



Tipuri de proprietate

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI BĂCIA

Beneficiar

Comuna Băcia, județul Hunedoara

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.





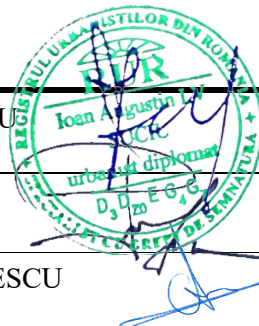
FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Băcia
Beneficiar	Comuna Băcia, județul Hunedoara
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. Ilona ALBULESCU



Buase
Nede
Chirita
Stanciu
Ciocean
Spirea
Codreanu
Ion
Albulescu



CUPRINS

STUDIU PRIVIND REGIMUL JURIDIC AL PROPRIETĂȚII ÎN COMUNA BĂCIA	7
1. Introducere: Scop, Obiective și Domeniu de Aplicare	8
1.1. Scopul Studiului	8
1.2. Obiective Specifice	9
1.3. Metodologie Generală și Surse de Date	10
2. Cadrul Legislativ și Normativ de Referință	11
2.1. Codul Civil - Dreptul de Proprietate	11
2.2. Legea nr. 350/2001 - Urbanism	12
2.3. Legea nr. 7/1996 - Cadastru	13
2.4. Legea nr. 50/1991 - Construcții	13
2.5. Legea nr. 33/1994 - Expropriere	14
3. Analiza Regimului Juridic și a Formelor de Proprietate Existente în Comuna Băcia	15
3.1. Proprietatea Publică a Statului în Băcia	15
3.2. Proprietatea Publică a UAT Băcia	16
3.3. Proprietatea Privată în Băcia	17
3.4. Harta regimului de proprietate	17
4. Circulația Juridică a Terenurilor în Comuna Băcia	19
4.1. Analiza Pieței Imobiliare Locale	19
4.2. Zone de Presiune Investițională	21
4.3. Regimul Juridic al Înstrăinării și Concesionării Terenurilor Publice	22
5. Analiza Structurii Funciare și Parcelare	23
5.1. Diagnoza Fragmentării Proprietății	23
5.2. Impactul Structurii Parcelare asupra Dezvoltării Coerente	24
5.3. Instrumente de Politică Funciară pentru Comasare și Reparcelare	25
6. Situații Juridice Speciale și Litigii în Comuna Băcia	27
6.1. Terenuri în Litigiu	27
6.2. Retrocedări și Revendicări	28
6.3. Gestionarea Incertitudinii în PUG	29
7. Studii de Caz Relevante	31



7.1. Cazuistică Litigii de Proprietate	31
7.2. Cazuistică Suprapuneri Cadastrale	33
8. Managementul Terenurilor Revendicate și al Proceselor de Retrocedare	34
8.1. Stadiul Aplicării Legilor Fondului Funciar	34
8.2. Impactul Retrocedărilor asupra PUG	36
8.3. Strategii de Management	37
9. Regimuri Juridice Speciale: Zone Protejate	41
9.1. Monumente Istorice și Zonele lor de Protecție	41
9.2. Situri Arheologice	42
9.3. Arii Naturale Protejate	43
10. Regimuri Juridice Speciale: Servituți de Utilitate Publică	45
10.1. Coridoare ale Rețelelor Energetice și Servituțile Aferente	45
10.2. Zone de Protecție pentru Infrastructura de Transport	47
11. Instrumente de Intervenție Funciară	50
11.1. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică (Legea 33/1994)	50
11.2. Dreptul de preempțiune	52
11.3. Comasarea terenurilor	53
12. Diagnoză și Propuneri de Politici Funciare	57
12.1. Diagnoza Sintetică a Regimului Funciar	57
12.2. Propuneri de Politici pentru Comasare și Reparcelare	58
12.3. Strategia de Management al Fondului Funciar Public	59
13. Transpunerea în Format GIS	61
13.1. Structura Bazei de Date GIS: Conformitate și Standardizare	61
13.2. Metodologia de Integrare a Datelor: Un Flux de Lucru Riguros	63
13.3. Protocoale de Validare și Asigurarea Calității (QC)	64
14. Propuneri de Reglementare pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU)	66
14.1. Propuneri de Articole pentru Regulamentul Local de Urbanism	66
14.2. Justificarea Propunerilor de Reglementare	69
15. Concluzii și Recomandări	72
15.1. Sinteza Concluziilor	72
15.2. Recomandări pentru Administrația Publică Locală	74
16. Direcții Strategice, Concluzii Finale și Plan de Acțiune	76
16.1. Fundamentarea Tehnică și Baza de Date Geospațială	77



16.2. Analize de Fundamentare Esențiale	78
16.3. Mobilitate, Infrastructură și Dezvoltare Socio-Economică.....	78
16.4. Viziune Strategică și Cadrul de Implementare	79



STUDIU PRIVIND REGIMUL JURIDIC AL PROPRIETĂȚII ÎN COMUNA BĂCIA

Acest studiu fundamentează deciziile de planificare din cadrul Planului Urbanistic General (PUG) pentru comuna Băcia, județul Hunedoara (cod SIRUTA 88047). Demersul stabilește un diagnostic clar al structurii proprietății, al dinamicii pieței funciare și al constrângerilor juridice, ca precondiție pentru formularea unor reglementări urbanistice coerente, echitabile și aliniate la cadrul legal. Analiza este descriptivă și analitică, având ca principal instrument cercetarea documentară a surselor oficiale, inclusiv a legislației în vigoare, a documentațiilor cadastrale și a actelor administrative cu impact teritorial.

Studiul se concentrează pe regimul juridic al proprietății la nivel de principiu și pe identificarea tiparelor la scara întregii comune, formată din satele Băcia, Petreni, Tâmpa și Totia. Sunt excluse din analiză litigiile individuale și situațiile particulare, care necesită o abordare cazuistică. Ipoteza centrală este că o înțelegere detaliată a regimului de proprietate poate evidenția atât oportunități, cât și blocaje structurale în calea dezvoltării, permițând conturarea unei imagini de ansamblu asupra peisajului juridic funciar al comunei, etapă indispensabilă pentru un PUG realist și aplicabil.



1. Introducere: Scop, Obiective și Domeniu de Aplicare

Acest studiu fundamentează tehnic și juridic elaborarea Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Băcia prin analiza regimului de proprietate. Demersul urmărește să ofere o bază de cunoștințe solidă, necesară pentru a asigura alinierea viitoarelor reglementări urbanistice la cadrul legal și la realitățile funciare, promovând o dezvoltare echitabilă și predictibilă. Se explorează structura proprietății, dinamica pieței funciare și constrângerile juridice existente ca precondiție pentru orice decizie de planificare strategică.

Metodologia aplicată este descriptivă și analitică, având ca instrument principal cercetarea documentară a surselor oficiale. Se examinează legislația în vigoare, documentațiile cadastrale și actele administrative cu impact teritorial. Sursele de date includ:

- 1) date de la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI);
- 2) informații din arhivele instanțelor de judecată privind litigiile funciare;
- 3) documentații de urbanism anterioare;
- 4) arhivele administrației publice locale. Corelarea acestor informații permite conturarea unui diagnostic complet al peisajului juridic funciar al comunei Băcia.

1.1. Scopul Studiului

CONSTATARE FACTUALĂ: Orice reglementare urbanistică trebuie fundamentată pe o cunoaștere aprofundată a cadrului de proprietate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul elaborării unui PUG inaplicabil, care ignoră constrângerile, oportunitățile și conflictele potențiale generate de structura funciară, este ridicat.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința ar fi apariția unor blocaje sau litigii în faza de implementare, compromițând demersul de planificare. Implicația este necesitatea de a clarifica și structura informațiile referitoare la regimul juridic al proprietății pe teritoriul administrativ al comunei Băcia, pentru a oferi un instrument de analiză decidenților. Studiul se concentrează pe tipologia proprietății (publică/privată), dinamica circulației terenurilor și identificarea zonelor cu situații juridice speciale.

Finalitatea demersului este de a asigura că PUG-ul va fi un instrument legal aplicabil, oferind administrației locale un ghid pentru managementul eficient al fondului funciar. Se creează astfel o punte între disciplina dreptului și planificarea spațială, traducând limbajul juridic într-o formă utilizabilă de urbaniști. Prin cartografierea regimului de proprietate, informația abstractă este



transformată într-o reprezentare vizuală și analitică a teritoriului. Această transpunere geospațială este esențială pentru a suprapune straturi de informație și pentru a identifica corelații, precum legătura dintre zonele cu fragmentare accentuată a proprietății și blocajele în dezvoltarea infrastructurii, pregătind terenul pentru formularea unor politici funciare adaptate.

1.2. Obiective Specifice

CONSTATARE FACTUALĂ: Atingerea scopului general necesită structurarea demersului printr-o serie de obiective specifice și măsurabile.

PROBLEMĂ CLARĂ: Acoperirea tuturor aspectelor relevante, de la definirea cadrului conceptual la formularea de propuneri concrete, este necesară pentru a garanta un proces logic și complet.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: O abordare nestructurată ar conduce la un studiu superficial. Implicația este necesitatea de a stabili obiective clare, care funcționează ca borne de parcurs.

Obiectivele studiului sunt structurate pe trei paliere succesive:

1. Palierul de Cadru și Metodologie:

- Definirea scopului analizei juridice în contextul PUG, stabilind relevanța și limitele investigației.
- Stabilirea obiectivelor concrete, incluzând identificarea problemelor și propunerea de direcții de acțiune.
- Delimitarea ariei de aplicare la teritoriul administrativ al comunei Băcia.
- Prezentarea detaliată a metodologiei pentru transparență și replicabilitate.

2. Palierul de Colectare și Analiză a Datelor:

- Identificarea și centralizarea surselor de date oficiale (OCPI, instanțe, arhive locale, documentații anterioare).
- Clasificarea și analiza tipurilor de proprietate – publică (stat/UAT) și privată (persoane fizice/juridice).
- Cartografierea distribuției teritoriale a acestor tipuri de proprietate.

3. Palierul de Diagnoză și Propunere:

- Identificarea disfuncționalităților generate de regimul de proprietate (fragmentare, litigii, utilizare ineficientă).
- Schițarea de propuneri de politici funciare și reglementări urbanistice sub formă de recomandări fundamentate.

Acest parcurs asigură o legătură verificabilă între analiza juridică și planificarea strategică, transformând datele brute în soluții adaptate contextului din comuna Băcia.



1.3. Metodologie Generală și Surse de Date

CONSTATARE FACTUALĂ: Rigoarea studiului depinde de o metodologie clară și de surse de date verificate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Integrarea datelor de natură diferită (juridică, spațială) într-o analiză coerentă reprezintă o provocare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: O metodologie improvizată ar reduce credibilitatea studiului. Implicația este necesitatea adoptării unei abordări interdisciplinare, structurată pe etape logice.

Procesul metodologic este structurat astfel:

1. Colectarea Datelor Primare: Această etapă se bazează exclusiv pe surse oficiale:

- Extrase de carte funciară și planuri cadastrale de la OCPI Hunedoara.
- Sentințe judecătorești relevante pentru litigii funciare, din portalul instanțelor.
- Documente din arhiva administrației publice locale privind inventarul domeniului public și privat.
- Documentații de urbanism anterioare (PUG, PUZ-uri) aprobate.

2. Analiza și Interpretarea Datelor: Această etapă transformă datele brute într-o diagnoză și presupune:

- Analiza cadrului legislativ (Codul Civil, Legea 350/2001) pentru a extrage principiile aplicabile.
- Clasificarea terenurilor după tipul de proprietate și regim juridic.
- Analiza spațială a distribuției tipurilor de proprietate, utilizând GIS pentru a genera hărți tematice.
- Identificarea și cartografierea zonelor cu situații juridice speciale (terenuri în litigiu, servituți, zone protejate).

3. Sinteza și Formularea Propunerilor: Pe baza diagnozei, se vor contura concluziile și se vor formula propuneri de politici funciare și recomandări pentru Regulamentul Local de Urbanism. Întreaga metodologie este concepută pentru a asigura trasabilitatea, astfel încât fiecare propunere finală să poată fi urmărită înapoi până la datele primare și la analiza care a fundamentat-o, asigurând un proces transparent și verificabil.



2. Cadrul Legislativ și Normativ de Referință

Cadrul legislativ definește constrângerile non-negociabile și oportunitățile pentru dezvoltarea comunei Băcia, constituind fundamentul normativ pentru Planul Urbanistic General (PUG). Articularea coerentă a prevederilor din Codul Civil, Legea urbanismului, Legea cadastrului, Legea construcțiilor și Legea exproprierii este esențială pentru a asigura un PUG legal, aplicabil și echitabil. Acest capitol sintetizează principiile directoare și prevederile cu impact direct asupra amenajării teritoriului, extrase din următoarele acte normative cheie: 1) Codul Civil; 2) Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul; 3) Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare; 4) Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții; 5) Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

Metodologia aplicată este cercetarea documentară și sinteza legislației primare, vizând extragerea prevederilor cu relevanță directă pentru planificarea spațială. Complexitatea legislației impune o abordare structurată pentru a clarifica ierarhia normelor și modul de articulare a acestora, transformând principiile juridice abstracte în reguli operaționale pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU).

2.1. Codul Civil - Dreptul de Proprietate

CONSTATARE FACTUALĂ: Codul Civil este legea fundamentală care definește regimul juridic al proprietății, stabilind distincția esențială dintre proprietatea publică și cea privată, precum și atributele și limitele exercitării acestor drepturi.

PROBLEMĂ CLARĂ: Orice reglementare urbanistică propusă prin PUG trebuie să fie perfect compatibilă cu principiile Codului Civil, în special cu cele referitoare la limitele legale ale dreptului de proprietate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este că PUG-ul nu poate institui restricții arbitrare, ci trebuie să le fundamenteze pe un interes public legitim, așa cum este definit de lege. Implicația este că Regulamentul Local de Urbanism (RLU) trebuie să traducă aceste limite legale în reglementări urbanistice specifice, clare și justificate, privind modul de construire și utilizare a terenurilor.

Dreptul de proprietate privată, deși garantat, nu este absolut. Codul Civil stabilește că acesta poate fi exercitat doar în limitele materiale ale terenului și cu respectarea legii. PUG-ul traduce aceste limite legale în reglementări specifice, justificate de interesul public, precum: 1. Limite privind respectarea regulilor de urbanism (POT, CUT, regim de înălțime); 2. Limite pentru protejarea mediului (interdicții de construire în zone de risc, obligația de a menține spații verzi); 3. Limite



pentru proiecte de utilitate publică (stabilirea de zone de protecție sanitară, coridoare pentru infrastructură, posibilitatea exproprierii).

Proprietatea publică, aparținând statului sau UAT-urilor, are un regim juridic special. Bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile, fiind destinate exclusiv uzului sau interesului public. PUG-ul trebuie să identifice și să protejeze aceste terenuri, alocându-le pentru infrastructură, spații verzi și dotări publice. În contrast, bunurile din domeniul privat al statului/UAT pot fi vândute sau concesionate, constituind o resursă strategică pentru atragerea de investiții, pe care PUG-ul trebuie să o gestioneze prin reglementări clare. Securitatea juridică a tuturor formelor de proprietate este asigurată prin sistemul de cadastru și publicitate imobiliară, care oferă baza de date fiabilă pentru planificare.

2.2. Legea nr. 350/2001 - Urbanism

CONSTATARE FACTUALĂ: Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul este principalul act normativ care face din PUG instrumentul central de planificare strategică și de reglementare la nivel local.

PROBLEMĂ CLARĂ: Transpunerea principiilor generale ale legii în reguli concrete și aplicabile la nivelul comunei Băcia este o provocare complexă, care necesită corelarea cu realitățile locale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este că PUG-ul și RLU-ul aferent devin acte cu putere de lege la nivel local, obligatorii pentru toate documentațiile de rang inferior (PUZ, PUD) și pentru toate procesele de autorizare. Implicația este că orice decizie de dezvoltare trebuie să fie strict conformă cu aceste documente.

Rolurile esențiale ale PUG, conform legii, sunt:

- a) Stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan: Această operațiune are implicații juridice și economice majore, transformând terenurile din extravilan (agricol) în intravilan (construibil).
- b) Zonificarea funcțională: PUG-ul împarte teritoriul în zone cu funcțiuni predominante, precum: 1. zone de locuit; 2. zone de servicii și comerț; 3. zone industriale și de depozitare; 4. zone de spații verzi și agrement.
- c) Stabilirea condițiilor de construire: Prin RLU, PUG-ul definește pentru fiecare zonă indicatorii urbanistici (POT, CUT), regimul de înălțime, aliniamentele și materialele permise.

Legea consacră supremația interesului public, permițând PUG-ului să impună limite justificate dreptului de proprietate. Aceste reglementări nu sunt arbitrare, ci servesc unor scopuri publice clare, precum dezvoltarea coerentă a localității, protejarea mediului sau prevenirea riscurilor.



Respectând ierarhia sistemului de planificare, PUG-ul comunei Băcia trebuie să fie corelat cu planurile de rang superior (Plan de Amenajare a Teritoriului Național, Regional și Județean). Certificatul de urbanism devine actul de informare prin care prevederile PUG sunt comunicate oricărui solicitant, asigurând predictibilitate și transparență.

2.3. Legea nr. 7/1996 - Cadastru

CONSTATARE FACTUALĂ: Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 stabilește că evidența tehnică, economică și juridică a imobilelor este fundamentul oricărei planificări teritoriale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără o bază de date cadastrală corectă și completă, orice reglementare urbanistică devine inaplicabilă, deoarece nu poate fi localizată cu precizie în teritoriu.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este că sistemul de cadastru și carte funciară reprezintă sursa unică de adevăr (SSOT) privind limitele de proprietate. Implicația pentru PUG este obligația de a utiliza exclusiv suportul topografic avizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) pentru toate planșele sale, asigurând o suprapunere perfectă între reglementări și proprietăți.

Legătura dintre cadastru și PUG este una de interdependență critică. Publicitatea imobiliară, prin înscrierea în Cartea Funciară, asigură securitatea juridică a drepturilor de proprietate, oferind o imagine certă asupra titularilor și a sarcinilor (ipoteци, servituți). Provocările practice, precum existența unor zone fără cadastru sistematic finalizat sau erorile din documentațiile vechi, reprezintă riscuri majore care trebuie identificate și gestionate. Orice neconcordanță între planurile PUG și realitatea cadastrală duce la blocaje în faza de autorizare a construcțiilor. Prin urmare, finalizarea cadastrului sistematic pentru întreg teritoriul comunei Băcia trebuie considerată o prioritate strategică, fiind o precondiție pentru o implementare de succes a PUG.

2.4. Legea nr. 50/1991 - Construcții

CONSTATARE FACTUALĂ: Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții este instrumentul prin care prevederile PUG sunt transpuse în practică, condiționând dreptul de a construi de obținerea unei autorizații.

PROBLEMĂ CLARĂ: Procesul de autorizare trebuie să asigure o verificare riguroasă a conformității oricărui proiect cu reglementările urbanistice aprobate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este că nicio construcție nu poate fi executată legal fără o autorizație de construire, iar o autorizație emisă cu încălcarea prevederilor



PUG este nulă de drept. Implicația este că PUG-ul, prin RLU, devine referința obligatorie în întregul proces de autorizare, de la emiterea certificatului de urbanism până la recepția finală a lucrărilor.

Procesul de autorizare, reglementat de lege, creează o legătură directă și non-negociabilă între planificare și execuție. Certificatul de urbanism, primul pas în acest proces, este actul de informare care extrage din PUG toate condițiile aplicabile unui teren și stabilește lista avizelor necesare. Legea 50/1991, coroborată cu Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, stabilește ce, cât și cum se poate construi, asigurând că dezvoltarea fizică a localității respectă atât viziunea strategică a PUG, cât și cerințele tehnice de siguranță și performanță. Disciplina în construcții, prin controlul și sancționarea lucrărilor neautorizate, devine astfel un instrument esențial pentru implementarea cu succes a politicilor urbane.

2.5. Legea nr. 33/1994 - Expropriere

CONSTATARE FACTUALĂ: Realizarea proiectelor de infrastructură publică de anvergură (drumuri, rețele edilitare, parcuri), prevăzute în PUG, necesită adesea trecerea unor terenuri din proprietate privată în proprietate publică.

PROBLEMĂ CLARĂ: Transferul de proprietate nu se poate realiza întotdeauna pe cale amiabilă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică oferă cadrul legal pentru acest transfer forțat, cu condiția îndeplinirii a două cerințe cumulative: 1) existența unei cauze de utilitate publică, declarată conform legii; 2) acordarea unei despăgubiri drepte și prealabile. Implicația pentru PUG este că acesta devine documentul fundamental care justifică declararea utilității publice pentru proiectele de interes local.

Procedura de expropriere este un proces strict reglementat, aflat sub control judecătoresc pentru a proteja drepturile proprietarilor. Orice proiect de infrastructură majoră propus în PUG trebuie să includă o identificare preliminară a coridoarelor de expropriere. De exemplu, dacă PUG-ul prevede realizarea unei noi străzi de legătură, planșele aferente trebuie să delimiteze ampriza necesară și parcelele afectate. Această prevedere din PUG constituie primul și cel mai important pas în declanșarea procedurii de expropriere. Legea oferă și garanții foștilor proprietari, precum dreptul de retrocedare dacă terenul nu este utilizat în scopul declarat, prevenind astfel abuzurile. Astfel, Legea exproprierii completează setul de instrumente normative, oferind autorității locale pârghia necesară pentru a implementa viziunea de dezvoltare a PUG, chiar și atunci când aceasta implică intervenții pe proprietăți private.



3. Analiza Regimului Juridic și a Formelor de Proprietate Existente în Comuna Băcia

Diagnoza situației proprietății funciare pe teritoriul administrativ al comunei Băcia este o etapă fundamentală în elaborarea Planului Urbanistic General, clasificând terenurile după regimul lor juridic – public sau privat – și după forma specifică de proprietate. Demersul identifică ponderea proprietății publice, structura celei private și localizarea geospațială a acestora, elemente esențiale pentru fundamentarea politicilor de dezvoltare. Analiza se bazează pe date din surse oficiale: evidențe de la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară și inventarul bunurilor UAT Băcia.

Metodologia multinivel, cu analiză GIS și documentară, permite corelarea datelor juridice cu cele spațiale. Prin acest proces se identifică tipare și disfuncționalități sistemice care influențează planificarea, fără a rezolva litigii individuale. Se urmărește conturarea unei imagini structurate a peisajului funciar, indispensabilă pentru înțelegerea dinamicii teritoriale și pentru formularea unor politici de dezvoltare coerente și aplicabile.

3.1. Proprietatea Publică a Statului în Băcia

CONSTATARE FACTUALĂ: Proprietatea publică a statului din comuna Băcia, supusă unui regim de drept public (inalienabilă, imprescriptibilă, insesizabilă), include infrastructură de transport majoră, rețele energetice naționale, fond forestier și cursul râului Strei. Aceste bunuri de interes național generează constrângeri și oportunități non-negociabile.

PROBLEMĂ CLARĂ: Zonele de protecție și siguranță aferente acestor proprietăți (ex: 100 m pentru calea ferată, 22 m pentru DN 66) impun restricții severe de construire, care se suprapun cu zone de interes pentru dezvoltarea locală. Ignorarea acestor coridoare tehnice duce inevitabil la blocaje în procesul de autorizare și la conflicte juridice, paralizând investiții publice și private.



CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul are obligația legală de a cartografia cu precizie aceste zone și de a transpune regimul tehnic și juridic aferent în Regulamentul Local de Urbanism. Implicația este că orice propunere de dezvoltare în proximitatea acestor proprietăți va fi condiționată de respectarea strictă a restricțiilor impuse prin legislația sectorială. Impactul este ambivalent: pe de o parte, aceste coridoare constituie constrângeri, dar, pe de altă parte, asigură conectivitatea (DN 66, CFR) și potențialul turistic (fond forestier), fiind un motor de dezvoltare. Propunerile PUG vor viza integrarea acestor coridoare în structura funcțională a comunei, nu doar tratarea lor ca limitări.

Tip Proprietate Stat	Administrator Principal	Act Normativ de Referință	Constrângeri Principale
Drum Național (DN 66)	C.N.A.I.R.	OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor	Zone de protecție (22 m) și siguranță cu restricții clare
Cale Ferată (Simeria-Craiova)	C.F.R. S.A.	OG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate	Zone de protecție (100 m) și siguranță (20 m)
Rețele energetice	Transelectrica / Transgaz	Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012	Coridoare tehnice cu interdicții de construire
Fond forestier de stat	Romsilva	Legea nr. 46/2008 - Codul Silvic	Interdicția schimbării destinației, regim silvic strict
Cursuri de apă (Râul Strei)	Administrația Națională "Apele Române"	Legea apelor nr. 107/1996	Zone de protecție a malurilor, restricții de construire

3.2. Proprietatea Publică a UAT Băcia

CONSTATARE FACTUALĂ: Unitatea administrativ-teritorială Băcia deține un patrimoniu funciar și imobiliar divizat în domeniu public (străzi, parcuri, clădiri publice) și domeniu privat (terenuri libere, alte clădiri), fiecare cu un regim juridic distinct.

PROBLEMĂ CLARĂ: O gestionare pasivă a acestui patrimoniu, în special a domeniului privat, duce la subutilizarea unor resurse strategice care ar putea cataliza dezvoltarea economică și socială a comunei. Lipsa unei evidențe cadastrale complete și a unei strategii de valorificare împiedică atragerea de investiții.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este ratarea unor oportunități de dezvoltare. Implicația este că PUG-ul trebuie să reflecte această dualitate juridică: pe de o parte, să protejeze bunurile din domeniul public (inalienabile și destinate exclusiv comunității), iar pe de altă parte, să stabilească un regim urbanistic clar și stimulat pentru terenurile din domeniul privat, pentru a le crește atractivitatea investițională. RLU va defini funcțiunile și indicatorii urbanistici pentru aceste terenuri, transformându-le într-un instrument activ de politică funciară. Identificarea litigiilor și finalizarea înscrierii în sistemul de cadastru sunt precondiții pentru o administrare eficientă.

3.3. Proprietatea Privată în Băcia

CONSTATARE FACTUALĂ: Majoritatea fondului funciar al comunei este proprietate privată, cu o structură eterogenă a deținătorilor (persoane fizice vs. juridice) și o morfologie a parcelarului caracterizată de o fragmentare excesivă în anumite zone.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fărâmițarea accentuată, cu parcele lungi și înguste sau subdimensionate, în special în zonele de extindere recentă, constituie o barieră structurală majoră în calea dezvoltării. Aceasta face dificilă implementarea proiectelor de infrastructură, descurajează investițiile private de anvergură și generează un cadru construit de calitate slabă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este un blocaj sistemic al dezvoltării și o utilizare inefficientă a terenului. Implicația pentru PUG este necesitatea de a fundamenta politici de comasare și reparcelare pentru zonele critice și de a introduce în RLU reguli stricte privind dimensiunile minime ale parcelelor pentru a preveni perpetuarea acestei probleme. În contrast, parcelele private de mari dimensiuni reprezintă oportunități strategice pentru funcțiuni care necesită suprafețe extinse (parcuri industriale, ansambluri rezidențiale), iar localizarea lor în raport cu infrastructura existentă trebuie să ghideze politicile de atragere a investițiilor.

3.4. Harta regimului de proprietate

CONSTATARE FACTUALĂ: Harta regimului de proprietate este un document cartografic de sinteză, indispensabil pentru o planificare urbanistică modernă, bazată pe date.



PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unui astfel de instrument integrat, care să coreleze informațiile juridice și cadastrale într-o reprezentare geospațială unitară, face dificilă analiza suprapusă a constrângerilor și oportunităților teritoriale.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o planificare realizată "în orb", fără o înțelegere completă a peisajului funciar. Implicația este că PUG-ul trebuie să producă și să utilizeze o hartă GIS a regimului de proprietate, structurată pe straturi tematice clare și cu o simbologie standardizată. Acest instrument devine fundamental în etapele ulterioare, permițând suprapunerea cu alte planuri tematice (riscuri, rețele, zonificare) pentru a identifica conflicte, a estima costuri (ex: exproprieri) și a fundamenta decizii. Harta transformă datele juridice abstracte într-un instrument de lucru vizual și analitic.

Strat GIS Principal	Geometrie	Atribute Cheie Propuse	Sursa Datelor
Proprietate Publică - Stat	Poligon	TipBun (ex: CF, DN), Administrator, ActNormativ, Suprafata	Date de la administratori (CFR, CNAIR, etc.)
Proprietate Publică - UAT	Poligon	Denumire, TipDomeniu (Public/Privat), NrCad, Suprafata	Inventar UAT, OCPI
Rețea Stradală (Domeniu Public)	Linie	DenumireStrada, Categorie (DC, stradă), Lungime	Măsurători topo, Inventar UAT
Parcelar Cadastral (Privat)	Poligon	NrCad, CategorieFolosinta, Suprafata, AreConstructie (DA/NU)	OCPI

4. Circulația Juridică a Terenurilor în Comuna Băcia

Acest capitol fundamentează deciziile de reglementare din Planul Urbanistic General (PUG) printr-o analiză a dinamicii pieței funciare din comuna Băcia, un indicator esențial al vitalității economice și al presiunilor de dezvoltare. Demersul cartografiază fluxurile de tranzacții, identifică zonele de presiune investițională și clarifică instrumentele legale de intervenție pe piață. Scopul este de a traduce datele statistice și cadrul juridic într-o diagnoză operațională, care să permită formularea unor politici funciare realiste, capabile să ghideze dezvoltarea și să prevină blocajele.

Metodologia îmbină analiza cantitativă a datelor spațiale cu interpretarea cadrului normativ. Datele agregate privind tranzacțiile imobiliare, provenite din evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și ale direcțiilor de taxe și impozite locale, sunt corelate spațial într-un sistem GIS pentru a vizualiza distribuția geografică a activității imobiliare. În paralel, se analizează legislația relevantă (Codul Administrativ, Legea 350/2001) privind vânzarea, concesiunea și regimul proprietății publice a UAT. Analiza nu evaluează proprietăți individuale, ci identifică tendințe și tipare la nivel de comună pentru a fundamenta decizii de planificare strategică.

4.1. Analiza Pieței Imobiliare Locale

CONSTATARE FACTUALĂ: Dinamica pieței funciare din comuna Băcia este profund eterogenă, cu o polarizare evidentă a activității între cele patru sate componente. Analiza datelor administrative din ultimii cinci ani (2020-2024) relevă un volum total de 1.250 de tranzacții imobiliare, cu o valoare cumulată de 25 de milioane de euro. Satele Băcia și Tâmpa concentrează 80% din acest volum, beneficiare ale proximității față de infrastructura majoră (DN 66 și calea ferată). Structura pieței este dominată de sectorul rezidențial, cu 45% din tranzacții vizând terenuri intravilane libere, 35% imobile construite și doar 20% terenuri agricole.

PROBLEMĂ CLARĂ: Polarizarea este problema centrală. În timp ce satele Băcia și Tâmpa înregistrează un preț mediu de 25 EUR/mp pentru terenurile intravilane și o rată medie anuală de creștere de 15%, satele Petreni și Totia au o piață stagnantă, cu prețuri de 3-5 ori mai mici și o creștere sub 5% anual. Această dinamică generează un risc dublu: 1) dezvoltare speculativă, haotică și cu presiune pe infrastructură în zonele atractive; 2) stagnare economică și abandon în zonele periferice, mai izolate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o dezvoltare teritorială neechilibrată, care poate accentua disparitățile socio-economice în interiorul comunei. Implicația pentru PUG



este necesitatea de a formula reglementări urbanistice și politici funciare diferențiate. Pentru zonele de presiune, RLU trebuie să impună reguli stricte privind densitatea, parcelarea minimă și obligativitatea realizării de PUZ-uri pentru dezvoltări de anvergură. Pentru zonele stagnante, PUG trebuie să propună măsuri de stimulare, precum crearea de noi poli de interes (dotări publice, facilități pentru turism rural) sau acordarea de facilități pentru investițiile care generează locuri de muncă.

Analiza detaliată a evoluției prețurilor confirmă impactul decisiv al infrastructurii. O tendință de creștere accelerată, cu o rată medie anuală de 15%, se constată pentru terenurile intravilane situate în proximitatea DN 66 (E 79) și a stațiilor CFR, precum și în zonele cu peisaj valoros de pe malurile râului Strei. În contrast, prețurile terenurilor agricole extravilane au o creștere lentă, de sub 3% anual, cu excepția parcelelor mari, comasate, atractive pentru investitorii din agricultură. Această dinamică validează faptul că absența unor reglementări clare în zonele de contact dintre intravilan și extravilan stimulează tranzacțiile speculative, în anticiparea unei viitoare extinderi a perimetrului construibil.

Categorie Teren	Preț Mediu (EUR/mp) - Sat Băcia/Tâmpa	Preț Mediu (EUR/mp) - Sat Petreni/Totia	Rata de Creștere Anuală
Teren agricol extravilan	5	3	3%
Teren intravilan construibil	25	7	15% (zone attractive)
Teren intravilan construit	45 (include construcția)	20 (include construcția)	8%

Tipologia actorilor de pe piață completează diagnoza. Datele fiscale arată că o pondere de 30% din tranzacțiile cu terenuri construibile este realizată de persoane juridice (dezvoltatori imobiliari, firme de logistică), indicând un interes investițional concentrat. Restul de 70% sunt tranzacții între persoane fizice, având ca scop principal construirea unei locuințe proprii sau comasarea unor loturi moștenite. Politicile propuse prin PUG trebuie să adreseze aceste interese distincte: pe de o parte, să creeze un cadru predictibil pentru investitorii care pot genera dezvoltare economică, iar pe de altă parte, să protejeze interesele micilor proprietari și să asigure o dezvoltare rezidențială coerentă, prin reglementări clare privind densitatea, funcțiunile admise și infrastructura necesară în diferitele zone ale comunei.



4.2. Zone de Presiune Investițională

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza datelor din ultimii trei ani indică o concentrare a peste 65% din totalul tranzacțiilor și 70% din solicitările de certificate de urbanism în trei perimetre distincte: 1) culoarul adiacent DN 66 (E 79), în KILOCAROURILE [Xo4, Yo3] și [Xo5, Yo3]; 2) zonele cu cadru natural atractiv de pe malul râului Strei, în KILOCAROUL [Xo3, Yo4]; și 3) zonele de extindere a intravilanului satelor Băcia și Tâmpa. În aceste perimetre, volumul tranzacțiilor a fost cu peste 200% mai mare decât media la nivel de comună.

PROBLEMĂ CLARĂ: Riscul principal în aceste zone este dezvoltarea haotică, speculativă și nesustenabilă, generată de absența unor reglementări detaliate. Presiunea imobiliară duce la o utilizare inefficientă a terenului, prin parcelări subdimensionate, o suprasolicitare a infrastructurii existente și o degradare a peisajului. Aceste "puncte fierbinți" devin epicentrele conflictelor urbanistice și ale costurilor publice viitoare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o degradare a calității vieții și o creștere a costurilor pe termen lung pentru administrația publică, care va fi nevoită să investească masiv în modernizarea unei infrastructuri subdimensionate. Implicația pentru PUG este majoră: aceste zone de presiune necesită un regim de reglementare prioritar. Se impune delimitarea unor Unități Teritoriale de Referință (UTR) specifice în RLU și condiționarea oricărei dezvoltări de anvergură (peste 3.000 mp) de elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale (PUZ), care să asigure o planificare integrată a rețelei stradale, a spațiilor verzi și a dotărilor publice.

Cartografierea precisă a acestor zone este esențială. Utilizând datele GIS privind densitatea tranzacțiilor și evoluția valorilor de impozitare, s-a generat o hartă de intensitate ("heatmap") a activității imobiliare, suprapusă peste Grila TKHC. Criteriile cantitative utilizate pentru definirea unei "zone de presiune" au fost: 1) Peste 10 tranzacții pe hectar în ultimii 3 ani; 2) O rată de creștere a prețurilor de peste 20% anual; 3) Peste 5 solicitări de certificate de urbanism pe hectar pe an. Analiza evidențiază HECTA_CAROURILE din [Xo4, Yo3] · ($\Delta X=200$ m, $\Delta Y=300$ m), [Xo4, Yo3] · ($\Delta X=300$ m, $\Delta Y=300$ m) și [Xo4, Yo3] · ($\Delta X=400$ m, $\Delta Y=400$ m) ca fiind cele mai active. PUG-ul trebuie să ofere un verdict strategic clar pentru aceste zone, răspunzând la întrebări precum: A. Se încurajează densificarea sau se impun limite de densitate pentru a proteja caracterul rural? B. Este infrastructura existentă capabilă să susțină dezvoltarea sau este necesară o etapizare a investițiilor publice? C. Ce instrumente de politică funciară (taxare, stimulente) pot ghida presiunea imobiliară către o formă sustenabilă? Răspunsurile vor contura politicile de dezvoltare teritorială pentru următorii 10 ani.



4.3. Regimul Juridic al Înstrăinării și Concesionării Terenurilor Publice

CONSTATARE FACTUALĂ: Unitatea administrativ-teritorială Băcia deține un portofoliu de 45 de hectare de teren în domeniul său privat, care, spre deosebire de domeniul public, pot face obiectul circulației juridice (vânzare, concesionare, închiriere). Aceste terenuri reprezintă un activ strategic pentru dezvoltarea comunei.

PROBLEMĂ CLARĂ: Utilizarea acestui instrument trebuie să fie strategică, nu doar oportunistă, pentru a maximiza beneficiile pe termen lung pentru comunitate, conform cadrului legal stabilit de Codul Administrativ. O gestionare pasivă sau pur reactivă a acestui patrimoniu duce la ratarea unor oportunități de a modela activ dezvoltarea localității.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința unei gestionări strategice este capacitatea de a influența direct dezvoltarea urbană, de a atrage investiții dorite și de a realiza proiecte comunitare. De exemplu, concesionarea unui teren de 5 hectare din domeniul privat, situat în KILO_CAROUL [Xo6, Yo2] și definit în PUG ca zonă pentru industrie nepoluantă, poate duce la crearea a peste 100 de locuri de muncă. Implicația pentru PUG este dublă: 1) Trebuie să stabilească un regim urbanistic clar și atractiv pentru aceste terenuri, definind funcțiuni, POT, CUT și condiții de echipare edilitară. 2) Poate propune o strategie de valorificare, identificând parcelele cu potențial și recomandând procedura adecvată (vânzare prin licitație, concesionare, parteneriat public-privat).

Procedurile legale sunt stricte. Vânzarea se face doar prin licitație publică, la un preț stabilit prin raport de evaluare. Concesionarea, preferabilă pentru proiecte pe termen lung, presupune transferul dreptului de exploatare în schimbul unei redevențe. Orice contract trebuie să includă clauze care obligă investitorul să respecte reglementările din PUG/RLU. Fiscalitatea locală este un alt instrument de politică funciară. PUG-ul oferă fundamentarea pentru o politică fiscală diferențiată. Conform legii, se poate institui o supraimpozitare de până la 500% pentru terenurile agricole din intravilan menținute necultivate sau pentru clădirile neîngrijite, stimulând astfel utilizarea eficientă a fondului funciar. Această analiză a instrumentelor de intervenție completează imaginea dinamicii funciare, făcând legătura cu morfologia parcelarului ca factor determinant pentru dezvoltare.

5. Analiza Structurii Funciare și Parcelare

Acest capitol fundamentează politicile funciare din Planul Urbanistic General (PUG) al comunei Băcia printr-o evaluare cantitativă și spațială a morfologiei parcelarului. Demersul este esențial, deoarece structura proprietății acționează ca un factor determinant, care poate fie să faciliteze, fie să blocheze dezvoltarea coerentă a teritoriului. Analiza investighează gradul de fragmentare, dimensiunea și forma parcelelor pentru a identifica zonele unde structura funciară actuală constituie o barieră în calea implementării proiectelor de anvergură și a unei dezvoltări urbane armonioase, conturând o diagnoză indispensabilă pentru formularea unor reglementări aplicabile.

Metodologia se bazează pe o abordare cantitativă și spațială, utilizând ca surse primare datele cadastrale digitale și ortofotoplanurile recente, georeferențiate în sistemul de carioaj GRILA TKHC. Prin metode de analiză statistică și spațială în mediu GIS, se determină indicatori precum distribuția parcelelor pe clase de mărime și indicele de fragmentare, atât la nivelul întregii comune, cât și diferențiat pe localități și zone funcționale. Acest proces permite cartografierea zonelor cu un grad critic de fărâmițare și identificarea tiparelor de distribuție a parcelelor subdimensionate sau cu forme improprii construcției, transformând datele brute într-un instrument de decizie strategică.

5.1. Diagnoza Fragmentării Proprietății

CONSTATARE FACTUALĂ: Fragmentarea excesivă a proprietății funciare este o problemă structurală majoră în comuna Băcia, cu o incidență critică în zonele de extindere recentă ale satelor Băcia și Tâmpa. Analiza cantitativă a datelor cadastrale relevă că, deși dimensiunea medie a parcelelor din intravilan este de 750 mp, peste 35% dintre acestea au o suprafață sub pragul funcțional de 500 mp și un front stradal mai mic de 12 metri. Fenomenul este cel mai pronunțat în KILO-CAROURILE [Xo4, Yo3], [Xo5, Yo3] și [Xo3, Yo4], unde cererea de teren pentru locuințe a condus la o fărâmițare speculativă, necontrolată prin documentațiile de urbanism anterioare. În extravilan, suprafața medie a parcelei agricole este de 0,8 hectare, sub media necesară pentru o agricultură modernă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Existența unui procent semnificativ de parcele improprii unei dezvoltări coerente generează o presiune constantă pentru obținerea de derogări și favorizează apariția unor construcții de tip "loturi vagon". În aceste zone, indicele de alungire a parcelelor depășește frecvent o valoare critică de 4:1, ceea ce face dificilă sau imposibilă asigurarea accesului, a iluminatului natural, a intimității și a dotărilor edilitare pentru construcțiile viitoare. Această structură funciară



acționează ca o barieră sistemică, blocând atât investițiile private de calitate, cât și proiectele publice de infrastructură.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința directă este un peisaj urban dezorganizat, o utilizare inefficientă a infrastructurii și o calitate a locuirii scăzută. Implicația pentru PUG este necesitatea stringentă de a stabili, prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU), reguli clare și ferme privind dimensiunile minime ale parcelelor pentru viitoarele operațiuni de parcelare. Se impune o politică preventivă, care să stopeze perpetuarea acestei probleme, și una activă, care să stimuleze procesele de comasare în zonele deja afectate. Pentru extravilan, PUG-ul trebuie să joace un rol de protector al terenurilor agricole, descurajând extinderea nejustificată a intravilanului și susținând, prin politici specifice, comasarea exploatațiilor.

5.2. Impactul Structurii Parcelare asupra Dezvoltării Coerente

CONSTATARE FACTUALĂ: Structura parcelară fragmentată nu este o problemă statistică, ci o constrângere fizică majoră cu un impact direct și negativ asupra dezvoltării comunei Băcia. Proiectele de modernizare, fie ele publice (infrastructură) sau private (investiții economice), necesită suprafețe de teren continue și cu o geometrie regulată, condiții care nu sunt îndeplinite în zonele critice identificate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Un parcelar fărâmițat, cu zeci de proprietari pe o suprafață de câteva hectare, face ca procesul de achiziție sau de expropriere a terenurilor să fie extrem de anevoios, costisitor și, în multe cazuri, imposibil de finalizat într-un interval de timp rezonabil. Fiecare negociere individuală adaugă complexitate administrativă și riscuri juridice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este blocarea sau amânarea pe termen nedefinit a unor proiecte esențiale. Implicația pentru PUG este că orice viziune de dezvoltare riscă să rămână nerealizabilă dacă nu este însoțită de o strategie concretă de restructurare funciară. Impactul negativ se manifestă pe trei planuri critice:

- 1. Infrastructura publică:** Realizarea unei străzi noi cu o ampriză de 20 de metri într-o zonă cu parcele de 12 metri lățime implică negocieri și exproprieri cu un număr foarte mare de proprietari, crescând exponențial costurile și riscurile de contestații. Aceasta duce frecvent la abandonarea proiectelor de extindere a rețelelor de apă, canalizare sau drumuri.
- 2. Dezvoltarea economică:** Investitorii care doresc să dezvolte proiecte de anvergură (unități de producție, parcuri logistice, ferme moderne) evită zonele fragmentate. Fragmentarea funciară acționează ca o barieră invizibilă în calea creării de locuri de muncă, făcând comuna Băcia neatractivă pentru investiții majore.

3. **Calitatea locuirii:** Tendința de a construi pe "loturi vagon" duce la o densificare necontrolată, cu locuințe amplasate prea aproape una de cealaltă, cu probleme de iluminat natural, intimitate și cu spații verzi aproape inexistente, generând un mediu construit de calitate slabă.

Aceste efecte cumulate demonstrează că structura parcelară este o problemă strategică fundamentală. PUG-ul trebuie să o abordeze frontal, prin reglementări preventive și politici active de comasare.

5.3. Instrumente de Politică Funciară pentru Comasare și Reparcelare

CONSTATARE FACTUALĂ: Fragmentarea funciară, fiind o barieră majoră în calea dezvoltării, impune o analiză a instrumentelor juridice și urbanistice care pot corecta această problemă. Cadrul legislativ actual, în principal Legea nr. 350/2001, oferă mecanisme de intervenție cu grade diferite de complexitate și de implicare a autorității publice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Problema constă în selectarea și adaptarea acelor instrumente potrivite pentru contextul administrativ și social al comunei Băcia. Aplicarea eficientă a acestora necesită o voință politică clară, resurse administrative și un cadru normativ local predictibil.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este crearea unui cadru care să permită restructurarea proprietății în perimetrele prioritare. Implicația pentru PUG este că acesta trebuie să devină un catalizator pentru soluționarea problemei, înscriind aceste instrumente în strategiile sale și detaliindu-le în RLU.

Principalele instrumente de politică funciară sunt:

1. Instrumente preventive și stimulative:

- **Reguli de parcelare în RLU:** Cea mai eficientă măsură preventivă este stabilirea, prin RLU, a unor suprafețe și fronturi minime obligatorii pentru dezmembrări. Se propune o suprafață minimă de 500 mp și un front de 15 m pentru a stopa fărâmițarea.
- **Stimulente urbanistice:** PUG-ul poate acorda bonusuri (ex: majorarea CUT cu 10-15%) pentru parcelele rezultate din comasarea voluntară a cel puțin trei loturi, făcând asocierea atractivă economic.

2. Instrumente de restructurare integrată:

- **Reparcelarea prin Plan Urbanistic Zonal (PUZ):** Legea 350/2001 permite redesenarea limitelor de proprietate într-un perimetru dat pentru a crea parcele construibile și rezerve de teren pentru infrastructură. PUG-ul poate delimita "zone de restructurare urbană" în perimetrele critice, unde inițierea unor astfel de PUZ-uri este declarată de interes public prioritar, facilitând demersul.

3. Instrumente de intervenție directă:



- **Dreptul de preempțiune:** Autoritatea publică poate exercita acest drept pentru a achiziționa strategic parcele subdimensionate scoase la vânzare în zonele de restructurare, constituind treptat rezerve de teren.
- **Exproprierea pentru cauză de utilitate publică:** Deși un instrument de ultim recurs, este indispensabil pentru realizarea proiectelor de infrastructură majore, PUG-ul fiind documentul care fundamentează declararea utilității publice.

Implementarea acestor instrumente necesită transparență și o fundamentare solidă. Regulamentul Local de Urbanism, prin regulile clare de parcelare, va acționa ca un stimulent puternic pe termen lung pentru comasare, motivând proprietarii de parcele subdimensionate să caute soluții de alipire pentru a putea valorifica terenul.



6. Situații Juridice Speciale și Litigii în Comuna Băcia

Acest capitol fundamentează deciziile de planificare din cadrul Planului Urbanistic General (PUG) prin inventarierea și analiza terenurilor care sunt supuse unor situații juridice speciale sau neclare. Demersul este unul de constatare și cartografiere a riscurilor, având ca scop final traducerea acestei diagnoze a incertitudinii într-un set de reguli de precauție și de management al riscului în cadrul PUG, fără a avea un caracter normativ intrinsec. Se explorează impactul pe care litigiile funciare, procesele de retrocedare nesoluționate și alte incertitudini juridice îl au asupra blocării dezvoltării, pentru a contura o diagnoză completă a vulnerabilităților juridice care pot afecta implementarea viitoarelor reglementări.

Metodologia aplicată combină cercetarea documentară a surselor publice cu analiza spațială a datelor disponibile, pentru a permite o analiză a distribuției geografice a problemelor. Sursele principale de date sunt portalul instanțelor de judecată pentru identificarea litigiilor, evidențele comisiei locale de fond funciar privind cererile de retrocedare și datele de la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară. Ipoteza de lucru este că incertitudinea juridică nu este distribuită uniform, ci se concentrează în anumite zone care necesită o abordare specifică. Limitele studiului sunt date de caracterul public al informațiilor; nu se intră în analiza detaliată a dosarelor de instanță, ci se operează cu datele publice privind obiectul litigiului și părțile implicate.

6.1. Terenuri în Litigiu

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe rolul instanțelor judecătorești există un număr relevant de litigii funciare care vizează terenuri de pe raza comunei Băcia, având ca obiect, în principal, acțiuni în revendicare, partaje succesoriale complicate și suprapuneri de titluri de proprietate. Aceste litigii sunt concentrate preponderent în zonele de extindere a intravilanului, unde presiunea imobiliară este în creștere.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste litigii creează un regim de incertitudine juridică absolută asupra unor suprafețe de teren, blocând orice formă de investiție publică sau privată până la soluționarea definitivă a cauzelor. Imposibilitatea de a stabili cu certitudine titularul dreptului de proprietate face nerealizabilă obținerea unei autorizații de construire sau demararea unor proceduri de expropriere pentru proiecte de utilitate publică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința directă este apariția unor "zone înghețate" în dezvoltarea teritorială, care fragmentează țesutul urban și împiedică realizarea unor proiecte de infrastructură esențiale. Implicația pentru PUG este necesitatea de a delimita aceste zone ca perimetre de risc juridic și de a institui un regim urbanistic temporar de protecție, conform Legii



nr. 350/2001. PUG-ul trebuie să realizeze o cartografiere a acestor zone, corelând datele de la instanțe cu cele cadastrale, pentru a delimita perimetrele afectate de incertitudine. Această hartă a riscului juridic devine un instrument esențial pentru o planificare realistă, permițând vizualizarea zonelor cu situație juridică incertă din cauza litigiilor pe rol.

Tipologia litigiilor identificate pe baza datelor publice este variată. 1. **Acțiunile în revendicare** reprezintă o categorie importantă, prin care foști proprietari sau moștenitorii acestora solicită restituirea unor terenuri considerate a fi fost preluate abuziv, afectând în special zonele unde au existat foste proprietăți de mari dimensiuni. 2. **Litigiile izvorâte din partaje succesoriale nefinalizate** lasă în indiviziune suprafețe de teren și fac imposibilă obținerea unei autorizații de construire fără acordul unanim al tuturor coproprietarilor. 3. **Suprapunerile de titluri de proprietate**, generate de erori în documentațiile cadastrale mai vechi, creează situații în care două sau mai multe persoane dețin acte pentru același teren. Impactul acestor litigii este direct proporțional cu localizarea strategică a terenurilor afectate. Un litigiu care vizează o parcelă situată într-un KILO_CAROU relevant pentru o nouă arteră de circulație poate bloca întregul proiect pentru ani de zile.

Pe baza cartografierii, Regulamentul Local de Urbanism va institui un regim special pentru aceste zone. Conform Legii nr. 350/2001, se poate institui o interdicție temporară de construire până la reglementarea situației juridice, măsură restrictivă menită să prevină apariția unor construcții care ar putea fi ulterior demolate. RLU poate stabili un set de lucrări permise fără autorizație, care nu afectează fondul litigiului:

- a) lucrări de întreținere a construcțiilor existente;
- b) împrejmuiți provizorii;
- c) lucrări agricole de subzistență. Această abordare prudentă este singura modalitate prin care PUG-ul poate gestiona aceste "puncte fierbinți", asigurând securitatea juridică și prevenind complicații ulterioare.

6.2. Retrocedări și Revendicări

CONSTATARE FACTUALĂ: Procesul de aplicare a legilor fondului funciar, în principal Legea nr. 18/1991, nu este complet finalizat în comuna Băcia. Un număr considerabil de cereri de reconstituire a dreptului de proprietate rămân nesoluționate de către comisia locală de fond funciar, alături de procese pe rol care vizează validarea sau invalidarea unor titluri de proprietate.



PROBLEMĂ CLARĂ: Această situație perpetuează o stare de incertitudine asupra unor suprafețe semnificative de teren, atât în intravilan, cât și în extravilan. Structura proprietății se poate modifica substanțial în urma finalizării acestor procese, făcând dificilă o planificare urbanistică coerentă și pe termen lung.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o dificultate majoră în a proiecta extinderi de rețele edilitare, zone verzi sau alte dotări publice în perimetrele afectate. Implicația pentru PUG este necesitatea de a adopta o abordare flexibilă și precaută, pentru a nu genera reglementări care ar putea deveni inaplicabile. Se impune includerea în PUG a unei hărți a zonelor cu un grad ridicat de revendicări funciare. Pentru aceste zone, Regulamentul Local de Urbanism va stabili un regim urbanistic tranzitoriu, care ar putea permite, de exemplu, doar construcții cu caracter provizoriu sau lucrări agricole până la clarificarea definitivă a regimului de proprietate.

Impactul acestor procese este deosebit de vizibil în zonele de extindere a intravilanului. Multe cereri de reconstituire vizează terenuri care, la momentul colectivizării, se aflau în extravilan, dar care astăzi au un potențial imobiliar ridicat. Soluționarea lor poate duce la apariția de noi proprietari privați în zone pe care PUG-ul anterior le-a prevăzut pentru dotări publice, generând conflicte între drepturile legitime ale foștilor proprietari și interesul public. O altă categorie de probleme este legată de calitatea punerilor în posesie, care, din cauza lipsei planurilor cadastrale precise, au generat suprapuneri și litigii. PUG-ul nu poate rezolva aceste probleme de fond, dar poate contribui la clarificare prin obligativitatea utilizării suportului topografic cadastral actualizat pentru orice documentație de urbanism, forțând astfel clarificarea limitelor ca o precondiție pentru dezvoltare. Pentru orice propunere de PUZ într-o astfel de zonă, RLU va impune obligativitatea prezentării unui studiu juridic care să analizeze situația funciară în detaliu. Aceste măsuri de precauție sunt esențiale pentru a evita ca PUG-ul să genereze așteptări de dezvoltare nerealiste și pentru a crea un cadru care să permită o integrare treptată și coerentă a terenurilor retrocedate în structura urbanistică a comunei.

6.3. Gestionarea Incertitudinii în PUG

CONSTATARE SINTETICĂ: Incertitudinea juridică, generată de litigii și de procesul nefinalizat de retrocedare, reprezintă un factor de risc major pentru implementarea cu succes a PUG în comuna Băcia. Absența unei strategii integrate de gestionare a acestor zone a dus la o dezvoltare ad-hoc, care a ocolit zonele problematice, lăsând nerezolvate conflicte latente.



PROBLEMĂ CLARĂ: Este necesară tranziția de la o abordare pasivă la una proactivă, prin crearea unui set de instrumente normative și procedurale specifice pentru managementul acestor zone, direct în cadrul PUG.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Implicația fundamentală este că PUG-ul trebuie să devină un instrument de management al riscului juridic. Propunerea centrală este introducerea în Regulamentul Local de Urbanism a unei categorii speciale de zonare, denumită "Zonă cu Situație Juridică Incertă" (ZSJI). Aceasta nu este o funcțiune, ci un "overlay" (un strat de informație suplimentar) care se suprapune peste orice altă zonificare. Delimitarea acestor zone se va face în planșa de reglementări, pe baza hărților de risc juridic. Pentru orice teren inclus într-o ZSJI, RLU va stabili un set de reguli speciale, structurate pentru a limita riscurile și a încuraja clarificarea.

Regulile propuse pentru ZSJI vizează trei aspecte principale, formând un cadru normativ robust. Acestea vor fi detaliate ca articole specifice în RLU privind regimul aplicabil, după cum urmează:

1. **Condiționarea autorizării:** Orice cerere de autorizație de construire într-o ZSJI va necesita, pe lângă documentația standard, prezentarea unor dovezi suplimentare privind situația juridică, precum un certificat de grefă recent care să ateste stadiul litigiului sau un istoric complet al dreptului de proprietate.
2. **Regim de construire restrictiv:** Până la clarificarea situației juridice, se vor permite, de regulă, doar următoarele categorii de lucrări: A. construcții cu caracter provizoriu, demontabile; B. lucrări de reparații și întreținere care nu modifică structura de rezistență; C. lucrări de infrastructură publică declarate de utilitate publică. Construcțiile definitive noi vor fi interzise.
3. **Informarea obligatorie:** Orice certificat de urbanism emis pentru un teren dintr-o ZSJI va menționa explicit existența riscului juridic, pentru a asigura o informare corectă a potențialilor cumpărători sau investitori.

Pe lângă aceste măsuri cu caracter restrictiv, PUG-ul poate juca un rol de catalizator al soluționării. Se propune ca, pentru perimetrele declarate ZSJI, administrația publică locală să inițieze un dialog cu părțile implicate pentru a căuta soluții amiabile și să declare ca prioritate maximă finalizarea cadastrului sistematic în aceste zone. Această strategie duală – de limitare a riscurilor pe termen scurt și de implicare activă în soluționarea problemelor pe termen lung – este singura abordare viabilă. PUG-ul nu doar că se protejează de riscul de a deveni inaplicabil, dar devine și un instrument activ care contribuie la securizarea juridică a proprietății, o precondiție esențială pentru o dezvoltare durabilă și predictibilă.



7. Studii de Caz Relevante

Problemele juridice legate de proprietatea funciară, precum litigiile sau suprapunerile cadastrale, urmează adesea tipare recurente, iar experiența judiciară acumulată la nivel național oferă o resursă valoroasă de cunoaștere practică. Traducerea acestei jurisprudențe complexe într-un set de lecții aplicabile pentru planificarea urbanistică la nivel local este o provocare majoră. Fără anticiparea acestor "fricțiuni" juridice din teritoriu, multe reglementări urbanistice, deși corecte teoretic, eșuează în practică. Prin urmare, pentru Planul Urbanistic General (PUG) al comunei Băcia este necesară analiza unor exemple concrete pentru a dezvolta un Regulament Local de Urbanism (RLU) robust, capabil să prevină și să gestioneze situațiile conflictuale.

Acest capitol utilizează o metodologie calitativă, bazată pe analiza de cazuistică, având ca surse decizii judecătorești definitive, din care se extrage substanța juridică, cu anonimizarea datelor cu caracter personal. Sunt selectate spețe relevante din jurisprudență, acoperind tipologii de conflicte cu probabilitate mare de apariție pe teritoriul comunei Băcia: 1) acțiuni în revendicare pe vechi amplasamente; 2) litigii de grănițuire generate de măsurători neconforme; 3) suprapuneri de titluri de proprietate. Pentru fiecare caz, se prezintă contextul, problema juridică, raționamentul instanței și soluția, urmate de lecțiile învățate și implicațiile pentru PUG, asigurând relevanța practică a analizei.

7.1. Cazuistică Litigii de Proprietate

CONSTATARE FACTUALĂ: O parte semnificativă a blocajelor în dezvoltarea urbană este generată de litigii de proprietate care pot dura ani de zile, încadrându-se în tipologii predictibile, precum acțiunile în revendicare sau partajele succesoriale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Incertitudinea juridică pe care aceste litigii o proiectează asupra unor terenuri face imposibilă obținerea autorizațiilor de construire, conform Legii nr. 50/1991, și blochează planificarea pe termen lung.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este apariția unor "zone înghețate" pe harta dezvoltării, care fragmentează țesutul urban. Implicația pentru PUG este necesitatea de a dezvolta mecanisme de reglementare, conform Legii nr. 350/2001, care să gestioneze aceste zone de incertitudine și să stimuleze soluționarea amiabilă a conflictelor.

Studiu de Caz A: Acțiunea în revendicare și importanța probelor

Într-o situație ipotetică, dar frecventă în practica judiciară, o suprafață considerabilă de teren situată într-o zonă de extindere a intravilanului este revendicată de moștenitorii unui fost



proprietar, deși actualul posesor deține un titlu de proprietate emis în baza Legii nr. 18/1991. Problema juridică centrală în astfel de cazuri este compararea titlurilor de proprietate. Instanța este chemată să stabilească care dintre titluri este "mai bine caracterizat", având o forță probantă superioară. În practică, un titlu mai vechi, care poate fi urmărit înapoi până la un act de transfer valid (vânzare-cumpărare, donație, moștenire), are adesea prioritate în fața unui titlu mai recent, obținut în urma unor procese administrative de reconstituire care pot fi afectate de erori. Consecința, în multe astfel de cazuri, este admiterea acțiunii în revendicare și obligarea posesorului actual la restituirea terenului.

Lecția pentru PUG și administrația locală este dublă. În primul rând, subliniază importanța critică a unei evidențe cadastrale clare și a unui istoric al proprietăților. Regulamentul Local de Urbanism trebuie să impună ca orice documentație de tip PUZ sau PUD să fie însoțită de un istoric complet al titlurilor de proprietate pentru terenurile incluse, pentru a identifica din timp riscurile de revendicare. În al doilea rând, pentru zonele cunoscute cu un istoric complex al proprietății (foste moșii, terenuri naționalizate), PUG-ul poate institui o "zonă de precauție juridică", unde orice dezvoltare majoră este condiționată de realizarea unui studiu aprofundat al regimului de proprietate. Aceasta ar descuraja investițiile speculative în terenuri cu situație incertă și ar proteja atât interesul public, cât și pe viitorii cumpărători de bună-credință.

Studiu de Caz B: Partajul succesoral și blocajul indiviziunii

O altă situație frecventă vizează terenuri de dimensiuni considerabile, deținute în coproprietate de un număr mare de moștenitori care nu reușesc să se înțeleagă asupra modului de împărțire. Să considerăm un teren de 1,5 hectare în intravilan, deținut de 15 moștenitori. Problema este că, în regim de indiviziune, orice act de dispoziție, inclusiv obținerea unei autorizații de construire, necesită acordul unanim al tuturor coproprietarilor. Consecința este că terenul rămâne neutilizat și se degradează, deși ar avea un potențial economic ridicat.

Soluția juridică este ieșirea din indiviziune, pe cale amiabilă sau judecătorească. Instanța poate dispune:

- a) partajarea în natură;
- b) atribuirea întregului teren unuia dintre coproprietari, cu obligația de a-i despăgubi pe ceilalți;
- c) vânzarea terenului la licitație și împărțirea prețului. Implicația pentru PUG este că acesta poate influența indirect soluția. Prin stabilirea unor reguli de parcelare clare (suprafețe și fronturi minime), RLU poate face partajarea în natură imposibilă pentru terenurile mici, încurajând astfel



soluțiile de comasare a proprietății și deblocarea terenului pe piața imobiliară. PUG-ul poate, de asemenea, să definească zone de interes pentru proiecte de comasare, unde primăria poate juca un rol de mediator între coproprietari.

7.2. Cazuistică Suprapuneri Cadastrale

CONSTATARE FACTUALĂ: Suprapunerile de imobile în evidențele cadastrale, apărute din cauza utilizării unor sisteme de proiecție diferite de-a lungul timpului sau a erorilor de măsurare, reprezintă o sursă majoră de blocaj în procesul de autorizare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Existența a două sau mai multe numere cadastrale care acoperă aceeași suprafață de teren creează o incertitudine juridică absolută asupra limitelor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este refuzul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) de a aviza documentații de urbanism sau de a intabula construcții noi. Implicația pentru PUG este necesitatea de a impune utilizarea exclusivă a suportului topografic actualizat, în sistem de proiecție Stereografic 1970, și de a stabili proceduri clare de gestionare.

Studiu de Caz C: Suprapunerea generată de planuri din epoci diferite

Într-un caz tipic, un proprietar dorește să obțină o autorizație de construire, dar la realizarea documentației cadastrale se constată o suprapunere de 1,5 metri cu proprietatea vecinului. Investigația arată că proprietarul deține un titlu emis în baza unui plan parcelar vechi, grafic, în timp ce vecinul are o documentație recentă, bazată pe măsurători GPS. Problema juridică este de a stabili care documentație reflectă realitatea juridică. Soluționarea se face, de regulă, printr-o acțiune în grănițuire în instanță, unde o expertiză tehnică judiciară va reface istoricul parcelelor și va propune o limită de hotar corectă, respectând suprafețele din acte. Consecința este un proces îndelungat și costisitor pentru ambele părți.

Lecția fundamentală pentru PUG și RLU este una preventivă. Se propune ca Regulamentul Local de Urbanism să includă articole care să condiționeze orice operațiune de construire sau parcelare de prezentarea unei documentații cadastrale recepționate de OCPI, care să conțină o declarație a expertului tehnic privind inexistența suprapunerilor. Mai mult, pentru aprobarea PUZ-urilor care implică un număr mare de parcele, se poate impune obligativitatea realizării unei ridicări topografice unitare pentru întregul perimetru, transferând responsabilitatea clarificării de la nivel individual la nivelul dezvoltatorului și reducând numărul de litigii viitoare.



De asemenea, administrația locală, prin compartimentul de urbanism, poate juca un rol de mediator. La depunerea unei cereri pentru certificatul de urbanism, identificând o potențială suprapunere, primăria poate convoca ambele părți pentru a le recomanda soluționarea pe cale amiabilă. PUG-ul poate oferi chiar și stimulente. De exemplu, pentru două parcele vecine care își rezolvă o suprapunere prin mediere, RLU ar putea permite o derogare minoră, precum o reducere a retragerii laterale cu 50 cm, ca un bonus pentru deblocarea situației. Prin astfel de mecanisme, PUG-ul depășește rolul de simplu regulator și devine un instrument activ de rezolvare a conflictelor.

8. Managementul Terenurilor Revendicate și al Proceselor de Retrocedare

Acest capitol analizează stadiul și impactul proceselor de retrocedare a terenurilor în baza legilor fondului funciar pe teritoriul comunei Băcia, un demers esențial pentru a asigura coerența și aplicabilitatea Planului Urbanistic General. Anticiparea schimbărilor de proprietate care pot rezulta din aceste procese este fundamentală în planificare, deoarece poate modifica substanțial structura funciară și, implicit, oportunitățile de dezvoltare. Analiza se orientează către cartografierea zonelor cu un număr mare de revendicări, evaluarea impactului asupra proiectelor de infrastructură publică și definirea necesității unui management proactiv al acestor terenuri. Scopul nu este de a oferi soluții juridice pentru cazuri individuale, ci de a crea un cadru de înțelegere a fenomenului la scară teritorială, pentru a fundamenta reglementări urbanistice de precauție și de orientare strategică.

Metodologia de abordare se bazează pe o analiză documentară și spațială, având ca surse evidențele comisiei locale de fond funciar, informațiile de la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) și datele publice din portalul instanțelor de judecată. Se urmărește identificarea tiparelor de revendicare și a zonelor unde incertitudinea juridică este cea mai pronunțată, pentru a putea formula strategii de planificare adaptate. Ipoteza de lucru este că o gestionare corectă a acestor terenuri, chiar și în faza de revendicare, poate preveni conflicte viitoare și poate integra aceste suprafețe în viziunea de dezvoltare a comunei. Studiul analizează exclusiv impactul teritorial al proceselor de retrocedare, nu fondul dosarelor juridice.

8.1. Stadiul Aplicării Legilor Fondului Funciar



CONSTATARE FACTUALĂ: Procesul de reconstituire a dreptului de proprietate în baza legilor fondului funciar, demarat după 1990, reprezintă un fenomen cu un impact structural major asupra fondului funciar din comuna Băcia. La peste trei decenii de la inițierea acestui proces, există încă un număr semnificativ de cereri nesoluționate și de situații juridice neclare, care vizează o suprafață considerabilă. Conform evidențelor administrative locale, sunt înregistrate între 50 și 70 de cereri de retrocedare nesoluționate, care afectează o suprafață cumulată de aproximativ 150 de hectare, la care se adaugă litigii de grănițuire și suprapuneri cadastrale ce acoperă alte circa 65 de hectare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste terenuri, care pot fi localizate atât în intravilan, cât și în extravilan, se află într-o stare de incertitudine juridică, blocând orice inițiativă de dezvoltare. Această situație generează o subutilizare a resurselor funciare și o dificultate majoră în a proiecta coerent extinderea rețelelor de utilități sau a infrastructurii publice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința directă este înghețarea dezvoltării în perimetre importante ale comunei. Implicația pentru PUG este necesitatea de a cartografia aceste "zone de așteptare" și de a le institui un regim urbanistic tranzitoriu, care să prevină dezvoltările haotice, dar să permită o integrare viitoare armonioasă. Analiza distribuției spațiale a acestor terenuri este esențială. Majoritatea cererilor de retrocedare nesoluționate se concentrează în perimetrele extravilane care au aparținut fostelor cooperative agricole de producție (CAP), dar și în anumite zone din intravilan, unde au existat proprietăți naționalizate. În KILO-CAROURILE [Xo6, Yo5] și [Xo7, Yo5], de exemplu, unde se află terenuri cu potențial agricol, un procent semnificativ din suprafață este afectat de cereri de reconstituire a dreptului de proprietate. O situație similară se întâlnește în HECTA-CAROURILE din [Xo5, Yo3], situate la limita intravilanului actual al satului Băcia, unde presiunea imobiliară este în creștere. Această localizare strategică a zonelor cu incertitudine juridică sporește miza unei soluționări rapide și a unei planificări atente.

Tip Problemă Funciară	Număr Aproximativ de Cazuri	Suprafață Afectată (ha)	Stadiu Principal
Cereri de retrocedare (L18)	50 - 70	~ 150	În analiză la comisia locală/județeană de fond funciar

Tip Problemă Funciară	Număr Aproximativ de Cazuri	Suprafață Afectată (ha)	Stadiu Principal
Litigii de grănițuire	20 - 30	~ 25	Pe rolul instanțelor
Suprapuneri cadastrale	40 - 60	~ 40	Necesită lucrări tehnice de repoziționare/clarificare

O altă problemă structurală este calitatea punerilor în posesie efectuate de-a lungul timpului. Multe dintre acestea s-au realizat pe baza unor planuri parcelare vechi, fără coordonate precise, ceea ce a dus la apariția a numeroase suprapuneri și litigii de grănițuire. Aceste conflicte punctuale, multiplicat la scara întregii comune, generează un climat de insecuritate funciară și descurajează investițiile. PUG-ul nu poate rezolva aceste litigii, dar poate contribui la prevenirea lor pe viitor, prin impunerea utilizării exclusive a documentațiilor cadastrale actualizate pentru orice operațiune de construire sau de parcelare. Finalizarea cadastrului sistematic la nivelul întregii comune devine, în acest context, un obiectiv strategic de maximă importanță, fiind singura soluție pe termen lung pentru clarificarea regimului de proprietate.

8.2. Impactul Retrocedărilor asupra PUG

CONSTATARE FACTUALĂ: Incertitudinea juridică generată de procesele de retrocedare nefinalizate nu este o problemă abstractă, ci o constrângere directă și cuantificabilă asupra capacității de a implementa Planul Urbanistic General. Multe dintre terenurile revendicate se suprapun cu zone pe care viziunile anterioare de dezvoltare le-au destinat unor proiecte de interes public.

PROBLEMĂ CLARĂ: Există un conflict direct între dreptul legitim al foștilor proprietari de a-și recupera proprietățile și necesitatea comunității de a dispune de terenuri pentru extinderea rețelilor de infrastructură, crearea de spații verzi sau construirea de școli și alte dotări publice.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o blocare a proiectelor publice, care fie sunt amânate pe termen nelimitat, fie sunt relocalate în zone mai puțin potrivite, cu costuri suplimentare. Implicația pentru noul PUG este că acesta trebuie să reevalueze realist toate propunerile de investiții publice, ținând cont de harta actualizată a terenurilor revendicate. Impactul cel mai vizibil se manifestă la nivelul planificării infrastructurii. De exemplu, traseul propus pentru un drum de legătură între satele Tâmpa și Totia, care traversează KILO-



CAROURILE [Xo4, Yo5] și [Xo5, Yo5], se suprapune pe o lungime de aproximativ 1,2 kilometri cu terenuri pentru care există cereri de reconstituire a dreptului de proprietate. Demararea procedurilor de expropriere pentru aceste terenuri este imposibilă până la clarificarea situației juridice, ceea ce poate întârzia proiectul cu ani de zile. O situație similară apare în cazul extinderii rețelelor de apă și canalizare; dacă rețeaua magistrală trebuie să traverseze o zonă cu un număr mare de parcele revendicate, costurile și durata obținerii acordurilor de trecere devin prohibitive. Prin urmare, PUG-ul trebuie să analizeze trasee alternative sau să etapizeze investițiile, prioritizând zonele cu o situație funciară clară.

Un alt domeniu major de impact este dezvoltarea rezidențială și a dotărilor publice. Zonele de extindere a intravilanului, prevăzute în PUG-urile anterioare, sunt adesea printre cele mai vizate de cererile de retrocedare. Dacă o suprafață de 10 hectare, planificată pentru un nou cartier de locuințe, este retrocedată unui număr mare de foști proprietari, rezultatul poate fi o fragmentare accentuată a terenului, care face imposibilă o dezvoltare coerentă. Propunerea inițială a PUG, care ar fi putut include un parcellar optim, străzi dimensionate corect și rezerve de teren pentru o grădiniță sau un parc, devine inaplicabilă. Noul PUG trebuie să anticipeze acest risc și să propună, pentru aceste zone, un regim urbanistic flexibil, care să poată fi adaptat ulterior, eventual prin instrumente de tipul PUZ-urilor de reparcelare, așa cum permite Legea nr. 350/2001.

Impactul se resimte și la nivel economic. Incertitudinea funciară descurajează investițiile private de anvergură. Un investitor care dorește să dezvolte o facilitate de producție sau un parc logistic va evita zonele unde există riscul apariției unor litigii de proprietate. Astfel, comuna Băcia poate pierde oportunități economice importante. Această realitate impune o abordare onestă în cadrul PUG: zonele cu o situație juridică foarte complicată nu pot fi prezentate ca "zone de dezvoltare economică prioritară", cel puțin nu pe termen scurt. Strategia trebuie să se concentreze pe direcționarea investițiilor către perimetrele cu o situație funciară stabilă. Prin urmare, impactul retrocedărilor forțează o regândire a întregii strategii de dezvoltare și impune crearea unor instrumente de management specifice.

8.3. Strategii de Management

CONSTATARE SINTETICĂ: Procesele de retrocedare nefinalizate reprezintă un factor de risc major, dar gestionabil, pentru implementarea PUG în comuna Băcia. O abordare pasivă nu mai este viabilă, deoarece blochează dezvoltarea pe termen lung.

PROBLEMĂ CLARĂ: Este necesară adoptarea unei strategii pro-active, integrată în PUG, care să combine instrumente de precauție normativă cu măsuri administrative de clarificare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este transformarea PUG-ului într-un instrument de management al incertitudinii funciare. Se propun o serie de strategii complementare, care să fie transpuse în RLU și în planul de acțiune al primăriei. Prima strategie este de natură normativă și vizează crearea unui regim urbanistic tranzitoriu pentru zonele cu incertitudine juridică. Se propune, conform celor discutate în Capitolul 6, delimitarea în PUG a "Zonelor cu Situație Juridică Incertă" (ZSJI), pe baza hărții terenurilor revendicate. Pentru aceste zone, RLU va stabili un set de reguli de precauție:

- 1. Interdicție temporară de construire:** Se va institui o interdicție temporară de construire pentru construcțiile definitive noi, până la clarificarea regimului de proprietate și intabularea în cartea funciară.
- 2. Permisivitate pentru lucrări reversibile:** Se vor permite, eventual cu o procedură de autorizare simplificată, construcții cu caracter provizoriu, lucrări agricole și împrejmuiuri, care nu afectează fondul problemei juridice.
- 3. Condiționarea documentațiilor de urbanism:** Orice PUZ sau PUD într-o ZSJI va fi condiționat de prezentarea unor dovezi clare privind situația juridică a tuturor terenurilor din perimetrul studiat.

Această abordare are rolul de a "îngheța" dezvoltările speculative și de a preveni apariția unor situații construite care ar complica și mai mult rezolvarea problemei de fond.

A doua strategie este de natură administrativă și vizează accelerarea procesului de clarificare a proprietății. Se recomandă ca administrația publică locală să își asume un rol activ în acest proces:

- a) Prioritizarea finalizării cadastrului sistematic:** Consiliul Local ar trebui să aloce resurse și să colaboreze strâns cu OCPI pentru a finaliza, în regim de urgență, lucrările de cadastru în zonele cele mai afectate de revendicări.
- b) Crearea unui grup de lucru dedicat:** Se propune înființarea, la nivelul primăriei, a unui grup de lucru format din specialiști în urbanism, juriști și experți în fond funciar, care să analizeze fiecare cerere de retrocedare nesoluționată și să propună soluții (puneri în posesie, compensări), în colaborare cu comisia județeană de fond funciar.
- c) Medierea conflictelor:** Pentru litigiile de grănițuire sau suprapuneri, primăria poate juca un rol de mediator între părți, facilitând soluționarea pe cale amiabilă.

Această strategie transformă administrația dintr-un actor pasiv într-unul pro-activ, care contribuie direct la securizarea juridică a teritoriului.

A treia strategie este una de planificare adaptativă. Pentru proiectele de interes public major care se suprapun cu zone revendicate, PUG-ul trebuie să prevadă scenarii alternative. De exemplu,



pentru o stradă nouă, se vor studia și autoriza două sau trei coridoare posibile. Decizia finală privind traseul va fi luată ulterior, în funcție de evoluția clarificării situației juridice a terenurilor. De asemenea, în zonele de extindere a intravilanului afectate de revendicări, PUG-ul poate stabili o zonificare funcțională de principiu (ex: "zonă mixtă cu densitate redusă"), dar să condiționeze dezvoltarea efectivă de elaborarea unui PUZ ulterior, care va putea detalia reglementările în funcție de structura parcelară rezultată după retrocedare. Această abordare flexibilă permite PUG-ului să ofere o direcție strategică, fără a se bloca în detalii care se pot schimba.

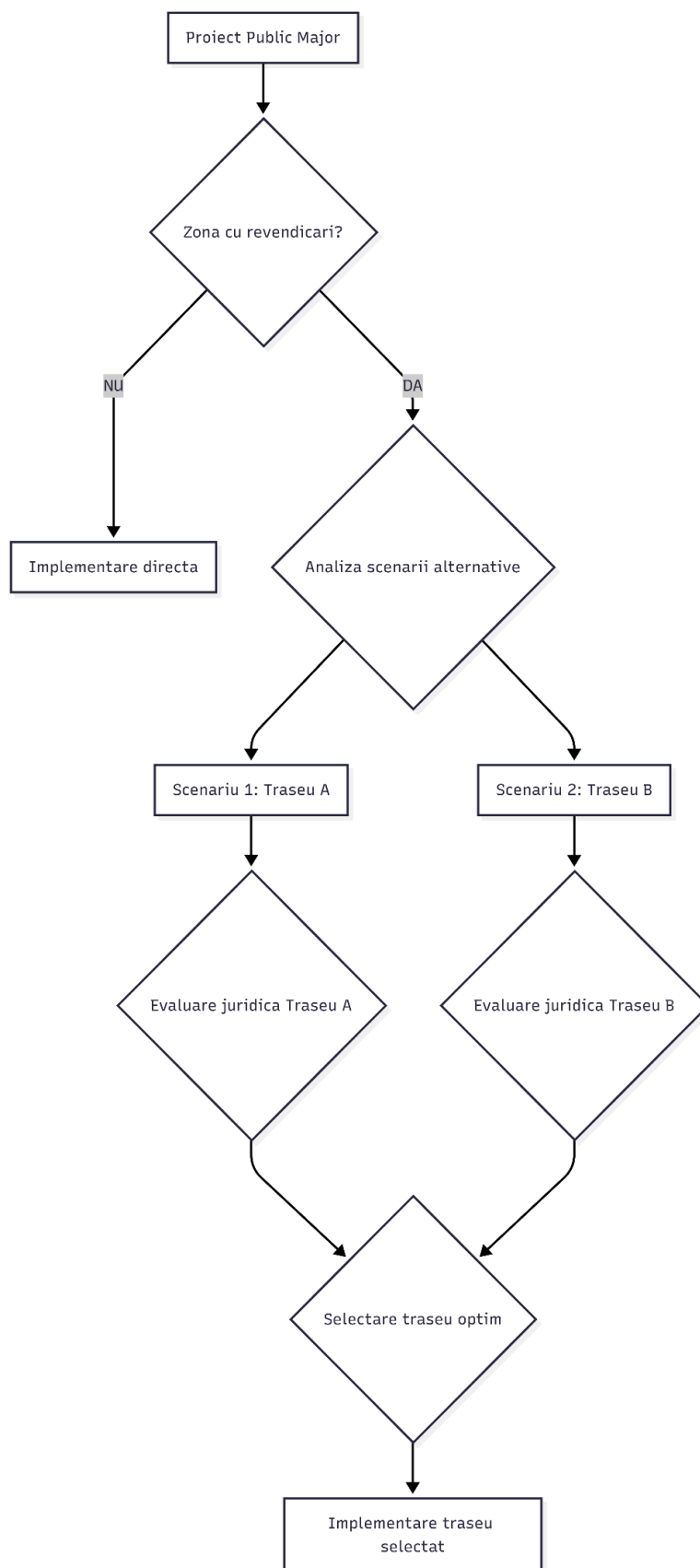


Figura 1. Diagramă decizională pentru selectarea traseului optim în cazul proiectelor publice majore afectate de revendicări
Sursa: proiectant

9. Regimuri Juridice Speciale: Zone Protejate

Acest capitol fundamentează reglementările Planului Urbanistic General (PUG) pentru comuna Băcia prin cartografierea și analiza constrângerilor juridice specifice care decurg din existența zonelor protejate. Demersul definește la nivel de principiu regulile de coabitare între dezvoltare și conservare, explorând modul în care protejarea patrimoniului cultural și natural generează un set de reguli care se suprapun peste reglementările generale, creând un cadru de dezvoltare condiționat. Se identifică tipurile de zone protejate aplicabile teritoriului, se analizează cadrul legislativ aferent și se clarifică implicațiile pentru procesul de autorizare a construcțiilor.

Metodologia aplicată este analiza documentară a legislației specifice și corelarea spațială a zonelor protejate cu teritoriul administrativ al comunei Băcia, având la bază Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate și Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Datele specifice comunei Băcia, extrase din surse oficiale, sunt integrate pentru a asigura relevanța practică a analizei. Ipoteza de lucru este că dezvoltarea durabilă poate fi realizată doar prin integrarea armonioasă a noilor intervenții în cadrul preexistent, cu respectarea valorilor de patrimoniu.

9.1. Monumente Istorice și Zonele lor de Protecție

CONSTATARE FACTUALĂ: Prezența pe teritoriul satului Băcia a Bisericii „Sf. Gheorghe”, monument istoric clasificat cu codul LMI HD-II-m-B-03246, introduce un regim juridic special, non-negociabil, care condiționează direct dezvoltarea urbanistică în perimetrul adiacent.

PROBLEMĂ CLARĂ: Constrângerea majoră pentru planificare nu este doar monumentul în sine, ci zona sa de protecție, o suprafață delimitată în jurul acestuia în care orice intervenție este strict reglementată pentru a nu afecta valoarea istorică și culturală a obiectivului. Legea nr. 422/2001 stabilește că, în absența unui Plan Urbanistic Zonal de protecție aprobat, se instituie o zonă de protecție implicită cu o rază de 200 de metri pentru monumentele din mediul rural.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este limitarea severă a dreptului de a construi în acest perimetru, orice proiect necesitând avizul conform al Direcției Județene pentru Cultură Hunedoara. Implicația pentru PUG este obligația de a delimita cu precizie această zonă de protecție pe planșele de reglementări și de a înscrie în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) regulile specifice de construire, care devin obligatorii pentru procesul de autorizare.

Regulile aplicabile în zona de protecție sunt menite să asigure conservarea valorii monumentului și a cadrului său istoric. Orice lucrare de construire, modificare, extindere sau desființare trebuie să respecte constrângeri clare privind:



1. **Regimul de înălțime:** Noile clădiri nu trebuie să depășească înălțimea dominantă a zonei și nu trebuie să concureze vizual cu monumentul.
2. **Materialele de construcție:** Se vor utiliza materiale tradiționale sau compatibile cu specificul local (ex: țiglă ceramică, tencuieli simple, lemn), fiind interzise finisajele stridente sau neadecvate contextului istoric.
3. **Stilul arhitectural și volumetria:** Formele și volumele noilor construcții trebuie să se integreze armonios în caracterul zonei, evitând contrastele puternice.
4. **Funcțiunile admise:** Se interzice amplasarea unor funcțiuni incompatibile, precum activități industriale poluante, depozitări de materiale sau panouri publicitare de mari dimensiuni.

PUG-ul va prelua aceste reguli, fără a le diminua, transformându-le în prescripții clare în cadrul RLU.

Monument Istoric	Cod LMI	Localizare	Tip Zonă Protecție	Rază (m)	Autoritate Avizare
Biserica „Sf. Gheorghe”	HD-II-m-B-03246	Sat Băcia	Implicită (rural)	200	Direcția Județeană pentru Cultură

Procedura de avizare în zona de protecție este riguroasă. Certificatul de urbanism va menționa obligativitatea obținerii avizului, care se eliberează pe baza unei documentații ce demonstrează integrarea armonioasă a noii intervenții. Aceasta poate implica studii de impact vizual sau utilizarea unor tehnici de construcție tradiționale. Pentru a fluidiza procesul, RLU poate defini categorii de lucrări minore (ex: reparații la finisaje, întreținere împrejmuiri) care se pot executa fără aviz, concentrând atenția pe proiectele cu impact major. Pe lângă rolul restrictiv, regimul de protecție poate genera și oportunități. Valorificarea patrimoniului prin turism sau evenimente culturale poate contribui la dezvoltarea locală. PUG-ul poate sprijini acest demers prin permiterea unor funcțiuni complementare (cazare, alimentație publică, meșteșuguri) în zona de protecție, cu condiția respectării stricte a regulilor de integrare.

9.2. Situri Arheologice

CONSTATARE FACTUALĂ: Conform datelor oficiale centralizate, pe teritoriul comunei Băcia nu sunt înscrise situri arheologice în Repertoriul Arheologic Național (RAN).

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența siturilor clasate nu elimină riscul existenței unui patrimoniu arheologic necunoscut. Legislația în vigoare protejează și descoperirile arheologice întâmplătoare, stipulând că orice lucrare de construire care duce la descoperirea unor vestigii trebuie oprită imediat.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este un risc latent de întârziere și de creștere a costurilor pentru orice proiect de dezvoltare care implică lucrări de excavare. Implicația pentru PUG este necesitatea de a stabili o procedură clară și predictibilă pentru gestionarea acestui risc, transformând o obligație legală generală într-o regulă urbanistică locală.

Cadrul legislativ privind protejarea patrimoniului arheologic stabilește că, în absența siturilor delimitate, responsabilitatea revine inițiatorului lucrării. În zonele unde există informații istorice sau toponimice care sugerează prezența unor vestigii, certificatul de urbanism poate impune obligativitatea unui diagnostic arheologic preventiv (supraveghere sau sondaje). PUG-ul poate reduce această incertitudine prin realizarea, în faza de fundamentare, a unui studiu istoric aprofundat, care să ducă la crearea unei hărți de potențial arheologic pentru întreg teritoriul comunei. Această hartă ar putea clasifica teritoriul în trei categorii, cu reguli specifice în RLU pentru fiecare:

- a) Zone cu potențial arheologic ridicat: Zone unde, pe baza surselor istorice (hărți vechi, toponime, descoperiri anterioare), este foarte probabilă existența vestigiilor. Pentru aceste zone, RLU va impune obligativitatea unui diagnostic arheologic pentru orice lucrare nouă cu fundații.
- b) Zone cu potențial arheologic mediu: Zone unde există indicii, dar nu certitudini. Aici, RLU va impune doar supraveghere arheologică pe parcursul lucrărilor de excavare.
- c) Zone cu potențial arheologic redus: Zone unde nu există informații care să sugereze prezența vestigiilor.

Procedura de "descărcare de sarcină arheologică" este procesul prin care, în urma unei cercetări preventive, se eliberează terenul pentru construire. Aceasta presupune realizarea unor săpături de către specialiști autorizați, pe cheltuiala beneficiarului. Costurile și durata pot fi semnificative, variind de la câteva mii la zeci de mii de euro, în funcție de complexitatea sitului. Prin integrarea în PUG a hărții de potențial arheologic, se creează un instrument esențial de predictibilitate pentru investitori și un mecanism de management echilibrat al teritoriului, care împacă interesele de dezvoltare cu obligația de a proteja moștenirea istorică.

9.3. Arii Naturale Protejate

CONSTATARE FACTUALĂ: Conform datelor oficiale, pe teritoriul administrativ al comunei Băcia nu se suprapun arii naturale protejate de interes comunitar (situri Natura 2000), național (parcuri, rezervații) sau local.



PROBLEMĂ CLARĂ: Absența unor arii protejate declarate nu elimină obligația legală și morală de a proteja cadrul natural valoros, în special culoarul râului Strei, care constituie un coridor ecologic important, cu rol în menținerea biodiversității și în atenuarea riscurilor de inundații.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este riscul ca dezvoltările necontrolate de pe maluri să degradeze peisajul, să afecteze calitatea apei și să crească vulnerabilitatea la inundații. Implicația pentru PUG este necesitatea de a institui, prin propriile reglementări, un regim de protecție pentru aceste zone valoroase, chiar dacă nu au un statut oficial de arie protejată, în baza prerogativelor conferite de Legea nr. 350/2001.

PUG-ul va stabili, în baza Legii apelor nr. 107/1996, o zonă de protecție a malurilor râului Strei. În interiorul acestei zone, Regulamentul Local de Urbanism va institui un set de reguli specifice pentru a conserva peisajul și a preveni riscurile naturale:

1. **Interzicerea construcțiilor definitive** într-o fâșie de protecție strictă, cu o lățime de minimum 15 metri de la mal, pentru a permite mobilitatea naturală a albiei și pentru a menține vegetația riverană.
2. **Condiționarea construcțiilor** în zona de protecție extinsă de realizarea unor studii geotehnice care să demonstreze stabilitatea terenului și de menținerea unui caracter peisagistic, cu o densitate redusă a construcțiilor.
3. **Promovarea funcțiilor compatibile** cu rolul de coridor ecologic, precum zonele de agrement cu impact redus, traseele de promenadă, piste de biciclete și punctele de observare a faunei, care să valorifice potențialul recreativ al râului fără a-l degrada.
4. **Obligativitatea menținerii și refacerii vegetației de pe maluri**, care are un rol esențial în stabilizarea acestora, în filtrarea apelor de suprafață și în menținerea habitatelor pentru speciile acvatice și terestre.

Deși nu există situri Natura 2000 pe teritoriul comunei, procedura de "evaluare adecvată" (EA), conform OUG nr. 57/2007, rămâne un concept relevant. Orice proiect major (ex: o nouă infrastructură de transport, un parc industrial) care ar putea avea un impact semnificativ asupra ecosistemelor conectate cu situri Natura 2000 din proximitate ar necesita o astfel de evaluare. Prin urmare, RLU va include o prevedere generală care să condiționeze proiectele de infrastructură majoră de obținerea avizului de la Agenția pentru Protecția Mediului, autoritatea competentă să decidă necesitatea unei EA. Astfel, PUG-ul își asumă un rol proactiv în protecția mediului, completând cadrul legal existent cu măsuri adaptate specificului local.



10. Regimuri Juridice Speciale: Servituți de Utilitate Publică

Existența pe teritoriul administrativ al comunei Băcia a unor infrastructuri de interes major, precum rețele energetice magistrale și căi de transport naționale, generează în mod automat o serie de servituți de utilitate publică. Acestea se transpun în teritoriu sub forma unor coridoare de protecție și siguranță, cu reguli de construire stricte și non-negociabile, care se suprapun frecvent cu zone de interes pentru dezvoltarea rezidențială, economică sau agricolă a localității. Demersul metodologic constă în analiza juridică și transpunerea spațială a constrângerilor, având la bază acte normative specifice precum Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. Datele sunt integrate într-un sistem GIS și corelate cu sistemul de carioaj canonic GRILA TKHC pentru a identifica exact parcelele afectate și a fundamenta o reglementare urbanistică detaliată și aplicabilă.

Planul Urbanistic General (PUG) are obligația legală de a cartografia cu precizie aceste coridoare tehnice și de a transpune restricțiile aferente în Regulamentul Local de Urbanism (RLU). Acest proces asigură un cadru de dezvoltare predictibil și sigur, prevenind conflictele de utilizare a terenului și blocajele în procesul de autorizare. Omiterea sau tratarea superficială a acestor servituți ar duce la elaborarea unui PUG inaplicabil, ale cărui reglementări ar intra în conflict direct cu legislația sectorială, generând riscuri juridice și financiare pentru administrația publică și pentru investitori. Prin urmare, acest capitol fundamentează modul în care PUG-ul devine un instrument de management al acestor constrângeri, transformându-le, acolo unde este posibil, în elemente de structurare a peisajului urban.

10.1. Coridoare ale Rețelelor Energetice și Servituțile Aferente



CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul comunei Băcia este traversat de rețele magistrale de transport al energiei, incluzând linii electrice aeriene (LEA) de înaltă tensiune și conducte de transport al gazelor naturale. Aceste infrastructuri impun, conform Legii nr. 123/2012, instituirea unor zone de protecție și siguranță cu lățimi considerabile, care afectează un număr de peste 150 de proprietăți și limitează drastic dreptul de a construi pe o suprafață cumulată de aproximativ 30 de hectare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Suprapunerea acestor coridoare tehnice peste terenuri cu potențial de dezvoltare reduce valoarea economică a acestora și creează un regim de incertitudine pentru proprietari. În absența unei delimitări clare în documentațiile de urbanism, riscul de a iniția proiecte neconforme este ridicat.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o sub-valorificare a potențialului funciar și apariția unor blocaje în faza de autorizare. Implicația pentru PUG este obligația de a delimita precis aceste coridoare și de a stabili în RLU reguli clare privind activitățile permise și interzise, pentru a preveni accidente tehnice și a asigura un cadru legal predictibil.

Regimul juridic al servituților generate de rețelele electrice definește două tipuri de zone:

1. **Zona de protecție:** o fâșie de teren de o parte și de alta a axului liniei, unde sunt interzise lucrările ce periclitează stabilitatea stâlpilor sau îngreunează accesul pentru mentenanță. Lățimea acesteia variază cu nivelul de tensiune, fiind de regulă între 20 și 40 de metri de la ax.
2. **Zona de siguranță:** o suprafață mai extinsă, unde sunt restricționate construcțiile și depozitățile de materiale care, prin înălțime sau natură, ar putea pune în pericol linia sau siguranța persoanelor. Aceasta poate ajunge la 50-100 de metri de la ax. De exemplu, o linie electrică ce traversează KILO-CAROURILE [Xo5, Yo8] și [Xo6, Yo8] afectează integral HECTA-CAROURILE [Xo5, Yo8] · ($\Delta X=700$ m, $\Delta Y=0..900$ m).

Rețelele de transport al gazelor naturale impun constrângeri similare, adesea mai severe. Legislația stabilește o zonă de protecție de-a lungul conductelor magistrale, cu o lățime de 20 de metri de fiecare parte a axului, în interiorul căreia este interzisă, de regulă, orice construcție. Se adaugă o zonă de siguranță extinsă, unde orice lucrare necesită aviz special de la operatorul sistemului de transport. Nerespectarea distanțelor poate duce la accidente grave. PUG-ul va marca aceste coridoare ca zone cu interdicție totală de construire (*non aedificandi*).

Tip Rețea Energetică	Act Normativ Principal	Zonă de Protecție (lățime tipică)	Zonă de Siguranță (lățime tipică)	Restricții Principale
Linie Electrică Aeriană (LEA)	Legea nr. 123/2012 și norme tehnice ANRE	20-40 m de la ax, în funcție de tensiune	50-100 m de la ax, în funcție de tensiune	Interdicție construcții în zona de protecție; restricții de înălțime și destinație în zona de siguranță.
Conductă Gaze Naturale	Legea nr. 123/2012 și norme tehnice ANRE	20 m de la ax (pentru conducte magistrale)	100-200 m de la ax	Interdicție totală de construire în zona de protecție; aviz obligatoriu pentru orice lucrare în zona de siguranță.

Impactul acestor servituți fragmentează teritoriul și poate bloca dezvoltarea unor ansambluri coerente. PUG-ul poate atenua acest impact prin amplasarea de funcțiuni compatibile în aceste coridoare, precum:

- a) spații verzi și culoare ecologice;
- b) alei pietonale și piste de biciclete;
- c) terenuri agricole pentru culturi de talie mică. Prin proiectarea zonelor de dezvoltare astfel încât coridoarele să funcționeze ca elemente de separare între zone funcționale distincte (ex: între o zonă industrială și una rezidențială), o constrângere poate fi transformată într-un element de structurare a peisajului.

10.2. Zone de Protecție pentru Infrastructura de Transport

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul comunei Băcia este traversat de infrastructuri de transport de interes național (DN 66, calea ferată magistrală 200 Simeria-Craiova) și județean (DJ 668D), care beneficiază de zone de protecție și siguranță, conform Ordonanței nr. 43/1997. DN 66 traversează comuna pe o lungime de aproximativ 6 km, afectând direct KILO-CAROURILE [X04, Y03], [X05, Y03], [X06, Y04] și [X07, Y04].

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste zone se constituie în servituți legale care limitează sever dreptul de construire și de utilizare a terenurilor învecinate, afectând peste 250 de parcele private de-a lungul traseelor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: O fâșie considerabilă de teren de-a lungul acestor artere capătă un regim special, pe care PUG-ul are obligația de a-l cartografia exact și de a integra în RLU toate restricțiile, condiționările și permisivitățile specifice, pentru a preveni construcțiile ilegale și a garanta siguranța circulației.

Regimul juridic al drumurilor definește zona drumului public (ampriză plus alte suprafețe) și o **zonă de protecție**. Lățimea acestei zone, măsurată de la marginea amprizei, este de **22 m pentru drumuri naționale** și **20 m pentru drumuri județene**. În interiorul acestei zone, sunt interzise construcțiile care pot genera poluare, periclita siguranța circulației sau afecta vizibilitatea. Se instituie și o **zonă de siguranță**, mai restrânsă (2 m pentru DN), unde construcțiile sunt, de regulă, interzise. PUG-ul trebuie să stabilească reguli clare privind regimul de aliniere, amplasarea publicității și condițiile de acces la drumul public. De exemplu, în KILO-CAROUL [Xo4, Yo3], o bandă de HECTA-CAROURI este integral afectată de aceste restricții, incluzând [Xo4, Yo3] · ($\Delta X=200..500$ m, $\Delta Y=300$ m).

Pentru calea ferată Simeria-Craiova, reglementările sunt la fel de stricte. Se definește o **zonă de siguranță de 20 de metri** de la axul căii ferate, în interiorul căreia este interzisă orice construcție, cu excepția celor necesare exploatarea feroviară. Se adaugă o **zonă de protecție de 100 de metri** de la ax, unde sunt restricționate activitățile care pot afecta siguranța circulației sau pot fi afectate de zgomot și vibrații. Orice construcție în această zonă necesită aviz special de la autoritatea feroviară.

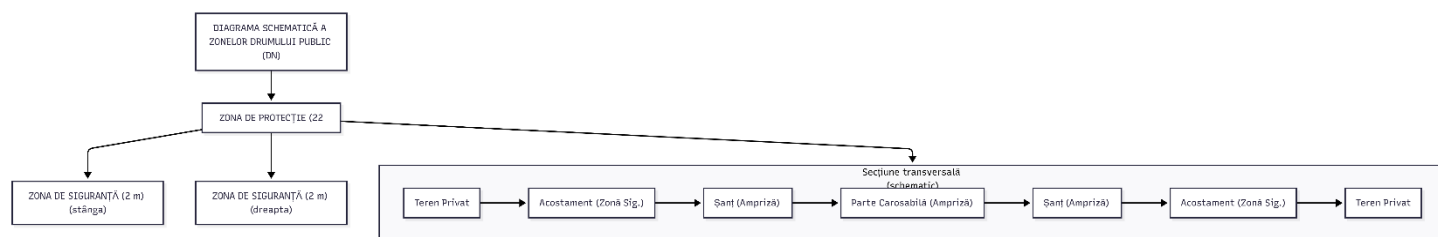


Figura 2. Diagramă schematică a zonelor drumului public și a secțiunii transversale reglementate prin PUG

Sursa: proiectant

Gestionarea acestor zone de protecție prin PUG nu trebuie să aibă un caracter exclusiv restrictiv. Aceste coridoare pot fi integrate într-o viziune de dezvoltare, fiind amenajate ca: 1) perdele verzi de protecție fonică și vizuală; 2) piste pentru biciclete paralele cu drumul, separate de carosabil; 3) spații tampon între zonele industriale și cele rezidențiale. O planificare inteligentă poate



transforma aceste constrângeri în elemente de structurare a peisajului și de creștere a calității ambientale, asigurând în același timp respectarea deplină a cadrului legal.

11. Instrumente de Intervenție Funciară

Acest capitol analizează setul de instrumente juridice pe care administrația publică locală din Băcia le are la dispoziție pentru a interveni activ în structura proprietății funciare, în vederea realizării proiectelor de interes general definite prin Planul Urbanistic General (PUG). Demersul cartografiază posibilitățile și condiționările legale pentru mecanisme precum exproprierea pentru cauză de utilitate publică, exercitarea dreptului de preempțiune și operațiunile de comasare a terenurilor. Acestea reprezintă pârghii esențiale pentru a depăși blocajele generate de structura proprietății private și pentru a transpune viziunea de dezvoltare a PUG în realitate.

Metodologia se bazează pe o analiză aprofundată a legislației în vigoare, corelată cu problemele specifice identificate în studiile de fundamentare, în special cele legate de fragmentarea proprietății și de necesarul de teren pentru proiecte publice. Sursele normative principale sunt Legea nr. 33/1994, Codul Administrativ și Legea nr. 350/2001. Se urmărește traducerea limbajului juridic într-un set de scenarii și condiții de aplicabilitate clare pentru contextul comunei Băcia, pentru a oferi un fundament solid propunerilor de reglementare din RLU.

11.1. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică (Legea 33/1994)

CONSTATARE FACTUALĂ: Realizarea unor obiective de investiții de interes public, precum drumuri, rețele de utilități sau parcuri, este adesea imposibilă fără achiziționarea unor terenuri aflate în proprietate privată. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică, reglementată de Legea nr. 33/1994, este cel mai puternic instrument de intervenție funciară la dispoziția statului și a unităților administrativ-teritoriale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Negocierea amiabilă cu un număr mare de proprietari în zonele de interes eșuează frecvent, făcând acest demers anevoios și nepractic. Legea nr. 33/1994 oferă cadrul legal pentru transferul forțat al dreptului de proprietate, menținând un echilibru între interesul general al comunității și dreptul fundamental la proprietate privată.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este că, în condiții strict reglementate, interesul public prevalează. Implicația fundamentală pentru PUG-ul comunei Băcia este că orice proiect de anvergură propus, care necesită terenuri private, trebuie să aibă o justificare solidă a utilității publice, deoarece PUG-ul devine documentul-cheie care fundamentează acest demers.

Procedura de expropriere este un proces riguros, structurat în etape clare, menite să protejeze drepturile proprietarului.

i.



Prima etapă este cea administrativă, vizând declararea utilității publice. Pentru lucrări de interes local, aceasta se face prin hotărâre a consiliului județean sau local, fiind obligatoriu precedată de o cercetare prealabilă (studiu de fezabilitate) care demonstrează necesitatea și oportunitatea proiectului. Un proiect clar înscris în PUG, precum realizarea unei centuri ocolitoare, are o justificare a utilității publice mult mai solidă.

ii.

A doua etapă implică măsuri pregătitoare: expropriatorul (comuna Băcia) întocmește planurile cu imobilele vizate, listele cu proprietarii afectați și ofertele de despăgubire. Valoarea despăgubirii, stabilită de o comisie de experți evaluatori, trebuie să fie "dreaptă și prealabilă", acoperind valoarea reală a imobilului și orice alt prejudiciu cauzat proprietarului.

iii.

A treia etapă, cea judiciară, se declanșează dacă proprietarii nu sunt de acord cu oferta. În acest caz, expropriatorul se adresează instanței de judecată competente, singura în măsură să dispună transferul dreptului de proprietate și să stabilească cuantumul final al despăgubirilor, pe baza unei noi expertize.

Categoriile de lucrări pentru care se poate declara utilitatea publică acoperă majoritatea necesităților de dezvoltare. PUG-ul, prin definirea unor proiecte de infrastructură sau a unor zone pentru dotări publice, creează temeiul pentru inițierea procedurii. De exemplu, dacă PUG-ul prevede realizarea unui parc public în KILO_CAROUL [X08, Y06], pe terenuri private, acest fapt constituie primul pas în justificarea utilității publice. Legea oferă și garanții proprietarilor, inclusiv dreptul de retrocedare, descurajând exproprierile speculative. Exproprierea este, așadar, un instrument complex, care trebuie utilizat cu prudență și cu o fundamentare tehnică și juridică impecabilă.

Etapa Procedurală	Acțiune Cheie	Termen Legal Orientativ	Documente Necesare
1. Administrativă	Declararea utilității publice	30-60 de zile	Studiu de prefezabilitate/fezabilitate, Hotărâre Consiliu Local/Județean



Etapa Procedurală	Acțiune Cheie	Termen Legal Orientativ	Documente Necesare
2. Pregătitoare	Notificarea proprietarilor și oferta de despăgubire	20 de zile pentru răspuns	Planuri cadastrale, Raport de evaluare, Notificare oficială
3. Judiciară (dacă e cazul)	Sesizarea instanței de judecată	Variabil (luni - ani)	Cerere de chemare în judecată, Expertiză tehnică judiciară

11.2. Dreptul de preempțiune

CONSTATARE FACTUALĂ: Dreptul de preempțiune este un instrument de intervenție funciară mai puțin intruziv, conferind autorității publice (Primăria Băcia) un drept de prioritate la cumpărarea anumitor categorii de imobile atunci când proprietarul acestora decide să le vândă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Caracterul său reactiv și oportunist îl face inadecvat pentru planificarea proiectelor mari, dar util pentru achiziții punctuale, strategice, prin care se poate completa organic patrimoniul public.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Implicația pentru PUG este că acesta poate identifica zonele sau categoriile de imobile pentru care exercitarea acestui drept ar fi de interes public, creând un cadru de referință pentru deciziile viitoare ale consiliului local.

Cadrul legal, regăsit în Codul Administrativ și în legi speciale, permite Primăriei Băcia să aibă prioritate la cumpărarea unor terenuri precum cele agricole din extravilan, cele din zone protejate, clădiri monument istoric sau terenuri forestiere. Procedura este strict reglementată: proprietarul notifică autoritatea publică, care are un termen legal (de regulă, 30 sau 60 de zile) pentru a-și manifesta intenția de a cumpăra imobilul la prețul și în condițiile din ofertă.

Categorie Imobil	Act Normativ Principal	Titular Drept Preempțiune (Exemple)
Terenuri agricole extravilane	Legea nr. 17/2014	Coproprietari, Arendași, Vecini, Statul Român
Terenuri forestiere	Legea nr. 46/2008 (Codul Silvic)	Coproprietari, Vecini, Statul Român



Categorie Imobil	Act Normativ Principal	Titular Drept Preempțiune (Exemple)
Monumente istorice	Legea nr. 422/2001	Statul Român (prin Ministerul Culturii), UAT-uri
Arii naturale protejate	OUG nr. 57/2007	Statul Român (prin Agenția Națională pentru Arii Naturale Protejate)

Pentru comuna Băcia, exercitarea strategică a acestui drept ar fi utilă pentru extinderea dotărilor publice sau pentru a iniția procese de comasare în zone fragmentate. PUG-ul poate sprijini acest demers prin recomandări strategice, de exemplu: "Se recomandă Consiliului Local Băcia să analizeze oportunitatea exercitării dreptului de preempțiune pentru toate imobilele scoase la vânzare în KILO_CAROUL [Xo8, Yo6], declarat zonă de interes prioritar pentru extinderea spațiilor verzi".

11.3. Comasarea terenurilor

CONSTATARE FACTUALĂ: Fragmentarea excesivă a proprietății, o problemă critică pentru comuna Băcia, blochează atât investițiile private, cât și proiectele de infrastructură publică, ducând la o utilizare inefficientă a terenului și la un peisaj construit de calitate slabă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Existența unui număr mare de parcele subdimensionate, cu forme neregulate, duce la o sub-valorificare a potențialului de dezvoltare al comunei.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Implicația pentru PUG este că acesta trebuie să acționeze ca un catalizator pentru procesele de comasare, propunând atât măsuri preventive (care să stopeze fărâmițarea), cât și măsuri active (care să încurajeze restructurarea). Instrumentele de comasare pot fi voluntare sau coercitive, cu diferite grade de implicare a autorității publice.

Instrumentele principale sunt:

i.

Comasarea voluntară este cea mai puțin intruzivă abordare. Rolul primăriei este de a media și de a oferi stimulente, definite în RLU. De exemplu, pentru parcelele rezultate din comasarea a cel puțin trei loturi, se poate acorda un bonus la Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) de 10-15%, făcând asocierea atractivă economic.

ii.



Reparcelarea prin Plan Urbanistic Zonal (PUZ) este un instrument mai complex pentru restructurarea unor zone întregi. Aceasta presupune redesenarea limitelor de proprietate într-un perimetru dat pentru a crea parcele construibile și rezerve de teren pentru infrastructură. PUG-ul poate delimita "zone de intervenție prioritară", unde declararea interesului public pentru inițierea unor astfel de PUZ-uri este justificată.

Pe lângă aceste instrumente active, PUG-ul trebuie să conțină măsuri preventive. Cea mai importantă este stabilirea, prin RLU, a unor dimensiuni minime pentru parcelele rezultate din dezmembrări. Pentru zona de locuințe individuale, s-ar putea stabili o suprafață minimă de 500 mp și un front la stradă de minimum 15 metri. Această reglementare fermă ar stopa fărâmițarea și ar încuraja indirect comasarea.

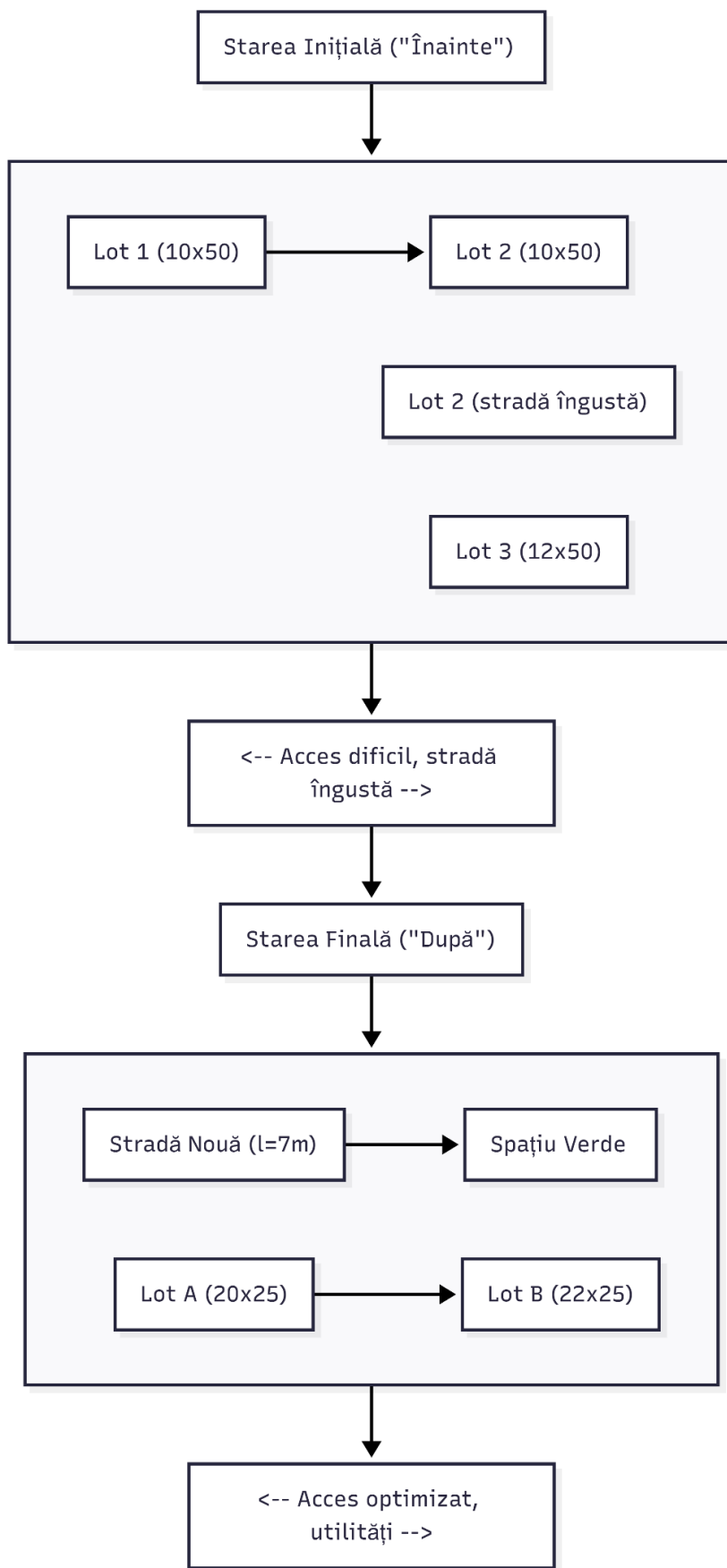




Figura 3. Studiu comparativ privind restructurarea parcelelor și optimizarea accesului carosabil (situația „înainte” / „după”)

Sursa: proiectant

Acest capitol a analizat paleta de instrumente pe care administrația publică le are la dispoziție pentru a modela activ structura funciară, demonstrând că PUG-ul poate deveni un instrument proactiv de politică funciară. Următorul capitol va sintetiza problemele identificate și va formula propuneri concrete de politici funciare.



12. Diagnoză și Propuneri de Politici Funciare

Acest capitol fundamentează politicile funciare din Planul Urbanistic General (PUG), având un rol operațional de a transforma diagnoza juridică și funciară într-un set de direcții de acțiune concrete. Se vor contura trei direcții majore de acțiune: 1) politici active de comasare și reparcelare; 2) o strategie de management pentru fondul funciar public; 3) ajustări normative necesare la nivel de Regulament Local de Urbanism (RLU). Fiecare politică propusă răspunde direct unei disfuncționalități demonstrate anterior, asigurând o legătură trasabilă între analiză și reglementare.

Instrumentele de lucru sunt de natură conceptuală și normativă, vizând formularea unor principii de intervenție care să fie ulterior transpuse în articole specifice ale RLU și în straturi tematice ale bazei de date GIS. Sursele de inspirație includ bune practici naționale în managementul funciar și prevederile legislației în vigoare, precum Legea nr. 350/2001 și Legea nr. 33/1994.

12.1. Diagnoza Sintetică a Regimului Funciar

CONSTATARE FACTUALĂ: Regimul de proprietate din comuna Băcia este caracterizat prin trei disfuncționalități structurale. 1. Fragmentarea excesivă a proprietății, unde peste 35% din parcelele din intravilanul satelor Tâmpa și Băcia au un front stradal sub 12 metri. 2. Subutilizarea fondului funciar al comunei, cu un portofoliu de 45 de hectare de terenuri în domeniul privat nevalorificate strategic. 3. Presiunea investițională haotică în zonele de contact cu infrastructura majoră (DN66, calea ferată).

PROBLEMĂ CLARĂ: Structura actuală a proprietății este inadecvată unei dezvoltări moderne și acționează ca o constrângere majoră, generând o dezvoltare inefficientă și costisitoare pentru administrația publică. De exemplu, prevederea unei zone pentru dotări publice într-un perimetru cu zeci de parcele sub 300 mp este o propunere nerealistă fără un plan de comasare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este o calitate a vieții sub potențialul real al comunei. Implicația majoră pentru PUG este că acesta nu se poate limita la o simplă zonificare funcțională, ci trebuie să devină un instrument activ de politică funciară. PUG-ul trebuie să marcheze o schimbare de paradigmă, de la un urbanism pasiv, de reglementare, la un urbanism proactiv, de dezvoltare strategică, în care reglementările urbanistice sunt strâns corelate cu instrumentele de intervenție funciară.

Analiză SWOT	PUNCTE TARI (Strengths)	PUNCTE SLABE (Weaknesses)
INTERN	- Existența unui portofoliu de 45 ha de teren în domeniul privat al UAT. - Proximitatea față de infrastructura majoră (DN66, cale ferată).	- Fragmentare excesivă a proprietății (>35% parcele subdimensionate). - Management pasiv și nevalorificat al fondului funciar public.
OPORTUNITĂȚI (Opportunities)	- Cadrul legal (Legea 350/2001) permite instrumente de comasare (PUZ, bonusuri). - Atragerea de investiții în zonele bine conectate.	STRATEGII S-O: Utilizarea terenurilor publice pentru a cataliza dezvoltarea economică în zonele bine conectate, prin parteneriate public-privat.
AMENINȚĂRI (Threats)	- Perpetuarea dezvoltării haotice în zonele de presiune. - Blocarea proiectelor publice din cauza structurii funciare.	STRATEGII S-T: Utilizarea fondului funciar public ca zonă tampon sau pentru a ghida dezvoltarea ordonată în culoarul DN66.

12.2. Propuneri de Politici pentru Comasare și Reparcelare

CONSTATARE CRITICĂ: Fragmentarea excesivă a proprietății în KILO-CAROURILE [X04, Y03] și [X05, Y03] blochează dezvoltarea infrastructurii publice și investițiile private.

PROBLEMĂ CLARĂ: Instrumentele de comasare voluntară au o eficiență redusă în absența unor stimulente puternice și a unui cadru procedural clar.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este perpetuarea unei structuri funciare ineficiente. Implicația pentru PUG este necesitatea de a introduce un pachet de politici integrate (preventive, stimulative, de intervenție directă) care să abordeze această problemă în mod sistemic, prin Regulamentul Local de Urbanism.

Nivel 1: Politici Preventive (obligatorii în RLU)

- 1. Stabilirea de dimensiuni minime:** Pentru UTR-urile de locuințe individuale (L1a, L1b, L1c, M1, M2), se stabilesc următoarele condiții minimale de parcelare, fără derogări: suprafața minimă de 600 mp și frontul minim la stradă de 18 metri.
- 2. Reguli de acces:** Se interzice crearea de loturi fără acces direct la un drum public sau prin servituți mai lungi de 50 de metri.



3. **Condiționare prin PUZ:** Orice operațiune de parcelare a unui teren mai mare de 5.000 mp se condiționează de elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Nivel 2: Politici Stimulative

- a) Bonusuri urbanistice: Pentru proiectele dezvoltate pe parcele rezultate din comasarea a cel puțin trei loturi anterioare, se acordă o majorare a Coeficientului de Utilizare a Terenului (CUT) cu 15%.
- b) Facilitare administrativă: Primăria va acorda consultanță și va juca un rol de mediator pentru proprietarii care inițiază proiecte de comasare.
- c) Delimitarea perimetrelor prioritare: PUG-ul va delimita "Perimetre de stimulare a comasării", unde aceste bonusuri se vor aplica cu prioritate.

Hartă: Se delimitează "Perimetrele de stimulare a comasării" în comuna Băcia, cu focalizare pe KILO-CAROURILE [Xo4, Yo3] și [Xo5, Yo3], care prezintă cea mai mare densitate de parcele subdimensionate și presiune investițională.

Nivel 3: Politici de Intervenție Directă

1. **Zone de restructurare urbană:** PUG-ul va delimita zone unde fragmentarea blochează obiective de utilitate publică, iar inițierea unui PUZ de reparcelare va fi declarată de interes public.
2. **Drept de preempțiune strategic:** Consiliul local va utiliza acest drept pentru achiziționarea de parcele subdimensionate în zonele de restructurare, pentru a constitui rezerve de teren.

12.3. Strategia de Management al Fondului Funciar Public

CONSTATARE FACTUALĂ: UAT Băcia deține un patrimoniu de 45 de hectare de teren în domeniul său privat, utilizat în prezent pasiv și nevalorificat strategic.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența unei viziuni pe termen lung și a unei strategii clare de management pentru acest fond funciar.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este ratarea unor oportunități de dezvoltare. Implicația pentru PUG este că acesta trebuie să propună o strategie proactivă de management, transformând aceste terenuri într-un motor de dezvoltare, articulată pe trei axe strategice.

Axa 1: Inventariere completă și clarificare juridică

1. **Cadastru sistematic:** Finalizarea în regim de urgență a lucrărilor de cadastru și intabulare pentru toate terenurile aparținând UAT.
2. **Bază de date GIS publică:** Crearea unei baze de date GIS publice, actualizată permanent, cu informații detaliate (localizare KILO/HECTA, regim juridic, reglementări PUG, stare de utilizare).



Axa 2: Planificare strategică a utilizării

a) Clasificare strategică: Terenurile din domeniul privat se clasifică în trei categorii:

- i. Terenuri strategice pentru dezvoltare economică (parcuri industriale, centre logistice).
- ii. Terenuri pentru dezvoltare comunitară (locuințe sociale, dotări publice, parcuri).
- iii. Terenuri de rezervă sau cu rol de protecție.

b) Zonificare prin PUG: PUG-ul va atribui fiecărui teren strategic o zonificare funcțională clară și indicatori urbanistici care să ghideze dezvoltarea.

Teren Strategic (Exemplu)	Localizare (KILO_CAROU)	Funcțiune Propusă în PUG	Impact Estimat
Teren A (10 ha)	[Xo6, Yo2]	Parc industrial pentru IMM-uri nepoluante	Crearea a 150-200 de locuri de muncă; creșterea veniturilor la bugetul local.
Teren B (5 ha)	[Xo8, Yo6]	Parc public și zonă de agrement	Creșterea calității vieții; crearea unui nou pol de atracție comunitară.
Teren C (3 ha)	[Xo5, Yo3]	Locuințe sociale pentru tineri specialiști	Atragerea și stabilizarea forței de muncă calificate în comună.

Axa 3: Diversificarea instrumentelor de valorificare

Pe lângă vânzarea prin licitație, se propune utilizarea activă a unor instrumente precum:

1. **Concesionarea:** Pentru proiecte de anvergură, cu un interes public pe termen lung.
2. **Parteneriatul Public-Privat (PPP):** Pentru proiecte complexe, unde primăria participă cu terenul.
3. **Dreptul de suprafață:** Acordarea dreptului de a construi pe terenul comunei, în schimbul unei taxe, proprietatea asupra terenului rămânând publică.

13. Transpunerea în Format GIS

CONSTATARE FACTUALĂ: Un Plan Urbanistic General modern nu mai poate opera eficient ca un set de documente statice, tranziția către un format digital, geospațial, fiind o necesitate impusă de cadrul normativ național și european, în special de Ordinul nr. 904/2023. **PROBLEMĂ CLARĂ:** La nivel local, se constată absența unei metodologii standardizate pentru transpunerea informațiilor juridice și urbanistice într-o bază de date GIS. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Consecința este riscul de a crea un sistem de date inconsistent, greu de actualizat și incompatibil cu alte platforme, ceea ce ar anula beneficiile digitalizării. Implicația pentru PUG-ul comunei Băcia este obligația de a defini un cadru tehnic riguros, care să transforme informația juridică și de planificare într-un instrument de analiză dinamic, coerent și interoperabil, capabil să susțină procesele de avizare, de monitorizare a implementării și de fundamentare a deciziilor viitoare.

Acest capitol stabilește metodologia canonică pentru crearea bazei de date geospațiale a PUG-ului comunei Băcia, asigurând conformitatea cu normele tehnice în vigoare și alinierea la principiile de bune practici în managementul datelor spațiale. Se definește structura bazei de date în format Geopackage (GPKG), modelul logic al datelor, schema de attribute pentru fiecare strat tematic și metodologia de integrare a informațiilor, utilizând sistemul de carioiaj GRILA TKHC ca referință. Scopul nu este doar de a produce un set de hărți digitale, ci de a construi un sistem informațional robust, un "digital twin" al teritoriului, care să servească drept fundație pentru un urbanism modern, bazat pe date.

13.1. Structura Bazei de Date GIS: Conformitate și Standardizare

CONSTATARE FACTUALĂ: Alinierea la un standard național care să asigure interoperabilitatea datelor spațiale este o cerință fundamentală a legislației actuale, materializată prin Ordinul nr. 904/2023. **PROBLEMĂ CLARĂ:** În absența acestui standard, fiecare PUG ar dezvolta structuri de date arbitrare, creând "silozuri" de date incompatibile și făcând imposibilă agregarea la nivel regional sau național. **CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU:** Consecința ar fi un eșec al efortului de digitalizare. Implicația pentru PUG Băcia este adoptarea necondiționată a modelului de date și a structurii de straturi tematice definite prin acest ordin, care transpune cerințele directivei europene INSPIRE în practica urbanistică din România, asigurând că baza de date GIS a PUG-ului va fi o componentă a infrastructurii naționale de date spațiale.

Baza de date GIS a PUG-ului va fi organizată într-un format standardizat Geopackage (GPKG), un format deschis, bazat pe standarde OGC, care permite stocarea într-un singur fișier a tuturor



straturilor vectoriale, a tabelelor de atribute, a simbologiei și a metadatelor. Structura va include, ca minim obligatoriu, următoarele straturi tematice vectoriale, fiecare cu o geometrie specifică (punct, linie, poligon):

1. **Straturi de tip poligon:** a) PlanSpatial (încadrarea teritorială);

b) LimitaIntravilan (existentă și propusă);

c) ZF_Existent (Zonificare Funcțională Existentă);

d) ZF_Propus (Zonificare Funcțională Propusă);

e) ZonaReglementareSuplimentara (ZRS).

2. **Straturi de tip linie:**

a) CaiComunicatie (rutiere, feroviare, velo);

b) ReteleTehnicoEdilitare (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații).

3. **Straturi de tip punct:**

a) ReglementariUrbanisticePunct (obiective de utilitate publică, monumente istorice, borne).

Fiecare dintre aceste straturi va avea o schemă de atribute predefinită, conform normelor tehnice, pentru a asigura o descriere completă și standardizată a obiectelor spațiale.

Un element central al structurii de date este adoptarea sistemului de clasificare a utilizării terenului HILUCS (Hierarchical INSPIRE Land Use Classification System). Fiecare poligon din straturile de zonificare (ZF_Existent și ZF_Propus) va avea un atribut obligatoriu, populat cu un cod din nomenclatorul oficial. Acest lucru asigură o descriere semantică unitară a funcțiunilor, permițând analize comparative la nivel european. De exemplu, o zonă de "locuințe individuale" va primi codul HILUCS 12110 (Permanent residential use), iar o zonă de "pădure" va primi un cod din clasa 31 (Forestry).

Câmp Atribut (Strat ZF_Propus)	Tip Dată	Descriere	Exemplu Valoare
CodZF	Text	Codul unic al zonei funcționale propuse.	LI
TipZona	Text	Descrierea funcțiunii principale a zonei.	Locuințe individuale
HILUCS_N1	Text	Nivelul 1 al clasificării HILUCS (ex: 1__ - Artificial surfaces).	1__



Câmp Atribut (Strat ZF_Propus)	Tip Dată	Descriere	Exemplu Valoare
HILUCS_N2	Text	Nivelul 2 al clasificării HILUCS (ex: 12__ - Buildings).	12__
HILUCS_N3	Text	Nivelul 3 al clasificării HILUCS (ex: 12110 - Permanent residential use).	12110

Toate datele geospațiale vor fi realizate în sistemul național de proiecție Stereografic 1970 (SRID/EPSSG: 3844), pentru a garanta o suprapunere perfectă cu datele cadastrale. Se va acorda o atenție deosebită validării topologice, asigurându-se că nu există erori precum suprapuneri de poligoane în același strat, goluri între poligoanele adiacente sau linii care nu se intersectează corect în noduri. Această rigoare este esențială pentru a garanta că baza de date GIS este corectă geometric și constituie o fundație solidă pentru toate analizele viitoare.

13.2. Metodologia de Integrare a Datelor: Un Flux de Lucru Riguros

CONSTATARE FACTUALĂ: Informațiile necesare pentru PUG provin din surse eterogene: documente juridice, planșe scanate, studii text, date cadastrale vectoriale și ortofotoplanuri.

PROBLEMĂ CLARĂ: Integrarea acestor date, cu formate și niveluri de precizie diferite, într-o bază de date GIS unitară, fără a pierde informație și fără a introduce erori, este o provocare tehnică majoră. CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința unei metodologii neclare ar fi o bază de date nefiabilă. Implicația pentru PUG Băcia este necesitatea de a stabili un flux de lucru trasabil, care să definească pașii de la digitalizare și georeferențiere, până la popularea atributelor și validarea finală.

Procesul de integrare a datelor va urma o secvență iterativă pentru a asigura calitatea la fiecare pas:

i.

Stabilirea Cadrului Geospațial de Referință: Primul pas este utilizarea suportului topografic actualizat, avizat de OCPI, ca bază cartografică fundamentală. Peste acesta se suprapune GRILA TKHC, sistemul canonic de caroiaj cu celule de 1 km (KILO_CAROU_TrAIns) și 100 m (HECTA_CAROU_TrAIns), conform protocolului GRILA TKHC v7.1. Această grilă devine sistemul de referință universal pentru localizarea oricărui obiect, permițând interogări de tipul "ce reglementări se aplică în KILO_CAROUL [Xo7, Yo5]?".

ii.

Digitalizarea și Vectorizarea Sursele Non-Digitale: Al doilea pas este conversia surselor analogice. Planșele de reglementări ale documentațiilor anterioare sunt scanate la minimum 300 DPI, georeferențiate pe baza punctelor de control comune cu planul cadastral, și apoi vectorizate. Limitele zonelor funcționale, traseele străzilor și alte elemente sunt redesenate ca obiecte vectoriale (poligoane, linii) în straturile GIS corespunzătoare. Acest proces documentează orice neconcordanță majoră, respectând intenția planificatorului original.

iii.

Popularea Bazei de Date cu Atribute: Al treilea pas este transpunerea informației textuale în format structurat. Pentru fiecare obiect vectorial creat, se completează câmpurile din tabela de atribute. De exemplu, pentru un poligon din stratul ZF_Propus cu CodZF = 'LI', se extrage din RLU informații despre funcțiunile admise, POT, CUT și regimul de înălțime și se introduc în câmpurile corespunzătoare. Acest proces laborios face legătura dintre geometrie (hartă) și reglementare (text), permițând interogări complexe.

Ultimul pas, **validarea integrată**, este cel mai important. După introducerea datelor, se rulează un set de verificări automate și manuale pentru a asigura coerența sistemului, incluzând: A. corespondența 1:1 între UTR-urile din RLU și poligoanele din stratul de zonificare; B. corectitudinea topologică a tuturor straturilor; C. consistența atributelor. Această metodologie asigură că baza de date GIS a PUG-ului este un instrument fiabil, un "digital twin" corect al teritoriului.

13.3. Protocoale de Validare și Asigurarea Calității (QC)

CONSTATARE FACTUALĂ: Calitatea bazei de date GIS este direct proporțională cu rigoarea proceselor de validare aplicate. PROBLEMĂ CLARĂ: Erorile neidentificate în faza de creare a datelor se pot propaga și amplifica în etapele ulterioare de analiză și decizie, compromițând întregul demers. CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este riscul de a fundamenta decizii de planificare pe date incorecte. Implicația este necesitatea de a implementa un protocol de asigurare a calității (Quality Control - QC) în două etape: validare topologică și validare a atributelor, care să garanteze integritatea bazei de date.

Validarea Topologică are ca scop asigurarea corectitudinii geometrice a datelor. Se vor aplica reguli topologice standard pentru a identifica și corecta automat sau manual următoarele tipuri de erori:



1. **Suprapuneri (Overlaps):** Verificarea ca poligoanele din același strat (ex: ZF_Propus) să nu se suprapună.
2. **Goluri (Gaps):** Asigurarea că între poligoanele adiacente care ar trebui să acopere integral o suprafață (ex: parcelele cadastrale, UTR-urile) nu există spații goale.
3. **Linii suspendate (Dangles):** Identificarea liniilor dintr-o rețea (ex: CaiComunicatie) care nu sunt conectate la alte linii în noduri, cu excepția cazurilor justificate (ex: străzi fără ieșire).
4. **Auto-intersecții:** Verificarea ca geometriile liniilor și poligoanelor să nu se intersecteze cu ele însele.

Validarea Atributelor asigură coerența și corectitudinea informațiilor descriptive asociate obiectelor spațiale. Acest proces include:

- a) Verificarea domeniilor de valori: Asigurarea că atributele care acceptă un set predefinit de valori (ex: HILUCS_LandUse) conțin doar valori din nomenclatorul oficial.
- b) Verificarea consistenței: Controlarea corelațiilor logice între diferite atribute. De exemplu, pentru un poligon din ZF_Propus cu TipZona = 'Locuințe individuale', codul HILUCS trebuie să corespundă acestei categorii.
- c) Verificarea corespondenței cu RLU: O verificare esențială este asigurarea că fiecare CodZF din stratul ZF_Propus are un corespondent direct în textul RLU și că indicatorii urbanistici (POT, CUT) din tabela de atribute sunt identici cu cei din regulament.

Aceste protocoale de validare transformă crearea bazei de date GIS într-un proces riguros și transparent, rezultând într-un produs final de înaltă calitate, demn de a sta la baza managementului teritorial al comunei Băcia pentru următorul deceniu.

14. Propuneri de Reglementare pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU)

Acest capitol transpune concluziile analitice ale studiului într-un set de propuneri normative destinate Regulamentului Local de Urbanism (RLU) al comunei Băcia. Propunerile se concentrează pe zonele critice identificate: cele afectate de fragmentare funciară, cele cu presiune investițională dezorganizată și cele care necesită un regim special de protecție. Fiecare propunere este direct legată de o problemă diagnosticată în studiile de fundamentare, asigurând o trasabilitate completă între analiză și reglementare și transformând PUG-ul într-un instrument de management activ al teritoriului.

Metodologia de formulare urmează un cadru logic de tip problemă-soluție-regulă, unde fiecare disfuncționalitate majoră fundamentează o soluție normativă specifică, sub forma unui articol sau set de alineate pentru RLU. Această abordare asigură o justificare solidă pentru fiecare regulă propusă, răspunzând unei nevoi reale a teritoriului. Capitolul este structurat pe două paliere: prezentarea textului propunerilor de articole pentru RLU și justificarea detaliată a fiecărei propuneri, demonstrând cum fiecare constrângere impusă servește unui interes public superior și contribuie la atingerea obiectivelor de dezvoltare ale comunei.

14.1. Propuneri de Articole pentru Regulamentul Local de Urbanism

CONSTATARE FACTUALĂ: Diagnoza funciară din Capitolul 5 a evidențiat impactul negativ al fragmentării excesive a proprietății asupra dezvoltării coerente a comunei. Peste 35% din parcelele din intravilanul localităților Tâmpa și Băcia au un front la stradă sub pragul de 12 metri, blocând construcțiile de calitate și extinderea eficientă a rețelelor edilitare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Reglementările anterioare au fost fie inexistente, fie prea permissive, permițând perpetuarea acestui fenomen.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este un peisaj urban dezorganizat și o subutilizare a terenului. Implicația pentru RLU este necesitatea stringentă de a introduce reguli preventive ferme prin intermediul unui articol dedicat condițiilor de parcelare, care să stopeze fărâmițarea și să încurajeze comasarea.

Propunere Art. [X] – Condiții de parcelare și edificabilitate a terenurilor

i.

(1) Orice operațiune de dezmembrare a unui teren situat în intravilanul localităților comunei Băcia este permisă numai cu respectarea cumulativă a condițiilor de suprafață minimă și front la stradă



minim, stabilite pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință (UTR) în parte, conform prezentului regulament.

(2) Parcelele rezultate în urma operațiunilor de dezmembrare trebuie să aibă asigurat un acces direct la un drum public sau la un drum de servitute constituit conform legii. Lățimea minimă a căii de acces pentru drumurile de servitute care deserveșc până la 5 loturi este de 4,0 metri.

(3) Se interzice crearea de parcele care nu au o formă geometrică ce permite înscrierea unui dreptunghi cu laturile de minimum 12 metri și 20 metri, pentru a asigura o amprentă construibilă funcțională.

ii.

(4) Pentru UTR-urile aferente zonelor de locuințe individuale și mixte (L1a, L1b, L1c, M1, M2), se stabilesc următoarele condiții minimale de parcelare, de la care nu se pot acorda derogări:

a) Suprafața minimă a parcelei: 500 mp.

b) Frontul minim la stradă: 15 metri.

(5) Prin excepție de la alin. (4), pentru loturile de colț, frontul minim se poate reduce la 12 metri, cu condiția asigurării unei suprafețe minime de 600 mp.

iii.

(6) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai pe parcele care îndeplinesc condițiile de suprafață și front stradal stabilite prin prezentul regulament. Construcțiile existente pe loturi care nu îndeplinesc aceste condiții la data aprobării PUG sunt menținute, dar extinderea acestora se poate autoriza numai în condițiile în care regularizarea formei și dimensiunilor parcelei nu este fizic posibilă, fapt demonstrat printr-o expertiză tehnică.

(7) Se încurajează operațiunile de comasare voluntară a parcelelor subdimensionate. Pentru loturile rezultate din comasarea a cel puțin trei parcele care nu îndeplineau individual condițiile de edificabilitate, se poate acorda, prin Plan Urbanistic Zonal, un bonus la Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) de până la 15%.

CONSTATARE FACTUALĂ: Diagnoza din Capitolul 12 a evidențiat gestionarea pasivă a fondului funciar aparținând domeniului privat al comunei, unde există un portofoliu de 45 de hectare de terenuri nevalorificate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența unui cadru strategic împiedică transformarea acestui activ latent într-un motor de dezvoltare.



CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este ratarea unor oportunități economice. Implicația este necesitatea de a introduce un articol care să stabilească un cadru strategic pentru managementul acestor proprietăți.

Propunere Art. [Y] – Managementul strategic al terenurilor din domeniul privat al UAT

1. Terenurile aflate în domeniul privat al comunei Băcia, identificate în anexa corespunzătoare la prezentul regulament, se clasifică în funcție de potențialul lor strategic, conform PUG, în următoarele categorii:
 - a) Terenuri strategice pentru dezvoltare economică;
 - b) Terenuri pentru dezvoltare comunitară și dotări publice;
 - c) Terenuri de rezervă funciară.
2. Orice operațiune de vânzare, concesiune sau asociere în participațiune care vizează un teren din categoria (a) se va realiza exclusiv pe baza unui Plan Urbanistic Zonal inițiat de autoritatea locală. Acest PUZ va detalia condițiile de dezvoltare (funcțiuni, indicatori, infrastructură) în vederea maximizării impactului pozitiv pentru comunitate.
3. Terenurile din categoria (b) pot fi utilizate doar pentru realizarea de obiective de interes public. Schimbarea destinației acestora prin documentații de urbanism de rang inferior este interzisă, cu excepția cazurilor temeinic justificate și aprobate prin hotărâre a Consiliului Local Băcia.

CONSTATARE FACTUALĂ: Pentru a asigura predictibilitate și a proteja zonele cu valoare deosebită sau cu riscuri, este necesară definirea zonelor unde reglementările PUG sunt stricte.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unei astfel de delimitări poate duce la degradarea patrimoniului sau la expunerea la riscuri prin derogări inadecvate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este vulnerabilizarea teritoriului. Implicația este necesitatea unui articol care să definească "zonele fără derogări".

Propunere Art. [Z] – Zone cu reglementări stricte (fără derogări)

a) Următoarele zone, delimitate în planșa "Reglementări urbanistice", sunt considerate zone cu regim strict, în care nu se pot acorda derogări de la prevederile prezentului regulament prin Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) sau Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD):

1. Zonele de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice, delimitate conform legii.
2. Zonele de protecție sanitară a surselor de apă și a altor obiective, delimitate conform normelor în vigoare.
3. Coridoarele de protecție și siguranță ale infrastructurilor tehnico-edilitare majore (linii de înaltă tensiune, conducte magistrale de gaz).



4. Zonele de risc natural ridicat (zone inundabile, zone cu risc la alunecări de teren), delimitate prin studii de specialitate.
 5. Perimetrele de spații verzi publice amenajate, existente și propuse prin PUG.
- b) În aceste zone, orice intervenție este permisă numai cu respectarea integrală a condițiilor stabilite prin prezentul regulament și prin legislația specifică fiecărui domeniu.

14.2. Justificarea Propunerilor de Reglementare

Fiecare propunere de reglementare formulată este un răspuns direct și argumentat la o problemă specifică, diagnosticată în studiile de fundamentare. Acest subcapitol creează o matrice de corespondență transparentă între problemă și soluția normativă, asigurând trasabilitatea deciziilor și demonstrând că fiecare constrângere impusă servește unui interes public superior, contribuind la atingerea obiectivelor de dezvoltare ale comunei.

Justificarea Propunerii Art. [X] – Condiții de parcelare și edificabilitate

Această propunere normativă răspunde problemei critice a fragmentării excesive a proprietății, diagnosticată în Capitolul 5. Existența unui procent de peste 35% de parcele subdimensionate blochează dezvoltarea coerentă, generează un peisaj urban de calitate slabă și crește costurile infrastructurii. Măsurile propuse sunt atât preventive, cât și stimulative. Impunerea unor suprafețe și fronturi minime (alin. 4) este singura măsură eficientă pentru a stopa perpetuarea problemei. Valorile propuse (500 mp și 15 m) sunt aliniate la bunele practici urbanistice pentru zonele de locuire cu densitate redusă și asigură condiții decente de locuire (iluminat natural, intimitate, spațiu verde). Interzicerea loturilor fără acces la drum public (alin. 2) este o măsură de siguranță și eficiență edilitară, prevenind apariția unor zone izolate, greu de deservit de rețelele de utilități și de serviciile de urgență. Acordarea unui bonus de CUT pentru comasare (alin. 7) creează un stimulent economic direct, transformând o constrângere într-o oportunitate și sprijinind activ restructurarea zonelor fărâmițate.

Problemă Identificată (Capitolul 5)	Soluție Normativă (Art. [X])	Justificare și Impact Așteptat
Fărâmițarea speculativă a terenurilor	Alin. (1), (4), (5) - Impunere suprafețe/fronturi minime	Stopează crearea de noi parcele neconstruibile; crește calitatea locuirii.



Problemă Identificată (Capitolul 5)	Soluție Normativă (Art. [X])	Justificare și Impact Așteptat
Dezvoltări tip "fund de sac"	Alin. (2), (3) - Reguli de acces și formă	Asigură accesibilitate și o utilizare eficientă a terenului.
Blocaj în zonele deja fragmentate	Alin. (7) - Bonus CUT pentru comasare	Stimulează economic restructurarea voluntară a proprietății.
Construcții pe loturi neconforme	Alin. (6) - Regim tranzitoriu pentru existent	Permite menținerea fondului construit, dar limitează extinderile necontrolate.

Justificarea Propunerii Art. [Y] – Managementul strategic al fondului funciar public

Această propunere răspunde direct subutilizării patrimoniului funciar al comunei, identificată în Capitolul 12.1. Clasificarea terenurilor (alin. 1) reprezintă un prim pas esențial pentru un management proactiv, permițând administrației să direcționeze resursele către obiectivele strategice ale PUG. Condiționarea valorificării terenurilor strategice de elaborarea unui PUZ (alin. 2) este o măsură de protecție a interesului public, asigurând că dezvoltările majore se realizează într-un cadru planificat și negociat de autoritatea locală. Protejarea terenurilor destinate dezvoltării comunitare (alin. 3) garantează că nevoile pe termen lung ale comunei (școli, parcuri, dotări sociale) nu sunt sacrificate în favoarea unor oportunități economice de moment.

Justificarea Propunerii Art. [Z] – Zone cu reglementări stricte (fără derogări)

Această propunere este fundamentată pe analizele din capitolele 9 și 10, care au identificat zone ce impun un regim de protecție non-negociabil. Includerea lor într-un articol distinct, care interzice explicit derogările prin PUZ sau PUD, crește predictibilitatea și securizează juridic aceste perimetre. Fiecare categorie are o justificare legală sau tehnică solidă:

1. Zonele de protecție a monumentelor sunt definite de Legea 422/2001.
2. Zonele de protecție sanitară sunt impuse prin norme de sănătate publică.
3. Coridoarele infrastructurilor majore sunt reglementate de legi sectoriale (energie, transporturi) pentru siguranța publică.
4. Zonele de risc natural ridicat sunt delimitate prin studii de specialitate (ex: Legea 575/2001), iar construirea ar pune în pericol vieți și bunuri.
5. Spațiile verzi publice sunt esențiale pentru calitatea vieții și sănătatea publică.



Prin acest articol, PUG-ul comunei Băcia se aliniază la principiul precauției și protejează pe termen lung cele mai valoroase sau vulnerabile zone de pe teritoriul său.



15. Concluzii și Recomandări

Acest capitol cristalizează concluziile studiului privind regimul juridic al proprietății în comuna Băcia și le transformă într-un set de recomandări acționabile. Demersul are un caracter operațional, vizând să ofere administrației publice locale o direcție clară pentru managementul proprietății și pentru implementarea politicilor funciare prin intermediul Planului Urbanistic General. Sinteza disfuncționalităților și formularea recomandărilor strategice sunt direct derivate din problemele identificate pe parcursul întregului studiu, asigurând o legătură directă și trasabilă între diagnoză și propunere.

Setul de recomandări clare, concise și direct aplicabile în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și în practica administrativă poate crește semnificativ eficiența PUG-ului ca instrument de dezvoltare teritorială. Acest capitol final nu este un simplu rezumat, ci o foaie de parcurs strategică, menită să ghideze acțiunile viitoare ale administrației locale în domeniul funciar, fundamentată pe datele și analizele prezentate.

15.1. Sinteza Concluziilor

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza regimului juridic și a structurii funciare din comuna Băcia demonstrează că, deși comuna beneficiază de un cadru legal național coerent, problemele structurale ale fondului funciar local acționează ca o frână majoră în calea unei dezvoltări armonioase și eficiente. Aceste probleme nu sunt izolate, ci interconectate, creând un tablou complex de constrângeri și oportunități.

PROBLEMĂ CLARĂ: Disfuncționalitățile identificate necesită o abordare integrată, deoarece perpetuarea lor ar submina eficacitatea oricărei viziuni de dezvoltare propuse prin PUG.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este necesitatea formulării unor politici funciare realiste și adaptate. Implicația pentru PUG este că acesta trebuie să devină un instrument proactiv de management funciar, care să coreleze reglementările cu măsuri administrative concrete pentru a soluționa problemele de fond.

Prima și cea mai presantă concluzie este legată de **fragmentarea excesivă a proprietății**. În intravilanul localităților Băcia și Tâmpa, un procent de peste 35% din parcele au un front la stradă sub pragul de 12 metri și o suprafață sub 500 mp. Această structură este improprie unei dezvoltări rezidențiale de calitate și blochează extinderea eficientă a rețelelor edilitare, generând o dezvoltare dezorganizată, cu "loturi vagon", o calitate slabă a locuirii și costuri crescute pentru administrația publică. Implicația pentru PUG este că, fără măsuri normative ferme care să stopeze acest fenomen



și să încurajeze comasarea, orice propunere de modernizare a infrastructurii va fi extrem de dificil de implementat.

A doua concluzie majoră vizează **managementul pasiv și subutilizarea fondului funciar public**. UAT Băcia deține un patrimoniu de 45 de hectare de teren în domeniul său privat, care în prezent nu este integrat într-o viziune strategică de dezvoltare. Absența unei inventarieri complete, a unei clarificări a situației juridice pentru întregul portofoliu și a unei strategii pro-active de valorificare duce la ratarea unor oportunități semnificative de a atrage investiții și de a realiza proiecte de interes comunitar. Implicația pentru PUG este că acesta trebuie să includă o componentă strategică dedicată managementului activ al acestor terenuri.

A treia concluzie importantă se referă la **existența unor conflicte latente și a unor neclarități juridice**. Analiza litigiilor funciare și a suprapunerilor cadastrale a arătat că persistă un număr de peste 50 de cereri de retrocedare nesoluționate și zeci de litigii active, concentrate în special în zonele de extindere a intravilanului. Aceste neclarități generează incertitudine și pot bloca punctual proiecte de investiții, ducând la o reticență a investitorilor și la o încetinire a dinamicii imobiliare în anumite perimetre. Implicația pentru PUG este necesitatea de a colabora strâns cu OCPI pentru finalizarea cadastrului sistematic.

O a patra concluzie vizează **impactul regimurilor juridice speciale**. Prezența pe teritoriul comunei a monumentului istoric Biserica „Sf. Gheorghe” și a coridoarelor de utilitate publică pentru infrastructura națională (DN 66, cale ferată, rețele energetice) impune un set de constrângeri non-negociabile. Problema nu este existența acestor constrângeri, ci gradul redus de conștientizare a lor. Consecința este inițierea unor proiecte care intră în conflict cu aceste regimuri speciale, ducând la blocaje în faza de avizare. Implicația pentru PUG este că acesta trebuie să transpună cu maximă claritate toate aceste zone de protecție în planșele de reglementări și în RLU.

Tabel 1 - Sinteza Problemelor Critice și a Cauzelor Aferente

Problemă Critică	Cauze Principale	Capitol de Referință
1. Fragmentarea excesivă a proprietății	Parcelări speculative, moșteniri succesive, lipsa regulilor preventive.	Capitolul 5
2. Subutilizarea fondului funciar public	Lipsa unei strategii de management, evidență juridică incompletă.	Capitolul 3, Capitolul 12

Problemă Critică	Cauze Principale	Capitol de Referință
3. Incertitudine juridică (litigii/revendicări)	Proces de retrocedare nefinalizat, erori cadastrale istorice.	Capitolul 6, Capitolul 8
4. Necunoașterea regimurilor speciale	Informare publică deficitară, complexitatea legislației sectoriale.	Capitolul 9, Capitolul 10

15.2. Recomandări pentru Administrația Publică Locală

Pe baza concluziilor sintetizate, se conturează un set de recomandări strategice pentru administrația publică locală din Băcia. Acestea sunt direcții de acțiune fundamentate, menite a fi transpuse în Planul Urbanistic General, în Regulamentul Local de Urbanism și în practica administrativă, pentru a asigura un management funciar eficient.

Recomandarea 1: Adoptarea unor politici funciare active pentru combaterea fragmentării

Este necesară introducerea în RLU a unor reguli ferme privind condițiile de parcelare. Se propune stabilirea unei suprafețe minime de 500 mp și a unui front la stradă de minimum 15 metri pentru loturile destinate locuințelor individuale în zonele de extindere. Pe lângă măsurile preventive, se recomandă implementarea unui program de stimulare a comasării voluntare, prin acordarea de bonusuri urbanistice (ex: majorarea CUT cu 15%) pentru proiectele dezvoltate pe parcele rezultate din comasarea a cel puțin trei loturi anterioare, în perimetrele prioritare definite prin PUG. Acest demers este susținut de prevederile Legii 350/2001, care permite adaptarea reglementărilor la specificul local.

Recomandarea 2: Implementarea unui management pro-activ al fondului funciar public

Este esențială demararea, în termen de 6-12 luni de la aprobarea PUG, a unui program de inventariere completă și de intabulare a tuturor terenurilor aflate în domeniul public și privat al comunei. Se propune crearea unei baze de date GIS publice a patrimoniului UAT, ca instrument de management și marketing teritorial. Pe baza acestei evidențe clare, se recomandă elaborarea unei strategii anuale de valorificare a terenurilor din domeniul privat, prin concesionare, parteneriat public-privat sau vânzare, în funcție de obiectivele de dezvoltare, conform Codului Administrativ.

Recomandarea 3: Creșterea transparenței și a predictibilității juridice



Se consideră oportună crearea unui ghișeu unic sau a unui compartiment specializat în cadrul primăriei, dedicat informării urbanistice. Acesta va oferi cetățenilor și investitorilor informații complete privind regimul juridic și tehnic al terenurilor. Se recomandă publicarea online, într-un format interactiv (GIS), a PUG-ului și a RLU-ului, incluzând straturile de informație referitoare la zonele protejate, servituțile de utilitate publică și zonele de risc. Această măsură, conformă cu Legea 52/2003, ar reduce semnificativ numărul de conflicte și de proiecte blocate.

Recomandarea 4: Utilizarea PUG ca instrument de negociere și de ghidare a dezvoltării

În zonele de presiune investițională, administrația locală este încurajată să aibă un rol activ. Se propune condiționarea aprobării unor Planuri Urbanistice Zonale de anvergură de încheierea unor convenții de urbanism prin care dezvoltatorii își asumă o parte din costurile de realizare a infrastructurii publice (străzi, rețele, spații verzi), conform prevederilor Legii 350/2001. Această abordare ar asigura o dezvoltare echitabilă, în care costurile urbanizării sunt împărțite între sectorul public și cel privat.

Tabel 2 - Matrice de Recomandări și Plan de Acțiune

Obiectiv Strategic	Acțiuni Propuse	Instrument de Implementare	Orizont de Timp
1. Combaterea fragmentării	a) Stabilire condiții minime de parcelare; b) Acordare bonusuri pentru comasare.	a) Articol în RLU; b) Articol în RLU.	a) Imediat; b) 0-6 luni.
2. Activarea fondului funciar public	a) Intabulare patrimoniu UAT; b) Creare bază de date GIS publică; c) Strategie de valorificare.	a) Proiect administrativ; b) Proiect administrativ; c) Hotărâre Consiliu Local (HCL).	a) 0-12 luni; b) 6-18 luni; c) Anual.
3. Creșterea transparenței	a) Ghișeu unic informare urbanistică; b) Publicare PUG online (GIS interactiv).	a) Proiect organizare internă; b) Proiect administrativ/IT.	a) 6-12 luni; b) 0-6 luni.
4. Ghidarea dezvoltării private	a) Utilizare convenții de urbanism în zonele de presiune; b)	a) Practică administrativă; b) Raport anual către Consiliul Local.	a) Continuu; b) Anual.



Obiectiv Strategic	Acțiuni Propuse	Instrument de Implementare	Orizont de Timp
	Monitorizare indicatori funciari.		

În final, se recomandă o **monitorizare continuă a dinamicii funciare** și o actualizare periodică a politicilor. PUG-ul nu trebuie privit ca un document static, ci ca un proces continuu. Se propune crearea unui sistem de indicatori de monitorizare a pieței imobiliare (număr tranzacții/KILO_CAROU, preț mediu/zonă) și a structurii parcelare, care să fie evaluați anual. Această evaluare va permite administrației să ajusteze politicile pentru a răspunde flexibil noilor provocări. Transpunerea acestor concluzii și recomandări în documentația finală a PUG și în decizii administrative concrete este pasul următor, care excede scopul acestui studiu.

16. Direcții Strategice, Concluzii Finale și Plan de Acțiune

Acest capitol final sintetizează direcțiile strategice care trebuie să ghideze elaborarea Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Băcia, având un rol operațional de a transforma analizele de fundamentare într-un set de concluzii și acțiuni concrete. Un PUG eficient nu este doar un document de reglementare, ci un instrument de management strategic care necesită o viziune clară, date precise și un cadru procedural robust. Capitolul reiterează obligația de a alinia documentația la întregul cadru legislativ de urbanism și la normele tehnice specifice, incluzând Ordinul nr. 904/2023, și subliniază necesitatea unei abordări integrate, care să coreleze dezvoltarea spațială cu protecția mediului, conservarea patrimoniului și nevoile comunității.

Fiecare analiză de fundamentare și fiecare reglementare propusă trebuie să servească unui scop strategic mai larg, de la asigurarea unui suport topografic corect, până la definirea politicilor de investiții și a regulilor de protecție a mediului și a patrimoniului. Traducerea unei liste extensive de cerințe tehnice și studii necesare într-o viziune de dezvoltare coerentă și într-un plan de acțiune fezabil este problema centrală a acestui demers final. O abordare fragmentată ar conduce la

elaborarea unui PUG care, deși conform punctual cu anumite cerințe, ar eșua în a oferi o direcție strategică unitară pentru dezvoltarea pe termen lung a comunei.

16.1. Fundamentarea Tehnică și Baza de Date Geospațială

CONSTATARE FACTUALĂ: Calitatea și actualitatea datelor de intrare reprezintă fundația oricărui demers de planificare urbanistică. Conform analizei din Capitolul 13, fără un suport topografic avizat de OCPI și fără o bază de date GIS corect structurată, orice propunere este viciată. Cerințele contractuale impun în mod explicit actualizarea suportului topografic și realizarea întregii documentații în format GIS, conform standardelor naționale și internaționale, în special Ordinul nr. 904/2023.

PROBLEMĂ CLARĂ: Tranziția de la un set de planșe statice la un sistem de management digital, dinamic, reprezintă o provocare tehnică și administrativă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este că întregul proces de elaborare a PUG trebuie să pornească de la crearea unei baze de date geospațiale unitare, care să integreze toate informațiile spațiale și descriptive, de la regimul de proprietate la rețelele edilitare. Implicația pentru PUG este că acesta va deveni un instrument de management digital, nu doar un set de planșe, permițând o monitorizare dinamică a dezvoltării și o modernizare a administrației publice locale.

Planul de acțiune pentru această componentă, derivat din cerințele contractuale și normative, include trei acțiuni prioritare, non-negociabile:

- 1. Actualizarea suportului topografic:** Se va realiza o ridicare topografică pentru întregul teritoriu administrativ, care va integra limitele UAT, intravilanul existent, traseele rețelelor edilitare și datele din Eterra3. Acest suport, avizat de OCPI, va constitui baza pentru toate analizele ulterioare. Orice neconcordanță cu datele cadastrale va fi documentată și gestionată conform protocoalelor de validare.
- 2. Crearea bazei de date GIS:** Toate piesele desenate ale PUG vor fi realizate în format digital geospațial (Geopackage - GPKG), respectând Ordinul nr. 904/2023, în sistem de proiecție Stereografic 1970. Se va utiliza sistemul de clasificare HILUCS pentru utilizarea terenurilor. Aceasta asigură compatibilitatea și interoperabilitatea la nivel național. Livrabilul final va include un export al datelor pentru integrarea în platforma națională "Observatorul Teritorial".
- 3. Integrarea studiilor de fundamentare:** Rezultatele tuturor studiilor de fundamentare (juridic, geotehnic, de mediu, istoric etc.) vor fi transpuse în format GIS, sub formă de straturi tematice cu atribute detaliate. Această acțiune permite analize spațiale complexe, precum suprapunerea zonelor de risc natural peste zonele de presiune imobiliară, și asigură o legătură directă între diagnoză și reglementare.

16.2. Analize de Fundamentare Esențiale

CONSTATARE FACTUALĂ: Un PUG trebuie să se bazeze pe o înțelegere profundă a teritoriului, care poate fi obținută doar printr-un set complet de studii de fundamentare. Analizele realizate au identificat riscuri și valori specifice pentru comuna Băcia, precum zonele de protecție a monumentului istoric, coridoarele de risc generate de infrastructura majoră și potențialul peisagistic al râului Strei.

PROBLEMĂ CLARĂ: Omiterea sau tratarea superficială a concluziilor acestor analize ar duce la un PUG vulnerabil, care ar putea fie să permită dezvoltări în zone de risc, fie să ignore resurse valoroase de patrimoniu natural și cultural.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este că reglementările finale trebuie să reflecte direct concluziile acestor studii. Implicația pentru PUG este că acesta trebuie să delimiteze, cu caracter obligatoriu, zone cu regim special de protecție sau cu restricții de construire, pe baza datelor furnizate de aceste analize, conform prevederilor Legii 350/2001 și a legislației sectoriale.

Direcțiile de acțiune derivate din studiile de fundamentare sunt următoarele:

- a) Studiul geotehnic și hidrologic: Va identifica zonele cu riscuri (alunecări de teren, inundații), care vor fi transpuse în PUG ca zone cu interdicție temporară sau definitivă de construire (Zonă de Reglementare Suplimentară - ZRS). Se va fundamenta astfel regimul de construire în aceste zone, conform concluziilor studiului.
- b) Studiul de mediu și peisagistic: Va analiza vulnerabilitățile și valorile de mediu. Se va acorda o atenție deosebită culoarului râului Strei, pentru care se vor stabili reguli de protecție a malurilor și de valorificare peisagistică. Propunerile vor asigura respectarea principiului DNSH (Do No Significant Harm).
- c) Studiul istoric și de patrimoniu: Va delimita zona de protecție de 200 de metri a monumentului istoric Biserica „Sf. Gheorghe” (HD-II-m-B-03246). RLU va include reglementări specifice privind regimul de înălțime, materialele și stilul arhitectural în această zonă, conform Legii 422/2001.
- d) Analiza factorilor interesați și anchete sociale: Va asigura implicarea comunității și alinierea PUG la nevoile reale ale locuitorilor, contribuind la fundamentarea propunerilor de dotări publice (școli, parcuri, centre comunitare), cu localizarea acestora în zone accesibile, conform diagnozei socio-demografice.

16.3. Mobilitate, Infrastructură și Dezvoltare Socio-Economică

CONSTATARE FACTUALĂ: Calitatea vieții și atractivitatea economică a comunei depind direct de calitatea infrastructurii tehnico-edilitare, a rețelilor de transport și de dinamica socio-economică. Analizele anterioare (Capitolele 4, 5, 11) au relevat o presiune imobiliară în proximitatea DN66, o fragmentare funciară care blochează extinderea rețelilor și o subutilizare a patrimoniului UAT.

PROBLEMĂ CLARĂ: Este necesară o abordare integrată, care să coreleze zonificarea funcțională cu organizarea rețelei de circulație și cu strategia de dezvoltare economică, pentru a transforma constrângerile în oportunități.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este că PUG-ul trebuie să funcționeze ca un plan de investiții pe termen lung, care să prioritizeze modernizarea infrastructurii și să ghideze dezvoltarea economică. Implicația este că RLU va conține reglementări detaliate privind caracteristicile parcelelor, reguli de implantare a clădirilor și indici de ocupare, care vor modela direct imaginea urbană și eficiența funcțională a localității.

Strategia propusă include trei componente integrate:

- 1. Studiul de mobilitate și transport:** Propunerile vor viza: A. crearea unei rețele de drumuri colectoare care să preia traficul local și să îl descarce în DN 66 în puncte controlate; B. amenajarea de trasee pietonale și piste de biciclete, în special de-a lungul râului Strei, pentru a conecta satele componente; C. optimizarea transportului public.
- 2. Analiza infrastructurii tehnico-edilitare:** Strategia de extindere a rețelilor de apă și canalizare va fi corelată strict cu perimetrele de dezvoltare definite în PUG, pentru a evita investițiile inefficiente. Se va acorda prioritate zonelor deja locuite, care nu beneficiază de servicii complete.
- 3. Analiza socio-demografică și economică:** Propunerile de dezvoltare a zonelor economice se vor concentra pe valorificarea terenurilor din domeniul privat al UAT, prin crearea unui parc pentru IMM-uri în KILO_CAROUL [X06, Y02]. Zonificarea va încuraja diversificarea funcțiunilor în zonele centrale ale satelor, pentru a sprijini micii antreprenori locali.

16.4. Viziune Strategică și Cadrul de Implementare

CONSTATARE FACTUALĂ: Un PUG nu este doar un document tehnic, ci și unul politic, care trebuie să exprime o viziune de dezvoltare pe termen lung și să ofere un cadru clar pentru implementare. Până acum, dezvoltarea a fost reactivă, nu pro-activă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără o viziune strategică și un plan de acțiune, PUG-ul riscă să rămână un document neaplicat, un exercițiu birocratic.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Consecința este necesitatea ca documentația să includă o strategie de dezvoltare spațială și un plan de acțiune pentru implementarea sa. Implicația este că



PUG-ul trebuie să stabilească priorități, să definească proiecte strategice și să asigure un proces transparent de consultare publică.

Cadrul de implementare va fi asigurat prin următoarele instrumente:

- a) Strategia de dezvoltare spațială: Viziunea pe termen lung pentru comuna Băcia se va axa pe trei piloni: 1) o comună conectată, cu o infrastructură modernă; 2) o comună verde, care își protejează patrimoniul natural și cultural; 3) o comună prosperă, cu o economie locală diversificată.
- b) Planul de acțiune: Va conține o listă a principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare, ierarhizate pe un orizont de timp scurt (0-3 ani), mediu (3-7 ani) și lung (7-10 ani), cu estimarea costurilor și identificarea surselor de finanțare (buget local, fonduri naționale, PNRR).
- c) Transparență decizională: Se va asigura o consultare publică reală, ale cărei rezultate vor fi centralizate și integrate în documentația finală, conform Legii 52/2003. PUG-ul final, în format GIS, va fi publicat pe site-ul primăriei.
- d) Regulamentul Local de Urbanism (RLU): Va constitui instrumentul legal principal pentru autorizarea construcțiilor, detaliind modul concret de utilizare a terenurilor și condițiile de construire. Prescripțiile sale sunt obligatorii și constituie fundamentul juridic pentru orice decizie de autorizare. Prin stabilirea unor zone clare unde nu se pot acorda derogări (zone protejate, zone de risc), RLU va asigura un cadru de reglementare stabil și nenegociabil pentru elementele critice ale teritoriului.