționarea definitivă a cauzei în instanță, pentru a proteja atât terții de bună-credință, cât și autoritatea publică de eventuale daune. Riscurile nu se limitează doar la investitorii privați, ci se extind și asupra autorității publice locale. Aprobarea unor documentații de urbanism (PUG, PUZ) care reglementează zone aflate în litigiu, fără a menționa acest aspect, poate atrage răspunderea administrației.

Administrația publică se expune la trei riscuri majore:

1. Riscul anulării ulterioare în instanță a prevederilor PUG/PUZ pentru perimetrul respectiv, dacă se dovedește că planificarea a fost fundamentată pe un regim de proprietate incert.
2. Riscul de a plăti daune-interese, dacă se demonstrează că aprobarea documentației (ex: o reglementare favorabilă care crește artificial valoarea unui teren) a cauzat prejudicii uneia dintre părțile din litigiu.
3. Riscul blocării pe termen lung a unor proiecte de utilitate publică, dacă traseul acestora este planificat peste terenuri care devin indisponibilizate din cauza litigiilor.

Soluția pe care PUG-ul o poate aduce nu este rezolvarea litigiilor, ci managementul urbanistic al acestora. Propunerea strategică este de a defini o suprapunere (overlay) în RLU, denumită UTR_L (Unitate Teritorială de Referință - Afectată de Litigii). Pentru aceste zone, clar delimitate în planșele PUG, regulamentul trebuie să prevadă un regim special, care oferă transparență și predictibilitate.

I.

Instituirea unei interdicții temporare de construire pentru lucrări noi sau extinderi, până la soluționarea definitivă a litigiului, consemnată prin înscriere în cartea funciară. Această măsură previne apariția unor construcții care ulterior s-ar putea dovedi a fi pe proprietatea altei persoane. Interdicția se aplică lucrărilor care modifică substanțial regimul fizic sau valoarea imobilului.

II.

Permiterea exclusivă a lucrărilor de întreținere și conservare a construcțiilor existente, definite conform Legii nr. 50/1991. Acestea includ reparații curente (zugrăveli, înlocuire tâmplărie fără modificarea golurilor) sau lucrări de conservare care sunt necesare pentru a preveni degradarea imobilului și care nu modifică regimul de proprietate. Obținerea autorizației pentru aceste lucrări rămâne obligatorie, dacă legea o impune.

III.

Condiționarea oricărei dezvoltări viitoare (post-litigiu) de obținerea unui nou certificat de urbanism, care să reflecte situația juridică clarificată prin hotărâre judecătorească definitivă și intabulare. Aceasta asigură că reluarea procesului de autorizare se face pe o bază legală solidă și actualizată.

6.2. Retrocedări și Revendicări

CONSTATARE FACTUALĂ: Procesul de reconstituire a dreptului de proprietate, fundamentat pe legi speciale precum Legea fondului funciar nr. 18/1991 și Legea nr. 10/2001, este încă în derulare pe teritoriul comunei. Aceste legi reparatorii au generat un număr mare de cereri administrative și acțiuni în justiție pentru restituirea în natură sau compensarea proprietăților preluate abuziv în perioada regimului comunist. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Acest proces generează o incertitudine juridică pe suprafețe mari, în special în zonele de extindere a intravilanului, unde foste terenuri agricole sau forestiere sunt acum supuse unor cereri de retrocedare. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul trebuie să trateze aceste teritorii cu maximă prudență, deoarece regimul lor de proprietate se poate schimba fundamental în urma finalizării procedurilor.

Stadiul cererilor de retrocedare variază, de la cereri validate de comisia locală de fond funciar pentru care se așteaptă emiterea titlurilor, la cereri aflate încă în analiză sau contestate în instanță. Până la emiterea unui titlu de proprietate definitiv și înscrierea acestuia în cartea funciară, terenul are o situație juridică incertă. O suprafață extinsă, fostă pășune comună, situată în continuitatea intravilanului și identificată în PUG ca optimă pentru extindere rezidențială, poate face obiectul mai multor cereri de retrocedare. Autoritatea locală nu poate proiecta infrastructura necesară, deoarece nu se cunoaște configurația finală a proprietăților, ceea ce blochează dezvoltarea coerentă a localității.

Provocarea majoră pentru PUG este planificarea infrastructurii publice pe terenuri care, în viitor, vor intra în proprietate privată. O soluție rigidă riscă să devină inaplicabilă. Direcția strategică trebuie să fie una a flexibilității și a condiționării, prin stabilirea unui principiu general pentru "Zonele de Dezvoltare Condiționată de Clarificare Juridică" (UTRR). *O propunere de reglementare în RLU este următoarea: "Pentru terenurile din `UTRR`, orice operațiune de parcelare care va urma emiterii titlurilor de proprietate este condiționată de cedarea gratuită către domeniul public a suprafețelor necesare pentru realizarea căilor de comunicație și a coridoarelor edilitare, conform planșelor orientative ale PUG."* {"Acest mecanism este o formă de parteneriat

public-privat implicit, în care proprietarul contribuie la echiparea edilitară în schimbul creșterii de valoare a terenului său, care devine construibil."} [p: Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”, n.a., n.a., 2001, n.a.].

Alte opțiuni strategice pe care PUG-ul le poate prefigura includ:

1. **Crearea de rezerve funciare de către autoritatea locală.** Achiziționarea sau menținerea unor terenuri în proprietatea UAT permite utilizarea acestora în schimburi de terenuri cu viitorii proprietari, pentru a obține fâșiile necesare infrastructurii fără costuri de expropriere.
2. **Negocierea directă cu viitorii proprietari.** Odată ce aceștia sunt cunoscuți și înscriși în cartea funciară, autoritatea locală poate iniția negocieri pentru achiziția amiabilă a terenurilor necesare. PUG-ul poate stabili coridoare orientative, care să ofere o bază pentru aceste negocieri.
3. **Utilizarea, în ultimă instanță, a instrumentului exproprierii** pentru cauză de utilitate publică, conform Legii nr. 33/1994, dacă negocierea amiabilă eșuează și proiectul de infrastructură este de importanță majoră pentru comunitate.

În concluzie, situațiile juridice speciale, fie că sunt litigii sau procese de retrocedare, reprezintă o constrângere majoră pentru planificarea urbanistică. Rolul PUG-ului este unul de management al incertitudinii: să identifice și să cartografieze aceste zone, să le atribuie un regim de construire precaut și condiționat, și să stabilească principii clare pentru dezvoltarea lor viitoare, odată ce situația juridică va fi clarificată.

7. Regimul Juridic al Construcțiilor

Cadrul normativ care guvernează edificarea construcțiilor este centrat pe Legea nr. 50/1991, care stabilește legătura fundamentală dintre planificarea urbanistică, reglementată de Legea nr. 350/2001, și dreptul efectiv de a construi. Dreptul de a construi nu este un atribut absolut al proprietății, ci unul condiționat de respectarea interesului public, materializat prin regulamentele de urbanism și normele tehnice. Procesul de autorizare, deși perceput ca fiind birocratic, funcționează ca un filtru esențial de legalitate și conformitate, asigurând că dezvoltarea teritorială se transpune în mediul fizic într-un mod predictibil, sigur și coerent.

Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent au rolul de a clarifica și detalia aceste proceduri, transformând viziunea de dezvoltare în reguli concrete. Acest capitol descompune succesiunea logică a pașilor administrativi și corelațiile dintre actele cheie, cu scopul de a oferi un ghid procedural clar. Analiza se bazează pe interpretarea sistematică a legislației în vigoare, demonstrând cum fiecare etapă a procesului de autorizare contribuie la echilibrul dintre drepturile individuale și nevoile colective.

7.1. Certificatul de Urbanism

CONSTATARE FACTUALĂ: Certificatul de Urbanism (CU), conform Legii nr. 50/1991, este un act de informare emis de autoritățile administrației publice locale. Acesta nu conferă dreptul de a construi, ci funcționează ca un extras concentrat al tuturor reglementărilor aplicabile unei parcele, fiind direct dependent de documentațiile de urbanism aprobate (PUG, PUZ, PUD). **PROBLEMĂ CLARĂ:** Natura sa juridică este frecvent înțeleasă greșit, fiind confundat cu un acord de construire, ceea ce generează așteptări nerealiste și blocaje în procesul de investiții. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Regulamentul Local de Urbanism trebuie să specifice clar că certificatul de urbanism este un act pur informativ care aduce la cunoștința solicitantului regimul juridic, economic și tehnic al imobilului, lista completă a avizelor și acordurilor necesare pentru autorizare și regulile urbanistice aplicabile (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT).

Conținutul Certificatului de Urbanism este esențial pentru predictibilitatea unui proiect. Condiționările pe care le impune sunt critice; de exemplu, dacă PUG-ul prevede necesitatea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal pentru o anumită zonă, CU va menționa această obligație, iar procesul de autorizare nu poate continua până la aprobarea PUZ-ului. Similar, CU corelează intenția de construire cu regimurile de protecție, evidențiind obligativitatea obținerii avizului de la Ministerul Culturii pentru imobilele aflate în zone de protecție a monumentelor istorice. Rolul său

de a particulariza regulile generale la specificul fiecărei parcele este demonstrat de seturile de parametri diferiți pe care îi poate impune în funcție de zonificarea funcțională.

| Parametru Informat prin CU | Zonă Centrală (ex: Zonă Mixtă) | Zonă Rezidențială Periferică (ex: Locuințe Individuale) |
|----------------------------|-------------------------------------|--|
| Funcțiune Admisă | Servicii, comerț, birouri, locuințe | Exclusiv locuințe individuale și funcțiuni complementare |
| POT maxim | 60% - 80% | 30% - 40% |
| CUT maxim | 2,5 - 4,0 | 0,8 - 1,2 |
| Regim de Înălțime | S+P+4E sau mai mult | P+1E+M |
| Avize Specifice | Mediu, ISU, Salubritate, Circulație | Mediu, Utilități |

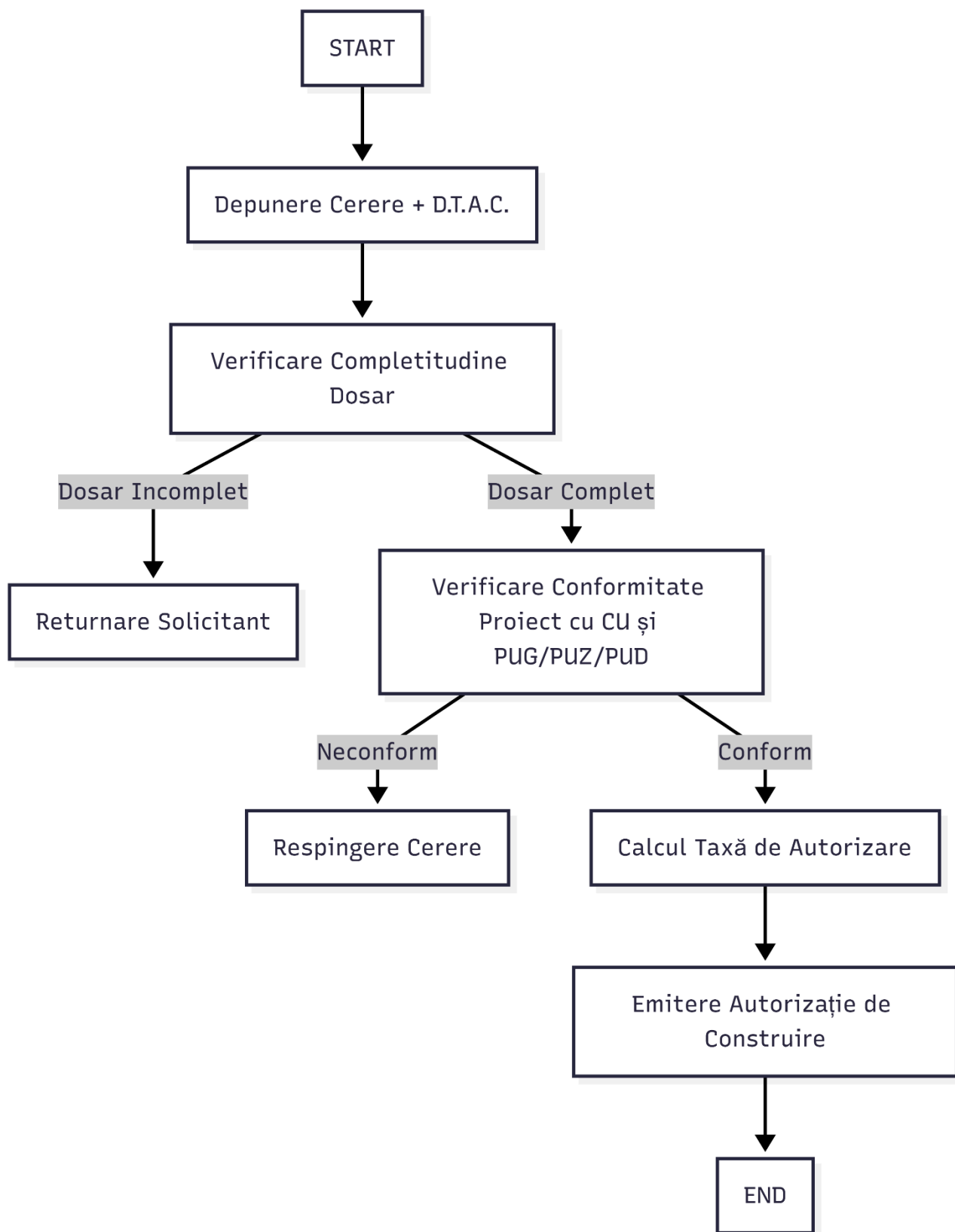
O distincție fundamentală, clarificată prin CU, este cea dintre Planul Urbanistic Zonal (PUZ) și Planul Urbanistic de Detaliu (PUD). Deși ambele sunt instrumente de detaliere a PUG-ului, ele operează la scări diferite și au scopuri distincte. PUZ-ul are un caracter de reglementare pentru o zonă mai mare (mai multe parcele) și poate modifica prevederi din PUG, fiind instrumentul prin care se introduc terenuri în intravilan sau se stabilesc noi artere de circulație. PUD-ul, în schimb, are un caracter de implementare pentru o singură parcelă (sau un grup restrâns), detaliind, fără a modifica regulile PUZ/PUG, amplasarea precisă a clădirii, retragerile, accesele și organizarea incintei. Certificatul de Urbanism este actul care stabilește dacă, pentru o anumită investiție, este necesară elaborarea prealabilă a unui PUZ sau a unui PUD. Valabilitatea certificatului de urbanism este de 24 de luni de la data emiterii, cu posibilitatea de prelungire o singură dată pentru o perioadă de maximum 12 luni, asigurând că proiectul se dezvoltă pe baza unor reglementări actuale.

7.2. Autorizația de Construire

CONSTATARE FACTUALĂ: Autorizația de Construire (AC) este actul administrativ final emis de autoritatea publică locală, care conferă titularului dreptul de a executa lucrări de construcții, conform Legii nr. 50/1991. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Procedura de obținere este complexă și strict condiționată de completitudinea și conformitatea documentației depuse, orice abatere ducând la respingerea cererii. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** RLU trebuie să reitereze și să detalieze, acolo unde este cazul, condițiile legale de emiterie, asigurând un cadru transparent și

predictibil pentru investitori. Obținerea autorizației este condiționată de depunerea unei Documentații Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire (D.T.A.C.) complete, care include obligatoriu: certificatul de urbanism valabil, dovada titlului asupra imobilului, proiectul tehnic elaborat de specialiști autorizați și toate avizele și acordurile solicitate prin CU.

Autoritatea publică are rolul de a verifica conformitatea dosarului cu prevederile legale și cu documentațiile de urbanism, nu de a face aprecieri subiective. Fluxul de verificare este riguros și secvențial.



Figură 3 Flux procedural pentru emiterea Autorizației de Construire, sursa: Proiectant

Emiterea autorizației are efecte juridice importante. Titularul poate începe lucrările, cu obligația de a anunța autoritatea emitentă și Inspectoratul de Stat în Construcții. Autorizația are o durată de valabilitate de maximum 24 de luni de la data emiterii, interval în care trebuie începute lucrările. Durata de execuție este cea prevăzută în autorizație și poate fi prelungită. Lucrările executate trebuie să respecte cu strictețe proiectul autorizat; orice modificare substanțială necesită, de regulă, o nouă autorizație.

Legea nr. 50/1991 prevede și o serie de excepții de la obligativitatea obținerii autorizației, pentru lucrări de mică anvergură care nu modifică structura de rezistență, aspectul arhitectural sau funcțiunea inițială a clădirii.

I.

Reparațiile interioare (zugrăveli, placaje, parchet), când nu se modifică pereții sau structura.

II.

Reparații la acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora.

III.

Montarea sistemelor de încălzire sau climatizare și a panourilor fotovoltaice, dacă nu implică modificări structurale.

Chiar și pentru aceste lucrări, rămâne obligatorie respectarea normelor tehnice și obținerea acordurilor necesare, cum ar fi cel de la vecini.

7.3. Disciplina în construcții

CONSTATARE FACTUALĂ: Disciplina în construcții reprezintă ansamblul măsurilor de control și sancționare exercitate de stat, prin Inspectoratul de Stat în Construcții (ISC) și poliția locală, pentru a asigura respectarea legalității. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Executarea de lucrări fără autorizație sau cu nerespectarea acesteia reprezintă un fenomen persistent, cu impact negativ asupra siguranței și calității mediului construit, generând riscuri structurale și conflicte urbanistice. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul trebuie să sublinieze caracterul obligatoriu al autorizării și să informeze clar asupra consecințelor nerespectării legii, pentru a descuraja practicile nelegale și a promova o cultură a conformității.

Încălțările Legii nr. 50/1991 se clasifică în contravenții și infracțiuni, în funcție de gravitate. Contravențiile, precum executarea fără autorizație a unor lucrări care nu afectează structura, sunt

sanctionate cu amendă. Infrațiunile, precum executarea fără autorizație a unor lucrări periculoase sau continuarea acestora după oprirea dispusă de organele de control, atrag răspunderea penală.

| Tipul Faptei | Încadrare Juridică | Sanțiuni Principală | Măsuri Complementare |
|--|--------------------|---|--|
| Executare lucrări fără AC (fără risc) | Contravenție | Amendă de la 1.000 la 100.000 lei | Oprirea lucrărilor; Intrarea în legalitate |
| Nerespectare prevederi AC (modificări) | Contravenție | Amendă de la 5.000 la 20.000 lei | Oprirea lucrărilor; Intrarea în legalitate |
| Continuare lucrări după oprire | Infrațiune | Închisoare de la 3 luni la 1 an sau amendă penală | Desființarea lucrărilor |
| Executare lucrări fără AC (cu risc public) | Infrațiune | Închisoare de la 1 la 5 ani | Desființarea lucrărilor și aducerea la starea inițială |

Procedura de "intrare în legalitate" oferă posibilitatea regularizării unei construcții executate nelegal, dar nu este un drept automat, ci un proces condiționat. Acesta implică obținerea retroactivă a autorizației de construire și este condiționat de respectarea tuturor reglementărilor urbanistice și tehnice în vigoare la momentul solicitării. Dacă lucrările executate încalcă prevederile PUG/PUZ (depășesc POT, CUT, regim de înălțime), intrarea în legalitate nu este posibilă. În situația în care regularizarea este imposibilă, sancțiunea cea mai drastică este desființarea construcțiilor executate nelegal. Aceasta se dispune de către autoritatea publică sau de către instanța de judecată atunci când construcția nu respectă normele urbanistice, este amplasată într-o zonă cu interdicție de construire (spațiu verde, zonă de risc) sau afectează grav interesul public. Desființarea se realizează pe cheltuiala contravenientului și reprezintă mecanismul ultim de restabilire a ordinii de drept în mediul construit.

8. Instrumente de Intervenție Funciară: Exproprierea pentru Cauză de Utilitate Publică

Exproprierea pentru cauză de utilitate publică reprezintă un instrument juridic excepțional, dar esențial, prin care statul poate dobândi proprietăți private pentru realizarea unor proiecte de interes general. Acest capitol analizează în detaliu cadrul normativ, procedural și garanțiile constituționale ale acestui mecanism, explorând echilibrul delicat dintre inviolabilitatea proprietății private și supremația interesului public. Discursul este ancorat în prevederile Legii nr. 33/1994 și ale Articolului 44 din Constituția României. Tematicile centrale urmărite vizează condițiile stricte de inițiere a exproprierii, procedura administrativă de declarare a utilității publice și, crucial, mecanismele de garantare a unei despăgubiri juste și prealabile.

Analiza se fundamentează pe o interpretare sistematică a cadrului normativ, având ca surse primare Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică și Constituția României. Se utilizează o abordare descriptiv-procedurală pentru a descompune procesul complex al exproprierii în etape logice și interdependente, oferind un ghid procedural clar. Instrumentele de analiză sunt de natură juridică, vizând interpretarea textelor de lege, corelarea lor cu principiile constituționale și extragerea implicațiilor practice pentru documentațiile de urbanism. Ipoteza de lucru este că exproprierea, deși reprezintă o limitare severă a dreptului de proprietate, este un mecanism legitim doar atunci când este transparent, strict justificat de o nevoie publică reală, imperativă și însoțit de o compensație corectă și efectivă.

8.1. Fundamentul Juridic și Condițiile Exproprierii

CONSTATARE FACTUALĂ: Exproprierea este o operațiune juridică de drept public prin care statul dobândește în mod forțat dreptul de proprietate asupra unor imobile private, în schimbul unei despăgubiri juste și prealabile. Fundamentul său se regăsește în Articolul 44 din Constituția României, care stipulează: <<"Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire.">> [direct quotation: Parlamentul României, „Constituția României”, Articolul 44, alineatul (3), Monitorul Oficial, 2003]. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Caracterul excepțional și forțat al procedurii impune un cadru legal extrem de riguros pentru a preveni abuzurile și pentru a garanta drepturile fundamentale ale proprietarului. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Planul Urbanistic General are un rol esențial în acest proces, fiind instrumentul care trebuie să identifice și să rezerve coridoarele necesare pentru proiecte de utilitate publică (ex: drumuri, rețele magistrale). Această rezervare nu constituie exproprierea în sine, dar fundamentează necesitatea care stă la baza unei eventuale

proceduri ulterioare, asigurând coerența între planificarea spațială strategică și intervenția funciară punctuală.

Conceptul de "utilitate publică" reprezintă pivotul întregului mecanism și este definit limitativ de Legea nr. 33/1994. Utilitatea publică nu este un concept abstract, ci este legată de realizarea unor lucrări concrete, clasificate pe trei niveluri de interes: național, județean sau local. Categoriile de lucrări care pot constitui o cauză de utilitate publică sunt specificate în Articolul 2 din lege și includ, printre altele:

1. Căi de comunicație (autostrăzi, drumuri, căi ferate, canale, porturi, aeroporturi);
2. Lucrări pentru transportul și distribuția de energie, gaze și alte resurse naturale;
3. Lucrări de gospodărire a apelor, de irigații și de combatere a inundațiilor;
4. Obiective necesare apărării naționale, ordinii publice și siguranței naționale;
5. Proiecte de protejare și punere în valoare a monumentelor istorice, de arhitectură și arheologice;
6. Construcția de locuințe sociale, spitale, unități de învățământ și alte dotări de interes public.

Această enumerare exhaustivă demonstrează că utilitatea publică este întotdeauna legată de un proiect specific, material, care servește comunitatea în ansamblul său.

Consecința juridică directă a exproprierii este transferul forțat al dreptului de proprietate din patrimoniul unei persoane private în domeniul public al statului sau al unei unități administrativ-teritoriale. Acest transfer se realizează independent de voința proprietarului. Subiecții implicați sunt clar definiți: expropriatorul poate fi statul (prin Guvern sau ministere), județele (prin consiliile județene) sau municipiile, orașele și comunele (prin consiliile locale), în timp ce expropriatul poate fi orice persoană fizică sau juridică titulară a unui drept de proprietate privată. Este crucial de subliniat că exproprierea vizează exclusiv trecerea din domeniul privat în cel public; nu se poate aplica imobilelor aflate deja în proprietate publică.

Exproprierea este un instrument de ultimă instanță (*ultima ratio*), care se activează doar atunci când metodele amiabile de dobândire a terenurilor eșuează sau nu sunt aplicabile.

| Caracteristică | Expropriere | Achiziție Directă | Drept de Preempțiune |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|---|
| Natura Actului | Unilateral, forțat | Bilateral, consensual | Unilateral (exercitarea), condiționat de decizia de vânzare |

| Caracteristică | Expropriere | Achiziție Directă | Drept de Preempțiune |
|-------------------|-------------------------------------|--------------------------|---|
| Inițiativa | Autoritatea publică | Oricare parte | Proprietarul (prin intenția de vânzare) |
| Prețul | Justă despăgubire (evaluare expert) | Prețul pieței (negociat) | Prețul convenit cu un terț |
| Condiție | Declarare de utilitate publică | Acord de voință | Intenția de vânzare a proprietarului |

8.2. Procedura Administrativă de Declarare a Utilității Publice

CONSTATARE FACTUALĂ: Declararea utilității publice este etapa administrativă prealabilă și obligatorie care legitimează declanșarea exproprierii. Utilitatea publică nu se presupune, ci se declară printr-un act administrativ specific: Hotărâre a Guvernului pentru lucrări de interes național, Hotărâre a Consiliului Județean pentru interes județean, sau Hotărâre a Consiliului Local pentru interes local. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Procedura trebuie să fie riguroasă, transparentă și bine fundamentată tehnic și economic pentru a preveni deciziile arbitrare și pentru a asigura un control democratic asupra acestui act de putere. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Deși PUG-ul poate stabili un coridor pentru o viitoare șosea, doar actul administrativ ulterior de declarare a utilității publice conferă statului dreptul de a trece la exproprierea efectivă, transformând o intenție de planificare într-o acțiune juridică.

Etapile premergătoare declarării utilității publice sunt strict reglementate. Orice demers trebuie fundamentat pe o documentație tehnică și economică solidă, care include obligatoriu studiul de fezabilitate și studiul de fezabilitate. Aceste studii tehnice au un rol crucial, deoarece trebuie să demonstreze necesitatea și oportunitatea proiectului, să analizeze mai multe scenarii de traseu și să îl aleagă pe cel optim, să definească indicatorii tehnico-economici și să identifice coridorul exact de expropriere, estimând inclusiv costurile cu despăgubirile. Aprobarea acestor studii în forurile competente este o condiție esențială pentru continuarea procedurii.

Un mecanism central este asigurarea transparenței și a participării publice. Pentru un proiect de interes local, cum ar fi lărgirea unui drum comunal în Comuna Colți, pașii sunt următorii:

- 1. Notificarea și publicarea:** Inițiatorul (Consiliul Local Colți) afișează la sediul său și publică în presă un anunț privind intenția de a executa lucrarea, planurile generale și lista proprietarilor afectați.
- 2. Formularea de propuneri:** Proprietarii notificați și publicul au la dispoziție un termen legal, de regulă 45 de zile, pentru a formula contestații sau propuneri privind oportunitatea proiectului sau modificarea traseului.
- 3. Analiza în comisie:** O comisie specială, constituită la nivelul autorității locale, analizează studiile de fundamentare și propunerile primite, putând solicita clarificări și propune soluții de mediere.

Acest proces consultativ este o garanție importantă a dreptului la informare și participare.



Figură 4 Flux procedural pentru declararea utilității publice și inițierea exproprierii, sursa: Proiectant

Decizia finală se materializează prin adoptarea actului administrativ corespunzător (hotărâre de consiliu). Acest act, care trebuie să fie motivat, poate fi atacat în instanța de contencios administrativ de către orice persoană vătămată într-un drept al său. Controlul instanței se limitează însă la verificarea legalității procedurii (respectarea termenelor, a transparenței), nu a oportunității proiectului, care rămâne la aprecierea autorității publice. Odată adoptat și, eventual, confirmat de instanță, actul produce efecte juridice depline și declanșează etapa următoare.

8.3. Mecanismul de Despăgubire: Garanția Dreptului de Proprietate

CONSTATARE FACTUALĂ: Procedura de despăgubire reprezintă nucleul garanțiilor acordate proprietarului, fiind menită să asigure respectarea principiului constituțional al unei "drepte și prealabile despăgubiri". Justa despăgubire trebuie să acopere nu doar valoarea de piață a imobilului, ci și orice prejudiciu direct cauzat proprietarului. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Stabilirea unui quantum corect este adesea sursa principală de conflict între expropriator și expropriat, necesitând un mecanism de evaluare obiectiv și o cale de atac eficientă. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Deși PUG-ul nu intervine direct în această procedură, corectitudinea evaluării este esențială pentru fezabilitatea economică a proiectelor de utilitate publică propuse prin PUG.

După declararea utilității publice, expropriatorul constituie o comisie pentru stabilirea despăgubirilor, formată dintr-un reprezentant al expropriatorului, unul al expropriatului și un expert evaluator autorizat ANEVAR, desemnat de expropriator. Rolul acestei comisii este de a negocia și de a stabili quantumul despăgubirii pe baza raportului de evaluare. Criteriile de evaluare sunt complexe:

I.

Valoarea de piață a imobilului este principalul reper. Aceasta se determină prin metode standardizate, luând în considerare prețurile tranzacțiilor recente cu proprietăți similare, potențialul economic al imobilului (reglementat prin PUG/PUZ), și caracteristicile fizice ale acestuia. Legea specifică explicit că se exclude din calcul sporul de valoare pe care imobilul l-ar dobândi ca urmare a lucrărilor publice pentru care se face exproprierea.

II.

Prejudiciul cauzat proprietarului trebuie, de asemenea, compensat. Acesta poate include daune aduse restului de proprietate (dacă exproprierea este parțială), costurile de mutare pentru persoane fizice sau pierderea de vad comercial pentru persoanele juridice.

III.

Momentul de referință pentru evaluare este cel anterior declarării utilității publice, pentru a nu fi influențată de efectele speculative ale proiectului.

Despăgubire Totală = Valoare de Piață a Imobilului + Prejudiciu Direct Cauzat Expropriatului

În caz de dezacord, legea a creat un mecanism care balansează drepturile părților cu necesitatea de a nu bloca proiectele. Astfel, procedura este următoarea:

- a) Expropriatorul consemnează suma stabilită de comisie într-un cont bancar, la dispoziția proprietarului.
- b) După consemnare, expropriatorul poate solicita instanței de judecată transferul dreptului de proprietate și punerea în posesie, chiar dacă proprietarul nu este de acord cu suma.
- c) Proprietarul expropriat poate ataca în instanță doar quantumul despăgubirii, nu decizia de expropriere. Instanța, pe baza unei noi expertize judiciare, va stabili suma finală, obligatorie pentru ambele părți.

Această procedură asigură că lucrările de utilitate publică pot începe într-un termen rezonabil, în timp ce dreptul la o compensație corectă este garantat prin control judecătoresc.

Principiul "prealabilei" despăgubiri este esențial. Transferul efectiv al dreptului de proprietate nu se poate realiza decât după ce suma, stabilită prin acord sau hotărâre judecătorească, a fost pusă la dispoziția proprietarului, de regulă într-un termen de 30 de zile. Această garanție procedurală previne situațiile în care proprietarii sunt deposedați de bunuri fără a primi compensația cuvenită.

9. Instrumente de Intervenție Funciară: Dreptul de Preempțiune

Dreptul de preempțiune reprezintă un instrument juridic proactiv, prin care autoritatea publică poate interveni strategic pe piața imobiliară pentru a achiziționa bunuri de interes colectiv în condiții de piață, fiind complementar mecanismului reactiv al exproprierii. Analiza acestui instrument, fundamentată pe Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice și pe Codul Civil, este esențială pentru Comuna Colți, unde protejarea patrimoniului cultural este o miză centrală. Obiectivul acestui capitol este de a transforma preempțiunea dintr-un concept juridic abstract într-o pârghie operațională pentru o dezvoltare locală coerentă, bazată pe conservarea identității.

Acest instrument, deși adesea subutilizat din cauza constrângerilor bugetare și administrative, oferă o alternativă mai flexibilă și mai puțin conflictuală decât exproprieria. Metodologia de analiză este una juridico-strategică, corelând prevederile legale cu obiectivele de dezvoltare ale localității, precum conservarea patrimoniului, constituirea unei rezerve funciare pentru proiecte publice și ghidarea dezvoltării urbane. Se demonstrează cum, printr-o planificare bugetară multianuală și o strategie funciară clară, autoritatea locală poate utiliza acest drept pentru a modela activ dezvoltarea și pentru a proteja valorile care definesc unicitatea comunei Colți.

9.1. Cadrul Legal și Procedural al Dreptului de Preempțiune

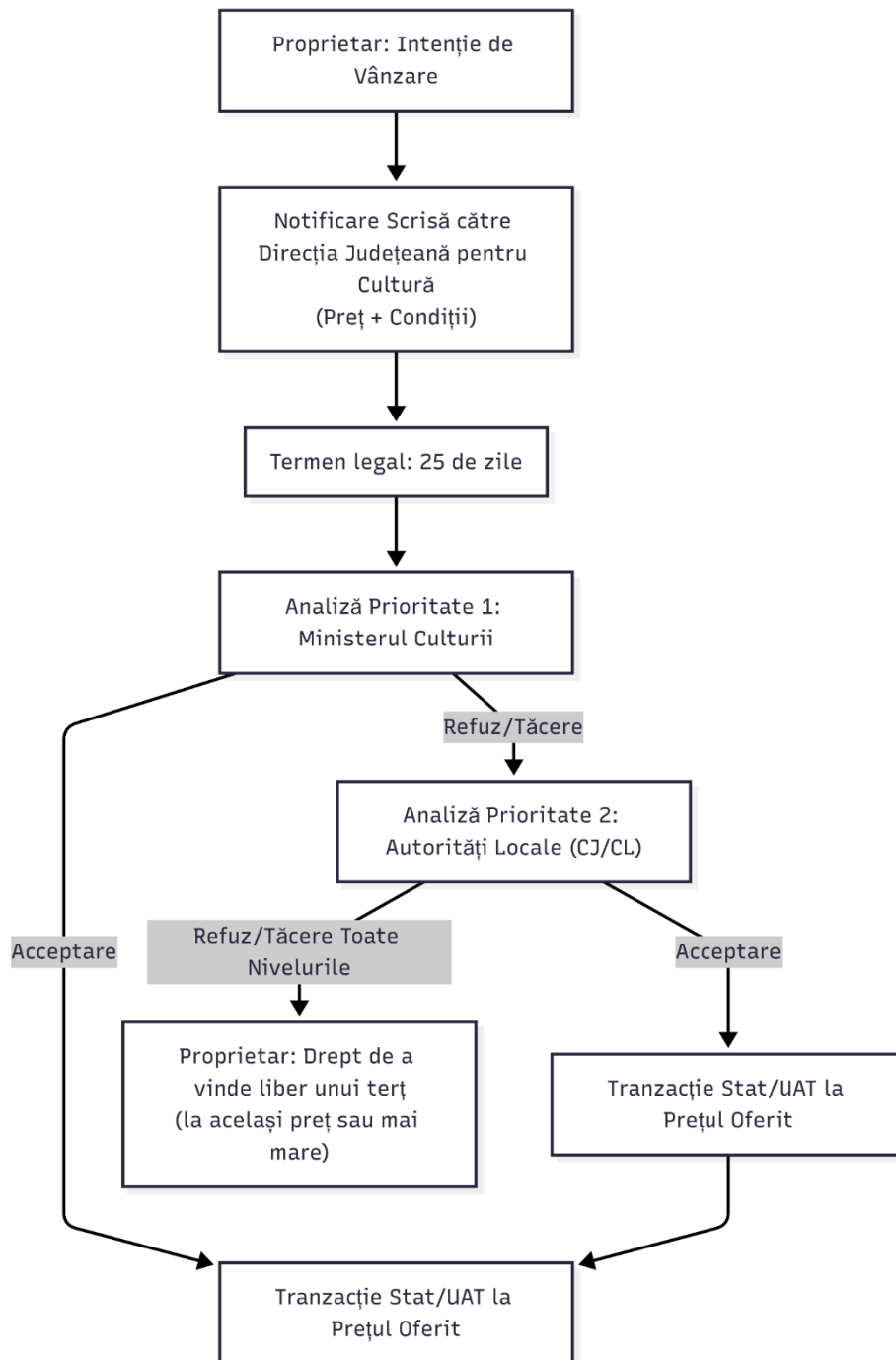
CONSTATARE FACTUALĂ: Dreptul de preempțiune este mecanismul legal care conferă statului sau autorităților locale prioritate la cumpărarea unui bun imobil atunci când proprietarul decide să îl vândă, la prețul și în condițiile convenite de acesta cu un terț. {"Acest drept este reglementat cu precădere de Legea nr. 422/2001 pentru monumentele istorice clasate și de legislația patrimoniului arheologic pentru terenurile pe care se află situri repertoriate."} [p: Parlamentul României, „Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice”, Capitolul IV, Secțiunea 1, Art. 4]. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Spre deosebire de expropriere, care este un act unilateral de putere, preempțiunea se activează condiționat, doar la inițiativa de vânzare a proprietarului. Această particularitate impune o procedură de notificare strictă și un mecanism administrativ agil, pentru a asigura eficiența instrumentului fără a bloca nejustificat circuitul civil. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Planul Urbanistic General are obligația de a informa asupra existenței acestui drept și a procedurii aferente, în special pentru proprietățile din zonele de protecție. RLU trebuie să specifice clar că orice tranzacție care încalcă această procedură este lovită de nulitate absolută, asigurând astfel transparență și predictibilitate pentru proprietari și potențiali investitori.

Procedura de exercitare a dreptului de preempțiune pentru monumente istorice este riguros definită de Legea nr. 422/2001. Responsabilitatea declanșării procedurii revine exclusiv vânzătorului, care trebuie să notifice autoritățile competente, respectând o succesiune clară de pași:

- 1. Notificarea prealabilă:** Vânzătorul are obligația legală de a înștiința în scris Direcția Județeană pentru Cultură despre intenția de a vinde, comunicând prețul solicitat și celelalte condiții ale tranzacției. Orice negociere cu un terț este condiționată de parcurgerea acestui pas.
- 2. Exercițarea dreptului în termen legal:** Autoritățile publice dispun de un termen de maximum 25 de zile calendaristice de la data înregistrării notificării pentru a-și exercita dreptul, comunicând în scris acceptarea ofertei. Ordinea de prioritate este strictă și ierarhică: A. Statul, prin Ministerul Culturii; B. Autoritățile administrației publice locale (consiliul județean sau consiliul local).
- 3. Liber de vânzare condiționat:** Dacă în termenul de 25 de zile autoritățile nu își manifestă intenția de a cumpăra sau declară explicit că nu sunt interesate, proprietarul poate vinde liber imobilul oricărui terț. Vânzarea este condiționată: tranzacția nu se poate încheia la un preț mai mic sau în condiții mai avantajoase pentru cumpărător decât cele din oferta inițială.

Nerespectarea acestei proceduri atrage sancțiunea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare.

Un scenariu aplicabil pentru Comuna Colți ar viza, de exemplu, vânzarea unui imobil parte din Ansamblul rupestru de la Aluniș (cod LMI BZ-II-a-A-02352). Proprietarul depune o notificare la Direcția Județeană pentru Cultură Buzău cu oferta de vânzare. Direcția transmite notificarea către Ministerul Culturii și, simultan, către Consiliul Județean Buzău și Consiliul Local Colți. Ministerul Culturii are prioritate absolută. Dacă acesta nu răspunde în termenul legal, dreptul se transferă autorităților locale, în ordinea menționată. Dacă nicio autoritate nu își exercită dreptul, proprietarul poate vinde liber, dar notarul public are obligația de a verifica respectarea prețului din oferta inițială.



Figură 5 Flux procedural privind dreptul de preempțiune al statului și al autorităților locale, sursa: Proiectant

Sfera bunurilor supuse dreptului de preempțiune este extinsă și acoperă o parte semnificativă din patrimoniul valoros al comunei. Legea nr. 422/2001 se aplică tuturor monumentelor istorice clasate, indiferent de grupa valorică (A - interes național, B - interes local). Astfel, pentru Comuna Colți, orice tranzacție vizând Biserica din piatră de la Aluniș (BZ-II-a-A-01798), Ansamblul muzeului de chihlimbar (BZ-II-m-A-01799) sau oricare alt imobil clasat trebuie să urmeze procedura. Mai mult, legislația privind patrimoniul arheologic (O.G. nr. 43/2000) extinde acest

principiu și la terenurile pe care se află situri arheologice clasate, cum ar fi Necropola Monteoru de la Colți - Vârful Bâi (BZ-I-s-B-02218). Exercițarea dreptului de preempțiune este o facultate, nu o obligație pentru autorități, dar decizia de a nu-l exercita nu anulează obligațiile legale de conservare care revin oricărui proprietar de monument istoric.

9.2. Analiza Strategică a Utilizării Dreptului de Preempțiune

CONSTATARE FACTUALĂ: Dreptul de preempțiune nu este doar un mecanism pasiv de protecție, ci poate fi transformat într-un instrument proactiv de planificare și dezvoltare locală. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Autoritățile locale, în special cele cu bugete limitate precum Comuna Colți, se confruntă cu provocări financiare și administrative care le împiedică să utilizeze eficient acest instrument, ratând astfel oportunități strategice de a modela dezvoltarea teritorială. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Este imperativ ca PUG-ul să depășească rolul de simplu informator și să fundamenteze necesitatea elaborării unei strategii funciare locale. Această strategie trebuie să identifice proprietățile prioritare pentru achiziție publică și să permită o planificare bugetară multianuală, transformând preempțiunea dintr-o acțiune sporadică într-o pârghie eficientă pentru implementarea viziunii de dezvoltare.

Avantajele strategice ale exercitării dreptului de preempțiune sunt multiple și depășesc simpla conservare a patrimoniului. Prin achiziția de terenuri sau clădiri, o autoritate locală poate atinge șase obiective majore:

1. **Constituirea unei rezerve funciare pentru proiecte publice viitoare.** Achiziționarea de terenuri în zone strategice (pentru extinderea unei școli, crearea unui parc) evită proceduri de expropriere mai costisitoare și mai conflictuale pe viitor.
2. **Controlul dezvoltării în zone cheie.** Prin achiziția unor proprietăți în perimetre sensibile, primăria poate asigura că proiectele ulterioare sunt conforme cu viziunea pe termen lung a comunității, prevenind dezvoltările incompatibile.
3. **Inițierea unor proiecte de regenerare urbană.** Achiziția și reabilitarea unor clădiri degradate, în special a celor cu valoare istorică, poate funcționa ca un catalizator pentru revitalizarea unor zone întregi.
4. **Dezvoltarea infrastructurii de vizitare pentru patrimoniul cultural.** Achiziționarea de terenuri adiacente monumentelor, precum cele din jurul Ansamblului rupestru de la Aluniș, permite dezvoltarea de puncte de informare turistică, parcări sau facilități sanitare, crescând atractivitatea și capacitatea de primire a zonei.
5. **Asigurarea unui management unitar și profesionist al siturilor culturale,** prevenind intervențiile neautorizate și asigurând o punere în valoare coerentă.

6. **Accesarea de fonduri nerambursabile**, deoarece multe programe de finanțare naționale sau europene sunt destinate exclusiv restaurării și valorificării patrimoniului aflat în proprietate publică.

Provocările principale rămân de natură financiară și administrativă. O autoritate locală cu un buget limitat are dificultăți în a concura pe piața liberă, prețul de achiziție fiind cel al pieței. De asemenea, gestionarea imobilelor achiziționate necesită personal specializat și costuri de întreținere. Aceste constrângeri impun o abordare strategică. Verdictul este clar: fără o strategie funciară la nivel local, care să identifice imobilele-cheie, riscul este fie de a rata oportunități valoroase, fie de a cheltui resurse pe achiziții care nu servesc unui scop pe termen lung. PUG-ul devine, astfel, instrumentul esențial care poate fundamenta o astfel de strategie, corelând obiectivele de dezvoltare cu oportunitățile funciare.

În concluzie, complementaritatea dintre instrumentele de intervenție funciară este evidentă. Dacă exproprierea este un instrument de forță, utilizat reactiv, preempțiunea este unul de finețe, proactiv, care permite autorităților să modeleze dezvoltarea și să protejeze patrimoniul. Deși exercitarea sa este condiționată de resurse, o strategie funciară coerentă, fundamentată prin PUG, poate transforma acest drept într-o pârghie semnificativă pentru o dezvoltare locală durabilă, bazată pe turism cultural și ecologic.

10. Regimuri Juridice Speciale: Zone Protejate (Patrimoniul Cultural)

Existența pe teritoriul administrativ al comunei Colți a unor monumente istorice de interes național și a unor situri arheologice repertoriate impune un regim juridic special care prevalează asupra reglementărilor urbanistice generale. Acest conflict latent între necesitatea de conservare a patrimoniului și presiunile de dezvoltare obligă Planul Urbanistic General să integreze aceste constrângeri, fundamentate pe Legea nr. 422/2001 și Ordonanța Guvernului nr. 43/2000, ca date de intrare non-negociabile în procesul de planificare.

Analiza se bazează pe corelarea directă a prevederilor legislative cu inventarul de monumente și situri specific comunei Colți, așa cum este el definit în Lista Monumentelor Istorice (LMI) și în Repertoriul Arheologic Național (RAN), utilizând datele din surse oficiale. Abordarea juridico-spațială transpune obligațiile și restricțiile legale în reguli de planificare aplicabile teritoriului. Instrumentele principale sunt analiza textelor de lege (Legea 422/2001, OG 43/2000, Legea 5/2000), corelarea cu datele specifice ale localității și interpretarea normelor de aplicare, asigurând o fundamentare riguroasă a propunerilor de reglementare.

10.1. Regimul juridic al monumentelor istorice (Legea 422/2001)

CONSTATARE FACTUALĂ: Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice instituie un cadru juridic strict pentru orice intervenție asupra bunurilor imobile clasate. Pe teritoriul comunei Colți, acest regim se aplică direct unor obiective de importanță națională (grupa A): Biserica din piatră de la Aluniș (cod LMI BZ-II-a-A-01798), Ansamblul rupestru de la Aluniș (cod LMI BZ-II-a-A-02352) și Ansamblul muzeului de chihlimbar (cod LMI BZ-II-m-A-01799). **PROBLEMĂ CLARĂ:** Lipsa unei transpuneri detaliate a acestor constrângeri în regulamentele locale generează un vid de reglementare, crescând riscul unor intervenții neconforme care pot altera ireversibil contextul istoric și peisagistic. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul trebuie să delimiteze explicit zonele de protecție ale acestor monumente și să stabilească, prin Regulamentul Local de Urbanism, un set de reguli clare și obligatorii privind procedura de avizare și condițiile de construire, pentru a preveni alterarea valorii excepționale a patrimoniului.

Elementul central al regimului de protecție este definirea obligatorie a unei zone de protecție în jurul fiecărui monument istoric, cu rolul de a asigura conservarea integrată a acestuia în contextul său fizic. {"Conform Legii 422/2001, delimitarea acestei zone se face, de regulă, printr-o documentație de urbanism (PUZ sau PUG) avizată de Ministerul Culturii. În absența acesteia, legea instituie o zonă de protecție implicită de 200 de metri în localități rurale, măsurată de la

limita exterioară a monumentului."} [p: Parlamentul României, „Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice”, Capitolul III, Art. 9, n.a., 2001, n.a.]. Pentru Comuna Colți, fiind localitate rurală, se aplică, așadar, distanța de 200 de metri. Dependența este absolută: orice intenție de construire, modificare, desființare sau amenajare peisagistică în interiorul acestei zone este strict condiționată de obținerea avizului favorabil de la Direcția Județeană pentru Cultură Buzău.

Procedura de avizare este un mecanism de control esențial. Orice intervenție în zona de protecție trebuie să parcurgă un proces de avizare care implică Direcția Județeană pentru Cultură. Un scenariu generic pentru obținerea acestui aviz presupune:

1. Solicitantul depune o documentație care prezintă proiectul propus, incluzând planuri de situație, fațade, secțiuni, descrierea materialelor și a cromaticii.
2. Direcția Județeană pentru Cultură analizează documentația pentru a evalua compatibilitatea intervenției cu valoarea istorică și arhitecturală a monumentului și a zonei.
3. În funcție de complexitatea și importanța cazului, avizul poate fi emis direct de direcția județeană sau poate necesita avizul Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice.

Nivelul de detaliu al documentației și complexitatea procedurii cresc exponențial cu anvergura intervenției.

I.

Intervențiile asupra monumentului istoric sunt cele mai restrictive și pot fi executate doar de specialiști și experți atestați de Ministerul Culturii. Acestea includ lucrări de conservare, restaurare și consolidare, bazate pe studii aprofundate. Orice modificare care alterează substanța istorică este interzisă. PUG-ul trebuie să specifice clar că pentru imobilele precum Biserica din piatră de la Aluniș (BZ-II-a-A-01798) se aplică un regim de protecție integrală.

II.

Intervențiile în zona de protecție vizează clădirile și terenurile din jurul monumentului. Aici, scopul nu este de a bloca dezvoltarea, ci de a o controla, asigurând compatibilitatea noilor construcții cu caracterul zonei. Restricțiile se referă la regimul de înălțime (pentru a nu concura cu monumentul), volumetrie, materiale de finisaj (pentru integrarea în specificul local), cromatică și stil arhitectural. PUG-ul, prin RLU, trebuie să preia aceste condiționări și să le transforme în reguli clare și obligatorii pentru autorizare.

Proprietarii de monumente istorice, fie ei persoane fizice, juridice sau entități publice, au obligația legală de a asigura paza, întreținerea și conservarea acestora. Statul și autoritățile locale pot sprijini

financiar lucrările de conservare și restaurare prin programe specifice precum Programul Național de Restaurare, o oportunitate importantă pentru proprietarii cu resurse limitate. PUG-ul are rolul de a informa asupra existenței acestor oportunități de finanțare.

10.2. Regimul patrimoniului arheologic (OG 43/2000)

CONSTATARE FACTUALĂ: Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 stabilește că toate bunurile de patrimoniu arheologic descoperite sunt de proprietate publică. Pentru Comuna Colți, care include situri arheologice de importanță națională, precum Necropola Monteoru de la Colți - Vârful Bâi (cod LMI BZ-I-s-B-02218, cod RAN 46448.01), acest act normativ introduce constrângeri și proceduri obligatorii. PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa de cunoaștere a acestor proceduri de către dezvoltatori și chiar de către administrația locală poate duce la blocarea proiectelor sau la distrugerea ireversibilă a patrimoniului. CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să delimiteze clar zonele cu patrimoniu arheologic protejat și să instituie în RLU obligativitatea parcurgerii procedurii de "descărcare de sarcină arheologică" pentru orice intervenție care afectează solul în aceste perimetre.

Există două situații fundamentale. Prima este cea a terenurilor din interiorul siturilor arheologice repertoriate (în RAN sau LMI), unde orice lucrare care afectează solul (de la o construcție nouă la instalarea unei rețele) este condiționată de obținerea Certificatului de Descărcare de Sarcină Arheologică. A doua este cea a descoperirilor întâmplătoare, care pot apărea oriunde pe teritoriul administrativ, caz în care legea impune oprirea imediată a lucrărilor și anunțarea autorităților. Dependența este totală: nicio autorizație de construire nu poate fi emisă pentru un teren cu sarcină arheologică fără acest certificat.

Procedura de obținere a Certificatului de Descărcare de Sarcină Arheologică adaugă timp și costuri unui proiect. Scenariul pentru un teren din zona sitului BZ-I-s-B-02218 este:

1. Investitorul, prin intermediul unui arheolog expert, solicită autorizația pentru cercetare arheologică de la Ministerul Culturii.
 2. Se realizează o cercetare arheologică preventivă (diagnostic), care poate consta în supraveghere, prospecțiuni geofizice sau sondaje.
 3. Pe baza rezultatelor: dacă nu se descoperă vestigii, se eliberează certificatul; dacă se descoperă vestigii, se trece la cercetarea exhaustivă (săpătură arheologică).
 4. După finalizarea cercetării și predarea raportului științific, se eliberează certificatul.
- Costurile acestor cercetări sunt suportate de beneficiarul investiției.

PUG-ul are obligația de a delimita aceste situri ca "Zone cu Patrimoniu Arheologic Protejat" (ZPAP). Pentru aceste zone, RLU trebuie să condiționeze autorizarea construcțiilor de obținerea certificatului de descărcare și să interzică lucrările care pot distruge patrimoniul (excavații adânci, exploatarea de agregate). În cazul unor situri de importanță excepțională, PUG-ul poate propune chiar o interdicție totală de construire (*non aedificandi*), terenul fiind rezervat cercetării. De asemenea, RLU trebuie să specifice procedura obligatorie în cazul descoperirilor întâmplătoare: sistarea lucrărilor și anunțarea autorităților în termen de 72 de ore.

10.3. Regimul zonelor protejate (Legea 5/2000)

CONSTATARE FACTUALĂ: Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) - Secțiunea a III-a - zone protejate, introduce un nivel superior de reglementare, care transcende scara locală, pentru protecția unor areale largi. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Deși Comuna Colți nu are pe teritoriul său o arie protejată de interes național explicit delimitată prin această lege, valoarea sa patrimonială și naturală impune o corelare proactivă cu aceste politici naționale. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul trebuie să analizeze oportunitatea de a propune instituirea unor zone protejate de interes local, preluând principiile Legii 5/2000 pentru a asigura o protecție coerentă a peisajului cultural și a arhitecturii tradiționale.

Legea 5/2000 definește conceptul de "Zonă Construită Protejată" (ZCP) ca un ansamblu urban sau rural care necesită o protecție unitară. Chiar dacă satele din Comuna Colți nu sunt clasificate ca ZCP, potențialul există, în special pentru satul Aluniș, datorită ansamblului rupestru și a arhitecturii tradiționale. Dacă o astfel de zonă ar fi instituită, orice PUG ulterior ar trebui să preia și să detalieze regulile de protecție stabilite la nivel național, care vizează întregul țesut - trama stradală, parcelarul, materialele tradiționale și relația cu peisajul.

Chiar și în absența unei zone protejate declarate prin Legea 5/2000, PUG-ul comunei Colți poate și trebuie să acționeze proactiv. Pe baza studiilor de fundamentare, PUG-ul poate propune instituirea unor zone de protecție de interes local:

a) Zone de protecție a peisajului cultural, în special în jurul ansamblurilor rupestre, unde se pot institui restricții privind tipurile de construcții și activități permise, pentru a nu altera cadrul natural.

b) Perimetre de protecție a arhitecturii tradiționale în satele Aluniș și Colți, unde RLU ar putea recomanda sau impune utilizarea de materiale și tehnici de construcție specifice (piatră, lemn, șindrilă).

c) Coridoare vizuale de protecție către principalele repere, asigurându-se că perspectivele către bisericile rupestre sau către vârfurile montane nu sunt blocate de construcții noi.

Astfel, PUG-ul devine un instrument activ de creare a unor noi niveluri de protecție, adaptate specificului local.

Pe teritoriul comunei Colți se regăsește rezervația naturală Avenul de la Aluniș, dar nu se suprapun situri Natura 2000. Regimul juridic al acestor rezervații, stabilit prin legi specifice de mediu, se suprapune și se completează cu regimurile de protecție a patrimoniului cultural. PUG-ul trebuie să realizeze o sinteză a tuturor acestor regimuri de protecție, identificând zonele de suprapunere și aplicând principiul celui mai restrictiv regim. Această sinteză complexă a constrângerilor legale demonstrează că protecția se realizează printr-un ansamblu de legi care operează la scări diferite, de la monumentul individual la arealele teritoriale extinse.

11. Regimuri Juridice Speciale: Protecția Apelor

Regimul juridic al apelor, fundamentat pe Legea nr. 107/1996, stabilește că totalitatea resurselor de apă de pe teritoriul României constituie un bun de interes public, aflat sub proprietatea publică a statului și administrat în consecință. Această constatare factuală impune un set de constrângeri și responsabilități care trebuie transpuse riguros în orice documentație de amenajare a teritoriului, inclusiv în Planul Urbanistic General al comunei Colți. Necesitatea de a balansa presiunea de dezvoltare, în special cea turistică și rezidențială, cu imperativul protejării calității și cantității resurselor de apă, o miză de siguranță națională, obligă PUG-ul să delimiteze și să reglementeze zonele de protecție, condiționând orice dezvoltare de respectarea unui cadru normativ strict, avizat de autoritățile competente.

Analiza se bazează pe o interpretare sistematică a legislației în vigoare, corelată cu datele spațiale specifice teritoriului comunei Colți. Sunt corelate prevederile Legii Apelor nr. 107/1996 cu hărțile hidrografice pentru a identifica cursurile de apă (râul Bâasca, Valea Colților, Valea Boului) și pentru a prefigura zonele de protecție aferente acestora. Instrumentele utilizate sunt analiza juridică a normelor, interpretarea datelor geospațiale și corelarea cu prevederile altor acte normative relevante, precum Legea nr. 5/2000 privind zonele protejate și Legea nr. 350/2001. Absența, la acest stadiu, a unor studii hidrologice detaliate care să delimiteze cu precizie zonele inundabile sau perimetrele de protecție sanitară pentru sursele de apă locale constituie o limitare, aceste aspecte fiind teme de aprofundat în etapele ulterioare de avizare, condiționând astfel anumite decizii de planificare.

11.1. Cadrul general (Legea Apelor nr. 107/1996)

CONSTATARE FACTUALĂ: Legea Apelor nr. 107/1996 definește toate resursele de apă de suprafață și subterane ca fiind parte a domeniului public al statului, scoțându-le din circuitul civil și plasându-le sub un regim de protecție și administrare special. Articolul 1 al legii stipulează clar acest principiu fundamental. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Prevenirea utilizării necontrolate, a poluării și a epuizării acestor resurse vitale este o prioritate, în contextul în care presiunea antropică este în creștere. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Dreptul de proprietate asupra unui teren nu include și dreptul de proprietate asupra apei. Utilizarea apei este condiționată de obținerea unor acte de reglementare specifice. PUG-ul, prin RLU, trebuie să clarifice că orice intervenție asupra resurselor de apă (captare, foraj, deversare) necesită avize și autorizații suplimentare de la autoritatea competentă, iar nerespectarea acestor prevederi atrage sancțiuni conform legii.

Administrarea resurselor de apă la nivel național este încredințată Administrației Naționale "Apele Române", prin administrațiile bazinale. Pentru Comuna Colți (cod SIRUTA 46448), autoritatea relevantă este Administrația Bazinală de Apă Buzău-Ialomița. Orice proiect de dezvoltare, de la construirea unui pod la extinderea unei rețele de canalizare sau realizarea unui proiect turistic pe malul râului Bâsca, necesită obligatoriu avizul de gospodărire a apelor emis de această instituție. RLU trebuie să prevadă, în mod explicit, obligativitatea obținerii acestui aviz în procedura de autorizare a construcțiilor pentru toate lucrările cu impact potențial asupra apelor.

Principiul managementului integrat la nivel de bazin hidrografic impune ca planificarea la nivelul comunei Colți să se coreleze cu Planul de Management al Bazinului Hidrografic Buzău-Ialomița. Acest document strategic stabilește obiectivele de calitate, identifică presiunile (poluare, captări) și definește programul de măsuri. PUG-ul trebuie să preia și să implementeze la scară locală măsurile relevante.

| Măsură din Planul de Management Bazinal | Implicație pentru PUG/RLU Comuna Colți |
|--|--|
| Reducerea poluării difuze din agricultură | Interzicerea sau restricționarea utilizării îngrășămintelor și pesticidelor în zonele de protecție a apelor. |
| Extinderea sistemelor de colectare și epurare a apelor uzate | Condiționarea noilor dezvoltări rezidențiale sau turistice de racordarea la un sistem centralizat sau de dotarea cu stații de epurare proprii. |
| Protecția și reabilitarea zonelor umede și a malurilor | Instituirea unor zone de protecție stricte de-a lungul cursurilor de apă și interzicerea construcțiilor în aceste zone. |
| Managementul riscului la inundații | Delimitarea zonelor inundabile și instituirea de restricții de construire, conform studiilor de hazard. |

Legea instituie un sistem riguros de avizare și autorizare. Distincția dintre cele două acte principale este esențială:

- 1. Avizul de gospodărire a apelor:** Act tehnico-juridic preliminar, obținut în faza de proiectare (PUG, PUZ, SF). Stabilește condițiile de principiu pentru compatibilizarea proiectului cu legislația apelor.

2. **Autorizația de gospodărire a apelor:** Act final, obținut înainte de punerea în funcțiune. Conferă dreptul de a utiliza resursa de apă, stabilind limite clare privind cantitatea captată, calitatea apelor evacuate și obligații de monitorizare.

RLU trebuie să informeze corect și complet asupra obligativității parcurgerii acestor etape administrative.

Principiul "poluatorul plătește" stabilește că orice agent economic a cărui activitate produce poluare este direct responsabil pentru costurile de prevenire, control și remediere. Pentru Comuna Colți, cu un potențial turistic în creștere, acest principiu se traduce în obligația ca pensiunile, hotelurile sau complexe turistice să fie dotate cu stații de epurare proprii sau să fie conectate la un sistem centralizat, pentru a preveni deversarea apelor menajere neepurate în cursurile de apă. PUG-ul trebuie să transforme această obligație legală într-o regulă de autorizare clară și neechivocă.

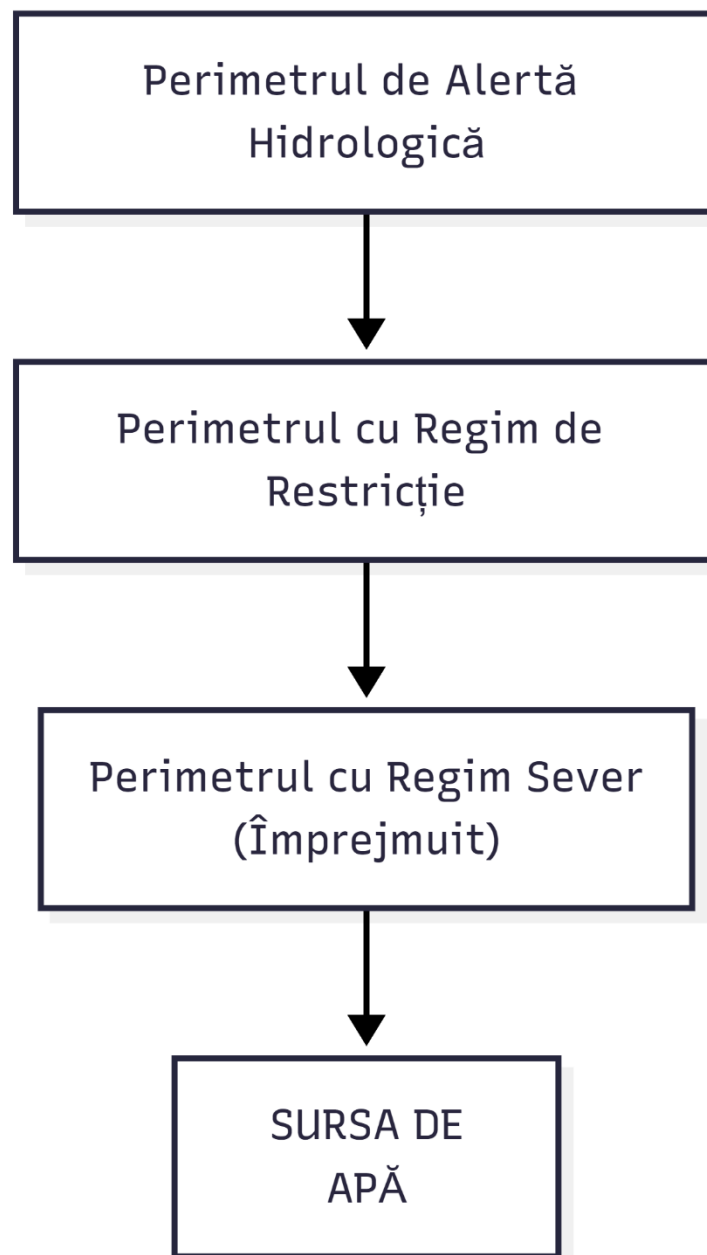
Apărarea împotriva inundațiilor este o problemă relevantă pentru Comuna Colți, traversată de cursuri de apă cu regim torențial. Ocuparea necontrolată a zonelor inundabile amplifică pagubele și pune în pericol vieți omenești. PUG-ul trebuie să delimiteze, pe baza unor studii hidrologice avizate, zonele de risc la inundații (albia minoră, albia majoră) și să instituie restricții severe de construire în aceste perimetre. Orice construcție în aceste zone, dacă nu este strict interzisă, trebuie să se realizeze pe baza unor soluții tehnice speciale și doar cu avizul autorității de gospodărire a apelor.

11.2. Zone de protecție sanitară și hidrografică

CONSTATARE FACTUALĂ: Legea Apelor instituie instrumente de protecție concrete, sub forma zonelor de protecție, care sunt perimetre clar delimitate în jurul resurselor de apă, în interiorul cărora se aplică un regim sever de restricții. Simpla reglementare a utilizării apei nu este suficientă, fiind necesară și protejarea fizică a sursei. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Sursele de apă potabilă și malurile cursurilor de apă sunt vulnerabile la poluare și la intervenții antropice necontrolate. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Se impune crearea a două tipuri principale de zone de protecție: zonele de protecție sanitară și zonele de protecție ale cursurilor de apă (hidrografice), fiecare cu un set specific de reguli, pe care PUG-ul trebuie să le detalieze.

Zonele de protecție sanitară sunt instituite obligatoriu în jurul surselor de apă potabilă și a instalațiilor aferente, pentru a preveni orice tip de poluare. În aceste zone se aplică interdicții stricte, structurate pe trei perimetre, a căror delimitare se face prin studii hidrogeologice avizate:

- a) Perimetrul cu regim sever de protecție: Zona imediat adiacentă sursei, de regulă împrejmuită, unde accesul este interzis, la fel ca orice tip de activitate, cu excepția celor de întreținere.
- b) Perimetrul cu regim de restricție: O zonă mai largă unde sunt interzise activități precum depozitarea deșeurilor, utilizarea îngrășămintelor chimice, construirea de unități industriale sau zootehnice.
- c) Perimetrul de alertă hidrologică: Cea mai extinsă zonă, unde se monitorizează activitățile și se impun măsuri preventive.



Figură 6 Zonificarea perimetrelor de protecție a sursei de apă, sursa: Proiectant

Odată legal instituite, PUG-ul trebuie să transpună aceste perimetre în planșele de reglementări ca "Zone cu Reglementări Speciale" (ZRS). RLU trebuie să interzică, de exemplu, amplasarea de noi construcții rezidențiale cu fose septice neetanșe în perimetrul de restricție sau dezvoltarea de activități agroturistice care pot genera poluare organică.

Zonele de protecție hidrografică vizează malurile și albiile cursurilor de apă. Malurile și luncile inundabile fac parte integrantă din ecosistemul acvatic, având rol de filtru natural, de zonă de expansiune a viiturilor și de coridor ecologic. Tendința de a construi aproape de apă duce la distrugerea vegetației, accelerarea eroziunii și creșterea riscului la inundații. Legea Apelor stabilește zone de protecție de-a lungul malurilor, cu lățimi ce variază în funcție de dimensiunea cursului de apă. PUG-ul trebuie să preia aceste lățimi minime și să le impună ca retrageri obligatorii. Pentru râuri de dimensiunea râului Bâsca, această zonă poate ajunge la 20-30 de metri.

În interiorul acestor zone de protecție a malurilor, RLU trebuie să instituie un set clar de reguli, opozabile oricărui proprietar de teren riveran.

I.

Interzicerea construcțiilor definitive: Sunt interzise orice clădiri noi, platforme betonate sau alte lucrări care pot afecta regimul natural de curgere a apelor. Excepții se pot face doar pentru lucrări specifice de gospodărire a apelor (diguri, apărări de mal), poduri sau obiective de agrement ușoare (pontoane), dar numai cu avizul autorității de gospodărire a apelor.

II.

Restricționarea activităților agricole: Utilizarea îngrășămintelor chimice și a pesticidelor în imediata apropiere a apei este, de regulă, interzisă pentru a preveni poluarea difuză. Se încurajează menținerea unei fâșii de vegetație naturală.

III.

Interzicerea depozitării de materiale: Este strict interzisă depozitarea deșeurilor, materialelor de construcție, buștenilor sau a oricăror altor materiale care ar putea fi antrenate de viituri și ar putea crea blocaje.

Suprapunerea complexă a constrângerilor legale pe teritoriul unei localități demonstrează că, dincolo de regulile generale de urbanism, există perimetre speciale – cele de protecție a patrimoniului cultural și cele de protecție a resurselor de apă – unde se aplică reguli mult mai stricte, care primează. După analiza protecției apei, este necesar să se analizeze un alt element

structurant al teritoriului, infrastructura de transport, care, la rândul ei, generează propriile zone de protecție și servituți, cu impact direct asupra posibilităților de construire.

12. Regimuri Juridice Speciale: Căi de Comunicație

Infrastructura de transport, definită ca sistem național unitar prin Ordonanța nr. 43/1997, este un element de interes public fundamental care structurează dezvoltarea teritorială. Orice documentație de urbanism, inclusiv Planul Urbanistic General al comunei Colți, trebuie să integreze și să protejeze coridoarele de infrastructură, care generează servituți și restricții de construire semnificative. Acest demers este esențial pentru a preveni conflictele dintre dezvoltarea locală și interesele de rang superior ale rețelei de transport, asigurând coerența planificării.

Metodologia acestui capitol se fundamentează pe transpunerea riguroasă a prevederilor Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor în reguli de zonificare și autorizare aplicabile teritoriului comunei Colți. Se utilizează analiza juridică a textelor normative pentru a extrage clasificările, responsabilitățile de administrare și, crucial, dimensiunile zonelor de protecție. Având în vedere că infrastructura localității se limitează la drumuri comunale, analiza se concentrează pe transpunerea spațială a constrângerilor generate de acestea și pe corelarea funcțională cu rețeaua de drumuri județene din proximitate, pentru a alinia PUG-ul cu strategia de dezvoltare a infrastructurii la nivel județean.

12.1. Regimul juridic al drumurilor

CONSTATARE FACTUALĂ: Ordonanța nr. 43/1997 stabilește că drumurile de interes public fac parte din domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, ceea ce conferă terenului aferent un statut de inalienabilitate, imprescriptibilitate și insesizabilitate. Pentru Comuna Colți, datele oficiale confirmă existența exclusivă a drumurilor comunale DC69, DC71 și DC78, plasând responsabilitatea administrării direct la nivelul Consiliului Local Colți. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Gestionarea acestei proprietăți publice trebuie armonizată cu drepturile proprietăților private riverane, în special în ceea ce privește regimul acceselor și al construcțiilor adiacente, un punct frecvent de conflict în practica urbanistică. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Planul Urbanistic General, prin Regulamentul Local de Urbanism, trebuie să stipuleze clar că orice intervenție care afectează zona drumului, inclusiv crearea de noi accese sau amplasarea de rețele, necesită avizul conform al administratorului public (Consiliul Local Colți). Această prevedere asigură controlul asupra integrității și funcționalității rețelei rutiere locale.

Clasificarea drumurilor, conform Ordonanței 43/1997, este un element central al regimului juridic, având implicații directe asupra regimului de viteză, tipului de trafic și regulilor de proiectare. Categoriile funcționale sunt:

1. Drumuri de interes național;
2. Drumuri de interes județean;
3. Drumuri de interes local (comunale și vicinale/străzi).

Deși Comuna Colți nu este traversată de drumuri naționale sau județene, planificarea sa trebuie să respecte această ierarhie la punctele de contact. PUG-ul trebuie să asigure o conectivitate funcțională a drumurilor comunale la rețeaua județeană administrată de Consiliul Județean Buzău, respectând prioritatea de trecere a drumului de rang superior și asigurând o geometrie a intersecțiilor care să garanteze siguranța traficului.

Administrarea drumurilor este o responsabilitate publică, alocată ierarhic în funcție de nivelul de interes. Consecința practică pentru PUG-ul comunei Colți este obligația de a include un program de măsuri și investiții prioritare pentru întreținerea, reabilitarea și modernizarea rețelei de drumuri comunale (DC69, DC71, DC78) și a rețelei de străzi din satele componente. Acest program, fundamentat pe o analiză a stării tehnice actuale și a nevoilor de dezvoltare (acces la noi zone rezidențiale, fluidizarea traficului turistic), trebuie să identifice sursele de finanțare și să stabilească un calendar de implementare pe termen scurt, mediu și lung.

| Categorie Drum | Administrator | Nivel de Interes | Exemple Relevante pentru Context |
|---------------------------|---|------------------|--|
| Drumuri Naționale | CNAIR (prin Ministerul Transporturilor) | Național | Nu se aplică direct în Colți, dar PUG trebuie să asigure legături coerente la rețea. |
| Drumuri Județene | Consiliul Județean Buzău | Județean | Nu se aplică direct în Colți, dar constituie principala cale de acces spre comună. |
| Drumuri Comunale | Consiliul Local Colți | Local | DC69, DC71, DC78 – rețeaua de bază a comunei. |
| Drumuri Vicinale / Străzi | Consiliul Local Colți | Local | Rețeaua capilară din interiorul satelor componente. |

Conceptul de "zona drumului" este esențial pentru reglementarea construcțiilor, incluzând un ansamblu complex de elemente, nu doar partea carosabilă. Ocuparea abuzivă a acestor zone este o

problemă majoră. PUG-ul are obligația de a delimita grafic aceste zone și de a institui prin RLU reguli clare, non-negociabile, privind interdicțiile și condiționările de construire în interiorul lor, pentru a garanta siguranța și funcționalitatea pe termen lung a infrastructurii.

I.

Ampriza drumului reprezintă suprafața de teren ocupată efectiv de elementele constructive: parte carosabilă, acostamente, șanțuri, rigole, trotuare, piste pentru bicicliști, spații verzi, benzi de staționare și lucrări de consolidare. Este amprenta la sol a infrastructurii.

II.

Zonele de siguranță sunt fâșii de teren situate de o parte și de alta a amprizei, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantațiilor rutiere și altor scopuri legate de siguranța circulației.

III.

Zonele de protecție sunt suprafețe mai largi, situate dincolo de zonele de siguranță, unde se impun restricții severe de construire pentru a nu periclita stabilitatea drumului, pentru a asigura vizibilitatea în curbe și intersecții și pentru a permite lucrări de modernizare și lărgire viitoare.

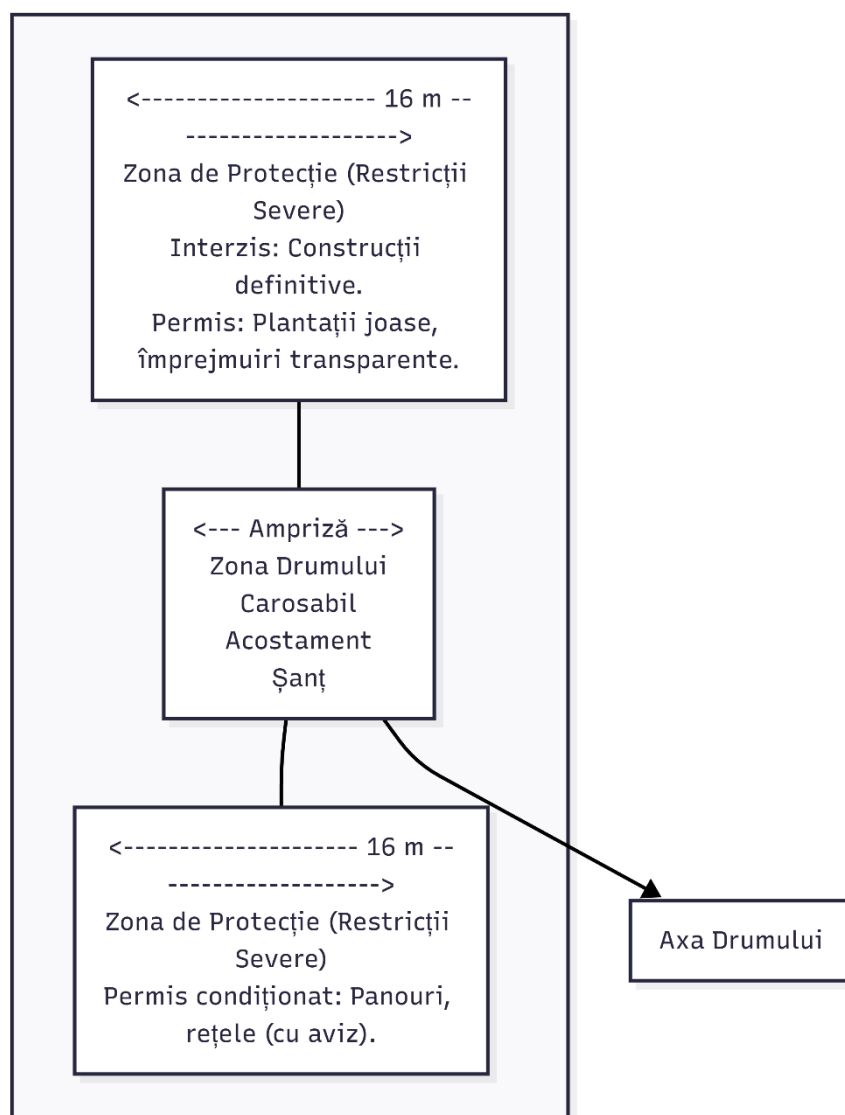
Regimul juridic al acceselor la drumurile publice este deosebit de strict pentru a preveni fragmentarea fluxului de trafic și crearea de puncte de conflict. Ordonanța nr. 43/1997 stipulează că orice cale de acces la un drum public se poate realiza doar cu acordul prealabil și autorizația administratorului drumului. Multiplicarea necontrolată a acceselor directe din proprietățile private este o problemă critică. Pentru PUG, consecința este că, de-a lungul drumurilor comunale principale (DC69, DC71, DC78), trebuie să promoveze soluții de limitare a acceselor directe. RLU trebuie să includă prevederi care să încurajeze utilizarea de drumuri colectoare paralele, gruparea acceselor pentru mai multe proprietăți sau impunerea unor distanțe minime între accese. Orice operațiune de parcelare nouă trebuie să fie condiționată de asigurarea unei soluții de acces conforme, avizată de Consiliul Local Colți în calitatea sa de administrator.

12.2. Zone de protecție a infrastructurii

CONSTATARE FACTUALĂ: Legea nr. 350/2001 și Ordonanța nr. 43/1997 impun existența unor zone de protecție în jurul căilor de comunicație pentru a asigura siguranța circulației și dezvoltarea viitoare a infrastructurii. Aceste coridoare de protecție intră frecvent în conflict cu presiunea de a construi, care tinde să ocupe orice teren disponibil. PROBLEMĂ CLARĂ: Ignorarea sau nerespectarea acestor zone de protecție duce la construcții ilegale, la creșterea riscurilor de accidente și la blocarea pe termen lung a proiectelor de modernizare a drumurilor. CONSECINȚĂ

+ IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul are obligația de a transpune aceste zone de protecție în planșele de reglementări ca zone de *non aedificandi* (interdicție de construire) sau zone cu restricții severe și de a detalia aceste reguli în mod explicit și neechivoc în Regulamentul Local de Urbanism.

Zonele de protecție ale drumurilor publice sunt fâșii de teren situate de o parte și de alta a axei drumului, cu lățimi variabile, măsurate de la marginea exterioară a amprizei. Conform Ordonanței nr. 43/1997, lățimile minime sunt stabilite ierarhic. Pentru PUG-ul comunei Colți, consecința directă este că pentru drumurile comunale DC69, DC71 și DC78, trebuie instituită o zonă de protecție de minimum 16 metri de fiecare parte. RLU-ul trebuie să interzică sau să condiționeze strict orice construcție în interiorul acestui coridor de 2 x 16 metri.



Figură 7 Organizarea zonei de protecție și a amprizei drumului, sursa: Proiectant

Regimul de construire în interiorul zonelor de protecție este extrem de restrictiv. De regulă, sunt interzise construcțiile care ar periclita stabilitatea drumului, ar afecta vizibilitatea în curbe și intersecții, ar genera trafic incompatibil sau ar împiedica lucrările de întreținere sau modernizare. Anumite construcții ușoare sau provizorii, precum panouri publicitare, rețele edilitare sau împrejmuiri, pot fi admise, dar numai pe baza avizului administratorului drumului și cu respectarea unor condiții tehnice stricte. RLU trebuie să specifice clar lista de lucrări interzise și să condiționeze orice altă intervenție de obținerea avizului prealabil de la Consiliul Local Colți.

Deși pe teritoriul comunei Colți nu există căi ferate, cadrul legal general privind zonele de protecție feroviară este relevant din punct de vedere metodologic. Similar drumurilor, infrastructura feroviară beneficiază de o zonă de protecție, de regulă de 20 de metri de fiecare parte a axei, unde se previn construcțiile care ar afecta siguranța circulației sau stabilitatea terasamentului. Această mențiune este importantă pentru corelarea cu teritoriile învecinate care ar putea avea infrastructură feroviară, precum municipiul Pătârlagele.

Servituțiile de utilitate publică reprezintă o altă constrângere majoră. Zona drumului este adesea utilizată ca un coridor principal pentru amplasarea rețelelor tehnico-edilitare (apă, canalizare, gaze, electricitate, telecomunicații). Coordonarea dintre administratorul drumului și operatorii de rețele, atât la proiectare, cât și în timpul lucrărilor, este o problemă critică. Orice lucrare de pozare a unei noi rețele sau de reparație a uneia existente în zona drumului necesită avizul și controlul administratorului acestuia. PUG-ul trebuie să identifice aceste coridoare tehnice, să stabilească reguli pentru protecția lor, precum și condiții clare pentru subtraversări sau supratraversări, pentru a minimiza impactul asupra structurii drumului și a siguranței circulației.

13. Diagnoza Integrată a Problematicii Juridice

Teritoriul comunei Colți, cu cod SIRUTA 46448, este guvernat de un set complex și suprapus de regimuri juridice. Acestea includ, printre altele, regimul de protecție a monumentelor istorice (Legea nr. 422/2001), a siturilor arheologice (OG 43/2000), a apelor (Legea 107/1996) și servituțile generate de rețeaua de drumuri comunale (OG 43/1997). Acest cadru normativ, deși robust, intră într-un conflict latent cu o structură funciară extrem de fragmentată, generând blocaje semnificative în dezvoltare și un grad ridicat de incertitudine pentru investiții. Planul Urbanistic General trebuie să depășească un rol pasiv și să devină un instrument activ de mediere, prin crearea unui set de reguli coerente care să armonizeze aceste conflicte și să ofere un cadru de dezvoltare predictibil.

Acest capitol consolidează analizele juridice și funciare din capitolele anterioare, traducându-le într-o diagnoză acționabilă. Metodologia utilizată este analiza SWOT, care structurează concluziile în patru categorii: Puncte Tari (Strengths), Puncte Slabe (Weaknesses), Oportunități (Opportunities) și Amenințări (Threats). Fiecare element al analizei este ancorat direct în realitatea juridică și funciară documentată în capitolele 4-12, ierarhizând disfuncționalitățile și fundamentând direcțiile strategice care vor sta la baza propunerilor de reglementare din capitolele următoare.

13.1. Analiza SWOT a Cadrului Juridic și Funciar

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza SWOT a cadrului juridic și funciar pentru Comuna Colți structurează principalele concluzii ale studiului, oferind o imagine de ansamblu asupra factorilor interni (puncte tari, puncte slabe) și externi (oportunități, amenințări) care condiționează dezvoltarea teritorială. **PROBLEMĂ CLARĂ:** O evaluare echilibrată, care să nu omită nici atuurile, nici vulnerabilitățile, este imperativă pentru a fundamenta o strategie de dezvoltare realistă și eficientă. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Această matrice strategică funcționează ca un diagnostic direct, permițând ierarhizarea problemelor și definirea priorităților de intervenție normativă în cadrul noului Plan Urbanistic General.

Punctele Tari (Strengths) reprezintă atributele pozitive interne, care pot fi valorificate. Capitalul principal al comunei este existența unui cadru legal robust pentru protecția patrimoniului cultural și a resurselor naturale.

1. **Cadrul legal de protecție a patrimoniului este solid și clar.** Inventarul precis de monumente istorice, incluzând Ansamblul rupestru de la Aluniș (cod LMI BZ-II-a-A-



02352) și situri arheologice precum Necropola Monteoru (cod LMI BZ-I-s-B-02218), reglementat prin Legea 422/2001 și OG 43/2000, oferă o bază legală non-negociabilă pentru politicile de conservare și dezvoltare a turismului cultural.

- 2. Regimurile juridice speciale pentru resurse strategice sunt bine definite.** Legea apelor (Legea 107/1996) și regimul drumurilor (OG 43/1997) instituie zone de protecție și servituți clare, care, deși restrictive, contribuie la protejarea resurselor naturale (râul Bâsca) și la siguranța infrastructurii (DC69, DC71, DC78), asigurând un cadru predictibil pentru dezvoltare.
- 3. Existența unor instrumente de intervenție funciară publică.** Dreptul de preempțiune, detaliat în Capitolul 10, oferă autorității locale un instrument strategic, deși subutilizat, pentru a interveni proactiv pe piața funciară și a achiziționa proprietăți de interes public, modelând astfel dezvoltarea în zone cheie.

Punctele Slabe (Weaknesses) sunt factorii interni care frânează dezvoltarea. Problema centrală, documentată în Capitolul 4, este fragmentarea extremă a proprietății private, o vulnerabilitate structurală majoră.

- 1. Atomizarea parcellarului este critică.** Pe aproximativ 35% din suprafața intravilanului propus pentru extindere, dimensiunea medie redusă a parcelelor (480 mp) și fronturile stradale înguste fac aproape imposibilă realizarea unei infrastructuri coerente, crescând exponențial costurile de dezvoltare suportate de comunitate.
- 2. Presiunea investițională acționează asupra unei structuri funciare vulnerabile.** Analiza din Capitolul 5 a arătat că dezvoltările speculative, manifestate prin tranzacții de fragmentare, sunt încurajate de lipsa unor instrumente de control eficiente, precum condiționarea dezvoltării de elaborarea unor PUZ-uri de restructurare.
- 3. Inerția administrativă în politica funciară.** Lipsa unei strategii funciare locale clare și a unei utilizări proactive a instrumentelor de intervenție lasă dezvoltarea exclusiv la mâna inițiativei private, adesea necorelată cu interesul public pe termen lung.
- 4. Incertitudinea juridică persistentă.** Existența unor situații juridice neclare, precum litigii de proprietate sau proceduri de retrocedare nefinalizate, creează "zone înghețate" în teritoriu, blocând investițiile și proiectele publice în anumite perimetre strategice.

Oportunitățile (Opportunities) sunt factorii externi favorabili. Contextul legislativ și financiar actual oferă pârghii pentru o dezvoltare calitativă.

a) Cadrul de finanțare pentru documentațiile de urbanism. Programul multianual reglementat de HG 1137/2023 reprezintă o oportunitate majoră pentru actualizarea PUG-ului la standarde moderne, cu costuri reduse pentru bugetul local.

b) Accesul la fonduri nerambursabile. Interesul crescut la nivel național și european pentru dezvoltare durabilă și reabilitarea patrimoniului poate atrage fonduri pentru proiecte de infrastructură verde și turism ecologic, fundamentate prin noul PUG.

c) Flexibilitatea în crearea de zone protejate. Posibilitatea de a institui zone protejate de interes local, conform Legii 5/2000, permite extinderea protecției asupra peisajelor culturale și a zonelor de arhitectură tradițională, dincolo de monumentele deja clasate.

d) Digitalizarea administrației. Implementarea unui sistem GIS performant la nivelul primăriei poate eficientiza managementul datelor urbane și funciare, crescând transparența procesului de autorizare.

Amenințările (Threats) sunt factorii externi care pot afecta negativ dezvoltarea. Acestea includ atât presiuni de piață, cât și instabilitate la nivel macro.

a) Continuarea presiunii imobiliare speculative. În lipsa unor reglementări ferme în noul PUG, această presiune poate duce la o degradare ireversibilă a peisajului cultural și natural, valoarea principală a comunei Colți.

b) Instabilitatea legislativă. Modificările frecvente în domeniul construcțiilor și urbanismului pot crea incertitudine și pot submina eforturile de planificare pe termen lung.

c) Limitările financiare. Lipsa de resurse la nivel local pentru co-finanțarea proiectelor majore de infrastructură sau pentru a exercita dreptul de preempțiune poate lăsa oportunitățile strategice nevalorificate.

d) Rezistența la schimbare. Un nivel redus de conștientizare urbanistică în rândul proprietarilor poate duce la o rezistență față de instrumentele de comasare funciară sau față de regulile de construire mai restrictive, chiar dacă acestea sunt în interesul colectiv.

| Matricea SWOT a Cadrului Juridic și Funciar pentru Comuna Colți | Puncte Tari (Strengths) | Puncte Slabe (Weaknesses) |
|---|--|---|
| Factori Interni | <ol style="list-style-type: none"> 1. Cadru legal robust pentru protecția patrimoniului. 2. Zone de protecție clare pentru ape și drumuri. 3. Existența dreptului de preempțiune. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Fragmentare extremă a proprietății. 2. Presiune speculativă necontrolată. 3. Inerție administrativă în politica funciară. 4. Incertitudine juridică (litigii, retrocedări). |

| Matricea SWOT a Cadrului Juridic și Funciar pentru Comuna Colți | Puncte Tari (Strengths) | Puncte Slabe (Weaknesses) |
|---|---|--|
| Factori Externi | Oportunități (Opportunities) | Amenințări (Threats) |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. Finanțare PUG prin programe naționale. 2. Acces la fonduri nerambursabile (mediu, patrimoniu). 3. Posibilitatea de a crea zone protejate locale. 4. Digitalizarea administrației. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Presiune imobiliară speculativă continuă. 2. Instabilitate legislativă. 3. Limitările bugetului local. 4. Rezistența la schimbare din partea proprietarilor. |

13.2. Priorități de Intervenție și Direcții Strategice

CONSTATARE FACTUALĂ: Diagnoza SWOT relevă că problematica juridică a comunei Colți este dominată de conflictul dintre potențialul său turistic-cultural și o structură a proprietății care frânează dezvoltarea calitativă. **PROBLEMĂ CLARĂ:** În absența unor intervenții corective, dezvoltarea va urma calea celei mai mici rezistențe, ducând la o urbanizare haotică și la pierderea identității locale. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul trebuie să devină un instrument activ de politică funciară, care ierarhizează problemele și stabilește priorități strategice de intervenție clare.

Pe baza analizei de impact și urgență, se stabilesc trei priorități de intervenție care trebuie să constituie coloana vertebrală a noilor reglementări urbanistice:

- 1. Prioritatea 1 (CRITICĂ): Combaterea fragmentării funciare și gestionarea dezvoltării în zonele de extindere.** Aceasta este cea mai presantă problemă, deoarece afectează direct posibilitatea de a realiza infrastructura necesară (drumuri, utilități) și de a controla calitatea noilor construcții, având un impact ireversibil.
- 2. Prioritatea 2 (MAJORĂ): Crearea unui cadru de reglementare coerent pentru zonele protejate.** Aceasta vizează armonizarea protecției patrimoniului cu dezvoltarea turistică durabilă, pentru a valorifica principalul activ al comunei fără a-l distruge.
- 3. Prioritatea 3 (SECUNDARĂ): Creșterea capacității administrative a autorităților locale de a utiliza instrumentele de politică funciară.** Aceasta implică utilizarea strategică a patrimoniului funciar al primăriei și a dreptului de preempțiune.

Ca răspuns la aceste priorități, se conturează următoarele direcții strategice de acțiune:

I.

Pentru combaterea fragmentării (Prioritatea 1): PUG-ul va introduce un mecanism de condiționare a autorizării construirii în zonele critice, identificate prin analiză GIS, de elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale de restructurare. Aceste PUZ-uri vor demonstra comasarea terenurilor pentru a asigura suprafețele minime necesare și vor asigura cedarea gratuită către domeniul public a suprafețelor pentru căi de comunicație și rețele edilitare. Suplimentar, se va propune o strategie fiscală de supraimpozitare a terenurilor intravilane neconstruite și neîngrijite.

II.

Pentru gestionarea zonelor protejate (Prioritatea 2): Direcția strategică este definirea, prin PUG, a unor Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) specifice pentru zonele de protecție a monumentelor istorice (UTRCP) și a siturilor arheologice (UTRPA). Regulamentul Local de Urbanism aferent acestor UTR-uri va conține reguli detaliate privind materialele, cromatică, regimul de înălțime și stilul arhitectural, subordonate avizului obligatoriu al Direcției Județene pentru Cultură.

III.

Pentru creșterea capacității administrative (Prioritatea 3): Direcția strategică este utilizarea patrimoniului funciar al primăriei ca pârghie de dezvoltare. PUG-ul va identifica terenurile din domeniul public și privat al UAT și le va atribui un rol strategic: rezervă pentru viitoare dotări publice, terenuri de schimb pentru operațiuni de comasare sau dezvoltarea unor proiecte-pilot. Se propune, de asemenea, elaborarea unei strategii funciare locale, anexată la PUG, cu o listă de imobile pentru care exercitarea dreptului de preempțiune este prioritară.

Aceste direcții strategice transformă diagnoza într-un plan de acțiune. Finalizarea acestei analize integrate marchează încheierea etapei de diagnostic a studiului juridic. Următorul pas este de a transforma aceste direcții în propuneri concrete de reglementare, materializând concluziile în instrumente de planificare direct aplicabile în cadrul PUG și RLU.

14. Propuneri de Transpunere în PUG și Regulamentul Local de Urbanism

Diagnoza integrată a relevat că teritoriul comunei Colți este supus unei presiuni de dezvoltare care intră în conflict direct cu două vulnerabilități majore: o structură funciară extrem de fragmentată și un patrimoniu cultural de valoare națională care necesită protecție strictă. Cadrul de reglementare urbanistică existent este insuficient de specific pentru a gestiona acest conflict, existând o decuplare între realitățile din teren și instrumentele normative. Planul Urbanistic General trebuie să devină un instrument executoriu, a cărui componentă centrală, Regulamentul Local de Urbanism (RLU), trebuie să materializeze analiza juridică în reguli clare, aplicabile și justificate, transformând concluziile studiului în pârgii de control și dezvoltare.

Acest capitol traduce diagnoza strategică în propuneri concrete de reglementare, organizate pe trei axe de intervenție. Prima axă vizează principii generale pentru RLU, menite să adreseze probleme sistemice precum fragmentarea funciară și necesitatea creșterii capacității administrative. A doua axă se concentrează pe propuneri de zonificare juridică, prin definirea unor Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) cu regim special, dedicate protejării patrimoniului. A treia axă detaliază ajustarea indicatorilor urbanistici (POT, CUT) și a procesului de autorizare, ca instrumente de control al calității construcțiilor. Fiecare propunere este direct ancorată într-o disfuncționalitate documentată, asigurând o trasabilitate completă a raționamentului normativ.

14.1. Propuneri de Articole și Principii Generale pentru Regulamentul Local de Urbanism

CONSTATARE FACTUALĂ: Regulamentul Local de Urbanism actual nu dispune de instrumente suficient de puternice pentru a combate problema critică a fragmentării funciare, identificată ca Prioritatea 1 în diagnoză. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Autorizarea construcțiilor în zonele de extindere, pe un parcelar atomizat, face imposibilă realizarea infrastructurii publice și conduce inevitabil la o dezvoltare haotică și ineficientă. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Se impune introducerea unui mecanism de condiționare a autorizării în perimetrele delimitate ca "Zone de Restructurare Urbană" (ZRU) de elaborarea prealabilă a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) de restructurare. Acest principiu transformă dezvoltarea dintr-un proces individual, parcelă cu parcelă, într-unul colectiv și planificat.

Propunerea de text pentru RLU, la secțiunea "Condiții de construibilitate a terenurilor", se formulează astfel: "Pentru terenurile situate în Zonele de Restructurare Urbană (ZRU), delimitate

în planșa de reglementări a PUG, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în baza unui Plan Urbanistic Zonal aprobat, care va reglementa, la nivelul întregii zone: A. comasarea terenurilor pentru a asigura loturi construibile, cu respectarea suprafețelor minime prevăzute de lege; B. cedarea către domeniul public a suprafețelor de teren necesare pentru realizarea căilor de comunicație și a rețelelor edilitare, conform normativelor în vigoare; C. stabilirea unui regim de construire unitar și coerent. Până la aprobarea PUZ-ului, pentru aceste zone se instituie o interdicție temporară de construire." Această regulă este justificată direct de analiza din subcapitolul 4.1, care demonstrează costurile prohibitive ale echipării edilitare în zonele fragmentate.

O a doua propunere, menită să descurajeze menținerea speculativă a terenurilor neconstruite în intravilan, vizează politica fiscală locală. **CONSTATARE FACTUALĂ:** Numeroase parcele subdimensionate sau neîngrijite rămân neutilizate pe termen lung, blocând dezvoltarea compactă a localității. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Lipsa unui stimulent economic pentru utilizarea rațională a fondului funciar generează blocaje. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Se propune ca RLU să creeze cadrul pentru o impozitare diferențiată. Textul sugerat este: "Terenurile încadrate în intravilanul constructibil, care sunt menținute neconstruite și neîngrijite pe o perioadă mai mare de 5 ani de la aprobarea prezentului PUG, și care nu fac obiectul unor litigii notate în cartea funciară, pot fi supuse unei supraimpozitări conform deciziei Consiliului Local, în baza Articolului 486 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal."

Pentru a sprijini Prioritatea 3 (creșterea capacității administrative), se propune introducerea în RLU a principiului de constituire a unei rezerve funciare. **CONSTATARE FACTUALĂ:** Primăria nu are un mecanism activ de intervenție pe piața funciară. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Proiectele publice viitoare (școli, parcuri, dispensare) vor depinde de proceduri de expropriere costisitoare și îndelungate. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Se propune introducerea următorului articol în RLU: "Consiliul Local Colți va iniția demersurile pentru constituirea unei bănci funciare. Aceasta va avea ca scop achiziția proactivă de terenuri, prin negociere, schimb sau exercitarea dreptului de preempțiune, pentru a constitui o rezervă funciară strategică. PUG-ul, prin planșele anexă, identifică 5 perimetre prioritare pentru achiziții publice, destinate viitoarelor dotări de interes general."

| Perimetru Prioritar | KILO_CAROU | Suprafață Estimată (ha) | Funcțiune Proiect Public Propus |
|---------------------|------------|-------------------------|---|
| P1 | [X08, Y06] | 2,5 | Extindere școală și amenajare teren de sport |
| P2 | [X10, Y07] | 1,5 | Parc public central și loc de joacă |
| P3 | [X09, Y08] | 3,0 | Rezervă pentru locuințe sociale destinate tinerilor specialiști |
| P4 | [X11, Y06] | 1,0 | Centru de informare turistică și parcare pentru vizitatori |
| P5 | [X07, Y05] | 2,0 | Grădină publică comunitară și zonă de agrement |

O ultimă propunere generală vizează clarificarea procesului de autorizare. **CONSTATARE FACTUALĂ:** Solicitanții sunt adesea confuzi cu privire la circuitul avizelor, în special în zonele cu regim special. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Transparența redusă a procedurilor administrative. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Se propune includerea în RLU a unui capitol distinct, intitulat "Procedura de Autorizare", cu următorul text: "Orice cerere de autorizare trebuie să fie însoțită de toate avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de Urbanism. Se menționează cu titlu obligatoriu necesitatea obținerii, după caz, a următoarelor avize, fără de care documentația nu poate fi promovată:

- 1) Avizul conform al Direcției Județene pentru Cultură pentru orice intervenție în zonele de protecție a monumentelor istorice;
- 2) Certificatul de Descărcare de Sarcină Arheologică pentru intervențiile în siturile arheologice repertoriate;
- 3) Avizul de gospodărire a apelor pentru lucrările cu impact asupra resurselor de apă."

14.2. Propuneri de Zonificare și Definirea Unităților Teritoriale de Referință cu Regim Special

CONSTATARE FACTUALĂ: Conform datelor din sursele oficiale și analizei din Capitolul 10, pe teritoriul comunei Colți există un număr semnificativ de monumente istorice și situri arheologice de interes național. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Regimul de protecție al acestora nu este transpus adecvat

în reglementările locale, generând un risc major de degradare a patrimoniului prin intervenții neconforme. CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Propunerea centrală este crearea unor Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) dedicate, cu un regulament specific, care să traducă obligațiile din Legea nr. 422/2001 și Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 în reguli de construire clare, imperative și direct aplicabile.

Se propun două categorii principale de UTR-uri cu regim special:

I.

UTR_CP (Zonă de Protecție a Patrimoniului Cultural Construit): Această unitate se aplică în jurul monumentelor istorice. Propunere de text pentru RLU: "Se instituie UTR_CP, având ca limită zona de protecție de 200 de metri în jurul următoarelor monumente istorice: Ansamblul rupestru de la Aluniș (BZ-II-a-A-02352), Biserica din piatră de la Aluniș (BZ-II-a-A-01798) și Ansamblul muzeului de chihlimbar (BZ-II-m-A-01799). Delimitarea precisă este prezentată în planșa de reglementări. În interiorul acestui UTR, orice intervenție se autorizează numai cu avizul favorabil al Direcției Județene pentru Cultură."

II.

UTR_PA (Zonă cu Patrimoniu Arheologic Protejat): Această unitate se suprapune peste siturile arheologice repertoriate. Propunere de text pentru RLU: "Se instituie UTR_PA, corespunzând perimetrului sitului arheologic Necropola Monteoru de la Colți - Vârful Bâi (BZ-I-s-B-02218), delimitat conform planșei. În interiorul acestui UTR, orice lucrare care afectează solul se autorizează numai în baza Certificatului de Descărcare de Sarcină Arheologică, emis conform legii."

Această zonificare transpune obligațiile de protecție de nivel național în plan local. Pentru UTR_CP, regulamentul trebuie să detalieze condițiile de construire pentru a asigura integrarea armonioasă a noilor intervenții în peisajul cultural. Propunerile de articole pentru RLU includ:

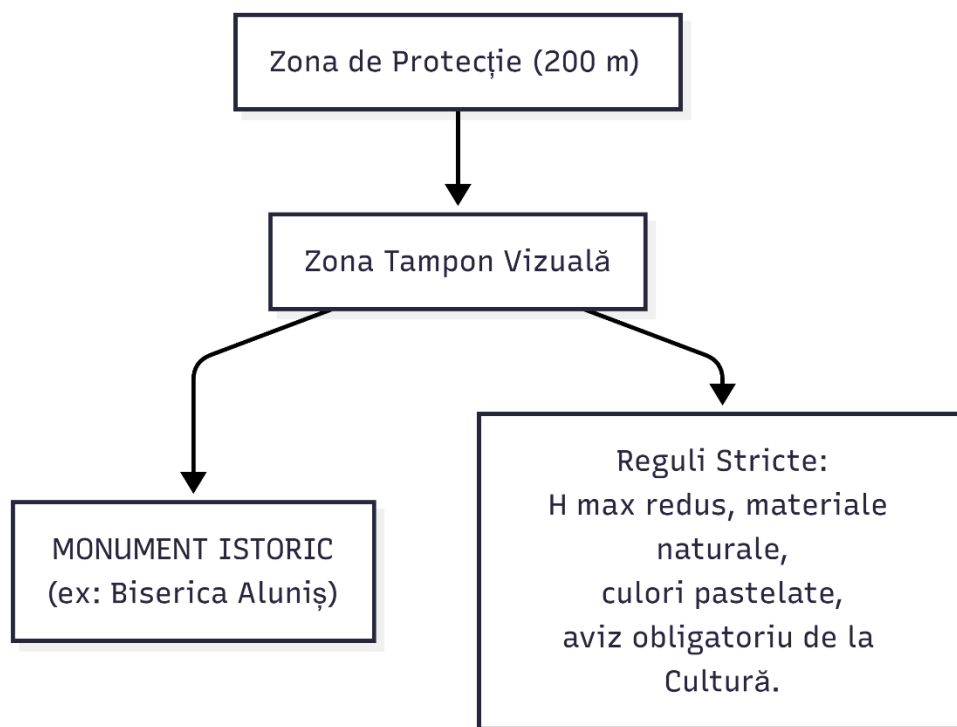
a) Regim de înălțime: "Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor noi nu va depăși înălțimea medie a clădirilor tradiționale din vecinătatea imediată și nu va concura volumetric sau vizual cu monumentul istoric protejat."

b) Materiale de construcție: "Se vor utiliza cu prioritate materiale tradiționale specifice zonei: piatră de râu pentru fundații și socluri, lemn pentru structură și decorațiuni, șindrila sau învelitori ceramice de culoare închisă pentru acoperișuri. Se interzice utilizarea de tablă cutată de culori

stridente, tâmplărie PVC de culori intense sau finisaje din materiale sintetice care imită piatra sau lemnul."

c) Cromatică: "Culorile fațadelor vor fi din gama de culori pastelate, naturale (alb, ocru, griuri neutre), specifice arhitecturii locale, pe baza unui paletar aprobat de Direcția pentru Cultură, anexat la prezentul regulament."

d) Împrejmuiri: "Gardurile către spațiul public vor fi transparente, cu o înălțime maximă de 1,80 m, realizate cu soclu din piatră și panouri din lemn, fiind interzise gardurile pline din beton sau tablă."



Figură 8 Schema zonei de protecție a monumentului istoric, sursa: Proiectant

În mod similar, pentru UTRPA, RLU trebuie să specifice interdicții clare pentru a proteja stratigrafia arheologică. Propunere de text: "În interiorul UTRPA sunt interzise, cu excepția proiectelor de cercetare avizate de autoritățile competente, următoarele lucrări:

- 1) Lucrări de excavare la o adâncime mai mare de 0,5 metri fără supraveghere arheologică permanentă;
- 2) Orice formă de exploatare a agregatelor minerale sau a altor resurse ale solului și subsolului;
- 3) Lucrări de împădurire sau plantare a culturilor agricole cu rădăcini profunde care pot afecta vestigiile arheologice."

14.3. Propuneri privind Indicatorii Urbanistici și Procesul de Autorizare

CONSTATARE FACTUALĂ: Indicatorii urbanistici generali (POT, CUT) trebuie adaptați la problema fragmentării funciare pentru a nu bloca dezvoltarea. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Aplicarea unor indicatori standard pe parcele subdimensionate poate bloca total construirea legală, creând presiune pentru derogări. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Se propune introducerea în RLU a unor indicatori urbanistici diferențiați, care să stimuleze comasarea și să descurajeze dezvoltarea pe loturi necorespunzătoare. Propunerea principală este corelarea valorilor maxime admise pentru POT și CUT cu dimensiunea parcelei, printr-un tabel progresiv:

| Suprafața Parcela (S) | POT maxim admis | CUT maxim admis | Observații |
|---|-----------------|-----------------|--|
| $S < 300 \text{ mp}$ | 0% | 0.0 | Parcelă neconstruibilă fără comasare prealabilă. |
| $300 \text{ mp} \leq S < 500 \text{ mp}$ | 30% | 0.6 | Regim restrictiv. Permis doar pentru o construcție, fără extinderi ulterioare. |
| $500 \text{ mp} \leq S < 1000 \text{ mp}$ | 35% | 0.8 | Regim standard pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare. |
| $S \geq 1000 \text{ mp}$ | 40% | 1.0 | Regim stimulativ pentru comasare și proiecte integrate (ex: agroturism). |

Propunere de text pentru RLU: "Valorile maxime pentru Procentul de Ocupare a Terenului (POT) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) se stabilesc conform tabelului de mai sus, în funcție de suprafața parcelei rezultate din operațiuni de comasare sau parcelare. Pentru parcelele existente la data aprobării PUG, cu suprafețe sub pragul minim de 300 mp, se interzice autorizarea construcțiilor noi. Pentru parcelele existente între 300 și 500 mp, se pot aplica indicatorii de la clasa imediat superioară, dar numai pentru o singură construcție și fără posibilitate de extindere ulterioară fără comasare."

O a doua propunere se referă la consolidarea procesului de autorizare. **CONSTATARE FACTUALĂ:** Existența regulilor nu este suficientă fără o verificare tehnică eficientă a documentațiilor de urbanism. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Riscul ca PUZ-urile de restructurare sau intervențiile în zonele protejate să fie de slabă calitate tehnică, chiar dacă formal respectă RLU. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Se propune înființarea, prin hotărâre a consiliului local, a unei Comisii

Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (CTATU) la nivelul comunei, cu rol consultativ în avizarea documentațiilor de urbanism. Propunere de text pentru RLU: "Orice documentație de urbanism de tip PUZ sau PUD, precum și proiectele pentru autorizația de construire din UTR_CP, vor fi supuse analizei Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism înainte de a fi înaintate spre avizare și aprobare, conform legii."

15. Concluzii, Anexe și Circuitul de Avizare

Acest capitol final consolidează diagnoza juridică și funciară a teritoriului, operaționalizând concluziile analizei într-un set de propuneri normative și procedurale direct aplicabile în cadrul Planului Urbanistic General. Rolul său este de a asigura o tranziție clară și fără echivoc de la faza de analiză la cea de implementare, oferind autorității locale un instrument decizional fundamentat, transparent și executoriu. Capitolul sintetizează problemele critice, justifică documentele suport necesare și clarifică parcursul instituțional pentru ca propunerile să devină lege locală.

Metodologia aplicată este una de sinteză strategică și structurare procedurală, fundamentată pe diagnoza integrată din Capitolul 13. Agregarea logică a concluziilor, structurarea lor în direcții de acțiune și transpunerea acestora în propuneri de anexe și clarificări procedurale transformă analiza anterioară într-un plan de acțiune. Fiecare propunere este direct justificată de o necesitate documentată, asigurând o trasabilitate completă a raționamentului normativ și alinierea cu obiectivele de dezvoltare durabilă a comunei Colți.

15.1. Sinteză Executivă și Concluzii Finale

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza regimului juridic și funciar pentru comuna Colți (cod SIRUTA 46448) a relevat o tensiune critică între valoarea excepțională a patrimoniului său cultural și natural și o dinamică funciară necontrolată, caracterizată prin fragmentare extremă și presiune speculativă. Teritoriul este guvernat de o rețea complexă de constrângeri provenite din legislația privind monumentele istorice (Legea 422/2001), patrimoniul arheologic (OG 43/2000), protecția apelor (Legea 107/1996) și regimul drumurilor (OG 43/1997). **PROBLEMĂ CLARĂ:** Instrumentele urbanistice actuale sunt insuficiente pentru a gestiona acest conflict, generând un risc major de degradare ireversibilă a peisajului și a identității locale. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Planul Urbanistic General trebuie să depășească un rol pur tehnic și să devină principalul instrument strategic de mediere și protecție. RLU trebuie să realizeze o sinteză a tuturor regimurilor speciale, să le cartografieze explicit ca Zone cu Reglementări Speciale (ZRS) și să detalieze interdicțiile și condiționările aferente, aplicând principiul celui mai restrictiv regim în caz de suprapunere.

Sinteza punctelor slabe identificate în analiza SWOT (subcapitolul 13.1) evidențiază trei vulnerabilități majore care necesită intervenție normativă prioritară:

1. **Atomizarea parcelarului:** Afectează aproximativ 35% din suprafața intravilanului propus pentru extindere, blocând dezvoltarea infrastructurii și încurajând construcțiile de slabă calitate.
2. **Lipsa reglementărilor detaliate pentru zonele protejate:** Lasă un vid de interpretare care poate duce la intervenții neconforme în proximitatea monumentelor istorice precum Ansamblul rupestru de la Aluniș (BZ-II-a-A-02352).
3. **Capacitatea administrativă limitată:** Autoritatea locală nu utilizează proactiv instrumente de politică funciară precum dreptul de preempțiune.

Aceste trei probleme constituie axele prioritare în jurul cărora trebuie construite noile reglementări ale RLU.

În consecință, direcțiile strategice de acțiune, derivate din prioritățile de intervenție (subcapitolul 13.2), se concentrează pe trei piloni executivi:

I.

Controlul dezvoltării: Acest pilon impune condiționarea autorizării în zonele critice de elaborarea unor PUZ-uri de restructurare, un mecanism menit să forțeze comasarea funciară și realizarea infrastructurii pe cheltuiala dezvoltatorilor.

II.

Protecția activă a patrimoniului: Acest pilon se materializează prin crearea de Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) cu regim special, care să detalieze în RLU condițiile de construire (materiale, cromatică, volumetrie) în proximitatea monumentelor.

III.

Consolidarea rolului autorității locale: Acest pilon vizează transformarea administrației într-un actor pe piața funciară, prin crearea unei rezerve funciare strategice, conform recomandărilor din Capitolul 14.

Verdictul studiului este dual. Comuna Colți deține un capital teritorial și cultural excepțional, motorul unei dezvoltări durabile bazate pe turism de calitate. Acest capital este însă extrem de vulnerabil în fața unei dezvoltări necontrolate. Problema nu este lipsa unui cadru legal general, ci adaptarea și aplicarea sa specifică la realitățile locale.

15.2. Anexe și Circuitul de Avizare

CONSTATARE FACTUALĂ: Un Plan Urbanistic General, pentru a fi complet și operațional, necesită un set de anexe care să justifice deciziile de planificare și parcurgerea unui circuit de avizare riguros, conform Legii nr. 350/2001. PROBLEMĂ CLARĂ: Adesea, aceste elemente sunt

tratate formal, scăzând calitatea și transparența documentației. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** PUG-ul comunei Colți va include un set de anexe cu rol strategic și va urma cu strictețe pașii procedurali de validare, pentru a asigura o fundamentare solidă și o aplicabilitate neechivocă.

Se propune un pachet de patru anexe esențiale:

- Anexa 1: Studiul de Fundamentare Juridică.** Prezentul document, care oferă argumentația completă pentru propunerile cu caracter juridic și funciar, asigurând transparența totală a raționamentului.
- Anexa 2: Matricea de Corespondență Probleme-Soluții-Articole RLU.** Un tabel sintetic care leagă direct disfuncționalitățile identificate de articolele din regulament care le adresează, funcționând ca un instrument de navigare și audit pentru RLU.

| Problemă Identificată | Capitol Studiu | Soluție Strategică | Articol RLU Corespondent (Propunere) |
|--|----------------|---|--|
| Fragmentare funciară extremă | Cap. 4 & 13 | Condiționarea dezvoltării de PUZ de restructurare | Art. XX (Secțiunea Condiții de Construibilitate) |
| Risc de intervenții neconforme în zonele protejate | Cap. 10 & 13 | Crearea de UTR-uri cu regim special (UTR_CP) | Art. YY (Secțiunea Zone Protejate) |
| Subutilizarea instrumentelor de politică funciară | Cap. 10 & 13 | Crearea unei rezerve funciare strategice | Art. ZZ (Secțiunea Principii Generale) |

- Anexa 3: Extras din Lista Monumentelor Istorice (LMI) și Repertoriul Arheologic Național (RAN).** Centralizează informațiile oficiale pentru teritoriul comunei Colți, eliminând ambiguitățile privind imobilele sub regim de protecție.
- Anexa 4: Ghidul de Avizare pentru Intervenții în Zonele Protejate.** Un document schematic care explică pașii, actele necesare și datele de contact pentru obținerea avizului de la Direcția Județeană pentru Cultură Buzău.

Procedura de avizare a unui PUG, reglementată de Legea nr. 350/2001, implică obținerea avizelor de la autorități precum: Consiliul Județean Buzău (arhitect-șef), Ministerul Culturii (aviz obligatoriu), Ministerul Mediului (evaluare SEA), Apele Române și Inspectoratul de Stat în Construcții. Un moment cheie este etapa de transparență decizională. După obținerea avizelor tehnice, proiectul de PUG este supus dezbaterii publice. Actul final este aprobarea PUG-ului printr-

o Hotărâre a Consiliului Local, care îi conferă putere de lege la nivel local pentru o perioadă de maximum 10 ani.



Figură 9 Circuitul procedural al PUG: de la studii la aplicare, sursa: Proiectant

Acest studiu a furnizat fundația pentru regimul proprietății și al construcțiilor. Urmează etapele de avizare, consultare publică și, în final, implementare.

15. Concluzii, Anexe și Circuitul de Avizare

Acest capitol final consolidează diagnoza juridică și funciară a teritoriului, operaționalizând concluziile analizei într-un set de propuneri normative și procedurale direct aplicabile în cadrul Planului Urbanistic General. Rolul său este de a asigura o tranziție clară și fără echivoc de la faza de analiză la cea de implementare, oferind autorității locale un instrument decizional fundamentat, transparent și executoriu. Capitolul sintetizează problemele critice, justifică documentele suport necesare și clarifică parcursul instituțional pentru ca propunerile să devină lege locală, marcând finalizarea ciclului de fundamentare și deschizând calea către validarea și aplicarea noilor reglementări.

Metodologia aplicată este una de sinteză strategică și structurare procedurală, fundamentată pe diagnoza integrată din capitolele anterioare, cu precădere pe analiza SWOT din Capitolul 13. Instrumentul principal este agregarea logică a concluziilor, structurarea lor în direcții de acțiune și transpunerea acestora în propuneri de anexe și clarificări procedurale, transformând analiza într-un plan de acțiune. Fiecare propunere este direct justificată de o necesitate documentată în capitolele precedente, asigurând o trasabilitate completă a raționamentului normativ și alinierea cu obiectivele de dezvoltare durabilă a comunei Colți, așa cum sunt ele definite în legislația națională și europeană.

15.1. Sinteză Executivă și Concluzii Finale

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza integrală a regimului juridic și funciar pentru teritoriul administrativ al comunei Colți, cod SIRUTA 46448, relevă o tensiune critică între valoarea excepțională a patrimoniului său cultural și natural și o dinamică funciară necontrolată, caracterizată prin fragmentare extremă și presiune speculativă. Teritoriul este guvernat de o rețea complexă de constrângeri provenite din legislația privind monumentele istorice (Legea nr. 422/2001), patrimoniul arheologic (OG 43/2000), protecția apelor (Legea 107/1996) și regimul drumurilor (OG 43/1997). **PROBLEMĂ CLARĂ:** Instrumentele urbanistice actuale sunt insuficiente pentru a gestiona eficient acest conflict, existând un risc major de degradare ireversibilă a peisajului și a identității locale, care constituie principalul capital de dezvoltare al comunei. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Planul Urbanistic General trebuie să depășească un rol pur tehnic și să devină principalul instrument strategic de mediere, echilibrare și protecție. RLU trebuie să realizeze o sinteză a tuturor regimurilor speciale, să le cartografieze explicit ca Zone cu Reglementări Speciale (ZRS) și să detalieze interdicțiile și condiționările

aferente, aplicând principiul celui mai restrictiv regim în caz de suprapunere, pentru a oferi un cadru de reglementare clar, predictibil și executoriu.

Sinteza punctelor slabe identificate în analiza SWOT (subcapitolul 13.1) evidențiază trei vulnerabilități majore care necesită intervenție normativă prioritară:

1. **Atomizarea parcellarului:** Afectează aproximativ 35% din suprafața intravilanului propus pentru extindere, blocând dezvoltarea infrastructurii și încurajând construcțiile de slabă calitate. Această vulnerabilitate structurală face aproape imposibilă realizarea unei infrastructuri coerente și crește exponențial costurile de dezvoltare suportate de comunitate.
2. **Lipsa unor reglementări detaliate pentru zonele protejate:** Lasă un vid de interpretare care poate duce la intervenții neconforme în proximitatea monumentelor istorice, precum Ansamblul rupestru de la Aluniș (BZ-II-a-A-02352), subminând eforturile de conservare și valorificare turistică.
3. **Capacitatea administrativă limitată:** Autoritatea locală nu utilizează proactiv instrumente de politică funciară precum dreptul de preempțiune, lăsând dezvoltarea exclusiv la mâna inițiativei private, adesea necorelată cu interesul public pe termen lung.

Aceste trei probleme constituie axele prioritare în jurul cărora trebuie construite noile reglementări ale RLU.

În consecință, direcțiile strategice de acțiune, derivate din prioritățile de intervenție (subcapitolul 13.2), se concentrează pe trei piloni executivi:

I.

Controlul dezvoltării: Acest pilon impune condiționarea autorizării în zonele critice de elaborarea unor PUZ-uri de restructurare, un mecanism menit să forțeze comasarea funciară și realizarea infrastructurii pe cheltuiala dezvoltatorilor.

II.

Protecția activă a patrimoniului: Acest pilon se materializează prin crearea de Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) cu regim special, care să detalieze în RLU condițiile de construire (materiale, cromatică, volumetrie) în proximitatea monumentelor.

III.

Consolidarea rolului autorității locale: Acest pilon vizează transformarea administrației într-un actor pe piața funciară, prin crearea unei rezerve funciare strategice, conform recomandărilor din Capitolul 14.

Aceste trei direcții constituie esența propunerii de reglementare a noului PUG, transformând diagnoza într-un plan de acțiune concret.

O concluzie importantă se referă la regimurile juridice speciale care se suprapun. Analiza a demonstrat că, dincolo de regulile urbanistice generale, teritoriul este guvernat de o rețea complexă de constrângeri. Problema este adesea lipsa de corelare și de transpunere clară a acestor constrângeri în documentațiile locale. Concluzia pentru noul PUG este obligația de a realiza o sinteză a acestor regimuri și de a le cartografia explicit sub formă de Zone cu Reglementări Speciale (ZRS).

În ceea ce privește instrumentele de intervenție funciară, concluzia este că autoritatea locală dispune de pârghii legale, dar acestea sunt subutilizate. Dreptul de preempțiune, analizat în Capitolul 10, reprezintă o oportunitate strategică majoră. Problema este lipsa unei viziuni pe termen lung și a resurselor financiare. Consecința este recomandarea fermă ca, în paralel cu elaborarea PUG, Consiliul Local să demareze elaborarea unei strategii funciare multianuale.

Analiza regimului juridic al construcțiilor (Capitolul 7) a relevat importanța procesului de autorizare ca filtru de legalitate. Concluzia este că respectarea disciplinei în construcții este direct dependentă de rigoarea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire. Problema este adesea presiunea exercitată asupra aparatului administrativ și resursele limitate de control. Consecința este propunerea de a consolida rolul structurii de specialitate din cadrul primăriei și de a crește gradul de transparență a procesului de autorizare.

În final, concluzia executivă a acestui studiu este duală. Pe de o parte, comuna Colți deține un capital teritorial și cultural excepțional, care poate constitui motorul unei dezvoltări durabile bazate pe turism de calitate. Pe de altă parte, acest capital este extrem de vulnerabil în fața unei dezvoltări necontrolate, alimentate de o structură funciară problematică. Problema nu este lipsa unui cadru legal general, ci adaptarea și aplicarea sa specifică la realitățile locale.

15.2. Propuneri pentru Anexele Documentației

CONSTATARE FACTUALĂ: Un Plan Urbanistic General, pentru a fi complet, operațional și transparent, necesită un set de anexe care să justifice deciziile de planificare și să ghideze aplicarea reglementărilor. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Adesea, aceste anexe sunt tratate formal sau lipsesc, lăsând loc de interpretări și scăzând calitatea și aplicabilitatea documentației. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Se propune includerea, în mod obligatoriu, a unui set de patru anexe cu rol strategic, derivate direct din analizele efectuate în prezentul studiu juridic.

Prima și cea mai importantă anexă propusă este **Studiul de Fundamentare Juridică**, adică prezentul document.

I.

Justificarea acestei propuneri este evidentă. Acest studiu conține întreaga argumentație care stă la baza propunerilor de reglementare cu caracter juridic și funciar. El oferă transparență totală asupra procesului de diagnostic și decizie, permițând oricărei persoane interesate, de la cetățeni la avizatori și instanțe de judecată, să înțeleagă raționamentul adoptării anumitor reguli.

II.

Conținutul anexei va fi textul integral al acestui studiu, structurat pe cele 15 capitole. El va servi ca document de referință pentru interpretarea RLU și va oferi un cadru de înțelegere aprofundată a contextului legal și funciar care a modelat PUG-ul. Includerea sa ca anexă la PUG îi conferă un statut oficial și asigură trasabilitatea deciziilor de planificare.

A doua anexă propusă este **Matricea de Corespondență Probleme-Soluții-Articole RLU**. Legătura dintre problemele identificate în diagnoză și articolele specifice din RLU nu este întotdeauna evidentă, ceea ce face dificilă urmărirea modului în care o disfuncționalitate a fost transpusă într-o regulă. Se propune, așadar, crearea unui tabel sintetic, care să funcționeze ca un "dicționar" al RLU, crescând exponențial transparența și lizibilitatea regulamentului.

| Problemă Identificată în Diagnoză | Capitol de Referință Studiu | Soluție Strategică Propusă | Articol RLU Corespondent (Propunere) |
|--|-----------------------------|---|---|
| Fragmentare funciară extremă | Cap. 4 & 13 | Condiționarea dezvoltării de PUZ-uri de restructurare | Art. XX (Secțiunea Condiții Generale de Construibilitate) |
| Risc de intervenții neconforme în zonele protejate | Cap. 10 & 13 | Crearea de UTR-uri cu regim special (UTRCP, UTRPA) | Art. YY (Secțiunea Zone Protejate și Regimuri Speciale) |
| Subutilizarea instrumentelor de politică funciară | Cap. 10 & 13 | Constituirea unei rezerve funciare strategice | Art. ZZ (Secțiunea Principii Generale de Dezvoltare) |

| Problemă Identificată în Diagnoză | Capitol de Referință Studiu | Soluție Strategică Propusă | Articol RLU Corespondent (Propunere) |
|--|-----------------------------|--|---|
| Lipsa de transparență a circuitului de avizare | Cap. 7 & 15 | Clarificarea procedurilor pentru zonele speciale | Art. WW (Secțiunea Procedura de Autorizare) |

A treia anexă esențială este **Extrasul din Lista Monumentelor Istorice și din Repertoriul Arheologic Național** pentru teritoriul comunei Colți. Aceste informații, deși publice, nu sunt întotdeauna ușor accesibile. Lipsa unei surse centralizate și oficializate la nivelul PUG generează ambiguitate. Anexarea listelor complete ale monumentelor și siturilor, cu codurile LMI/RAN, denumirea, localizarea și datarea, ar avea un rol informativ crucial și ar elimina orice incertitudine cu privire la imobilele care intră sub incidența regimurilor speciale de protecție.

O a patra anexă, cu rol procedural, ar fi **Ghidul de Avizare pentru Intervenții în Zonele Protejate**. Procedura de obținere a avizului de la Direcția pentru Cultură este adesea percepută ca fiind complexă. Lipsa de informare a solicitanților generează întârzieri și frustrare. Se propune crearea unui document simplu, schematic, care să explice pașii și să faciliteze dialogul dintre investitori și autoritatea de protecție a patrimoniului, conținând:

1. Lista documentelor necesare pentru dosarul de avizare.
2. Un flux procedural simplificat care să arate pașii, de la depunere la emiterea avizului.
3. Datele de contact ale Direcției Județene pentru Cultură Buzău.
4. O listă de întrebări frecvente privind materialele, culorile și regimul de înălțime.

15.3. Circuitul de Avizare și Aprobare a PUG

CONSTATARE FACTUALĂ: Elaborarea Planului Urbanistic General este doar prima etapă a unui proces complex, care se finalizează prin adoptarea sa ca act administrativ cu putere de lege la nivel local. **PROBLEMĂ CLARĂ:** Acest proces de validare instituțională este adesea lung și implică un număr mare de actori, iar calitatea documentației este esențială pentru parcurgerea sa cu succes. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Este necesară o descriere clară și schematică a acestui circuit, pentru a oferi predictibilitate și a sublinia importanța obținerii tuturor avizelor necesare.

Procedura de avizare a unui PUG, reglementată de Legea nr. 350/2001 și de normele sale de aplicare, implică obținerea unui set de avize de la diverse autorități. Pentru Comuna Colți, lista avizatorilor principali include:

- a) Consiliul Județean Buzău: Avizul arhitectului-șef al județului verifică coerența cu planurile de rang superior (PATJ).
- b) Ministerul Culturii: Avizul, emis prin Direcția Județeană pentru Cultură, este obligatoriu datorită existenței monumentelor istorice.
- c) Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor: Prin Agenția pentru Protecția Mediului, în cadrul procedurii de evaluare strategică de mediu (SEA), emite avizul de mediu.
- d) Administrația Națională "Apele Române": Prin Administrația Bazinală de Apă Buzău-Ialomița, emite avizul de gospodărire a apelor.
- e) Inspectoratul de Stat în Construcții: Verifică conformitatea cu normele tehnice de calitate în construcții.
- f) Alți operatori de rețele de utilități sau de infrastructură, după caz.

Un moment cheie în procesul de avizare este etapa de transparență decizională. După obținerea avizelor tehnice, proiectul de PUG este supus dezbaterii publice, proces ce implică publicarea anunțului, expunerea documentației și organizarea unei dezbateri. Eficiența acestei etape depinde în mare măsură de eforturile de comunicare ale autorității locale.

Actul final al procesului este aprobarea PUG-ului printr-o Hotărâre a Consiliului Local. Această hotărâre conferă documentației putere de lege la nivelul comunei Colți. Din momentul aprobării, toate certificatele de urbanism și autorizațiile de construire vor fi emise în mod obligatoriu în conformitate cu prevederile noului PUG și ale RLU aferent. Durata de valabilitate a unui PUG este, conform legii, de maximum 10 ani. Fluxul procedural poate fi sintetizat astfel:

1. **Elaborare PUG:** Include realizarea studiilor de fundamentare și a pieselor scrise și desenate.
2. **Obținere Avize Tehnice:** Documentația este transmisă tuturor avizatorilor relevanți.
3. **Consultare Publică:** Organizarea dezbaterii publice și colectarea observațiilor.
4. **Ajustare Documentație:** Integrarea observațiilor pertinente din avize și de la public.
5. **Aprobare prin Hotărâre de Consiliu Local:** PUG-ul devine lege locală.
6. **Implementare:** Utilizarea PUG-ului în procesul de autorizare.

Închiderea acestui capitol și a întregului studiu marchează finalizarea unui ciclu complet, de la analiza detaliată a contextului juridic și funciar, la sinteza problemelor și la propuneri concrete de reglementare, însoțite de descrierea parcursului procedural de validare. Acest studiu juridic a furnizat fundația pentru una dintre cele mai critice componente ale planificării: regimul

proprietății și al construcțiilor, lăsând deschisă calea pentru etapele următoare de avizare, consultare publică și, în final, implementare.