



COMUNA GĂNEASA

JUDEȚUL ILFOV

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Găneasa, Județul Ilfov

Studiu Juridic

Studiu Juridic

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GĂNEASA

Beneficiar

Comuna Găneasa, Județul Ilfov

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.





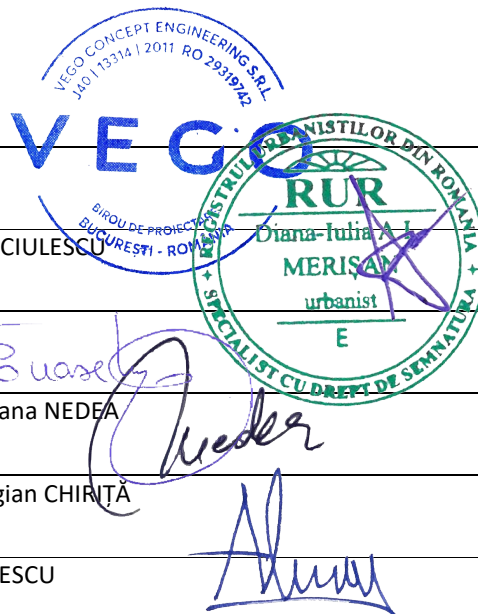
FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Găneasa, Județul Ilfov
Beneficiar	Comuna Găneasa, Județul Ilfov
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	Studiu Juridic
Data elaborării	IAN 2026



COLECTIV DE ELABORARE

Project manager	Virgil PROFEANU
Colectiv elaborare	Urb. Diana Iulia STĂNCIULESCU
	Arh. Luiza TĂNASE
	Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA
	Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ
	Urb. Călin ALEXANDRESCU





CUPRINS

REZUMATUL STUDIULUI.....	8
METODOLOGIE.....	9
CAPITOL 1: INTRODUCERE	10
1.1. Scopul și Obiectivele Studiului	10
1.2. Necesitatea Studiului în Contextul Elaborării PUG Găneasa	10
1.3. Metodologia de Cercetare și Elaborare	11
1.4. Cadrul Legislativ de Referință (Național și Local).....	11
CAPITOLUL 2: DATE GENERALE PRIVIND UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ (UAT) COMUNA GĂNEASA.....	13
2.1. Delimitarea Teritoriului Administrativ al Comunei Găneasa și al Localităților Componente	13
2.2. Scurt Istoric al Regimului Juridic al Terenurilor în Zonă.....	13
2.3. Documentații de Amenajare a Teritoriului și Urbanism Anterioare (PUG, PUZ-uri, PUD-uri existente) – Sinteză și Grad de Implementare.....	14
CAPITOLUL 3: ANALIZA REGIMULUI JURIDIC ACTUAL AL TERENURILOR	16
3.1. Formele de Proprietate Asupra Terenurilor în Comuna Găneasa	16
3.1.1. Domeniul Public al Statului și al UAT Găneasa.....	16
3.1.2. Domeniul Privat al Statului și al UAT Găneasa	17
3.1.3. Proprietatea Privată a Persoanelor Fizice și Juridice.....	18
3.2. Situația Cadastrală și de Publicitate Imobiliară.....	18
3.2.1. Gradul de Acoperire cu Lucrări de Cadastru Sistematic.....	19
3.2.2. Identificarea Terenurilor neînscrise în Cartea Funciară sau cu Situație Juridică Incertă ...	19
3.2.3. Terenuri aflate în Litigiu	19
3.3. Analiza Destinației Actuale a Terenurilor conform Evidențelor Cadastrale și a PUG în Vigoare	19
3.3.1. Terenuri Agricole (categorii de folosință)	20



3.3.2. Terenuri Forestiere (fond forestier național, perdele de protecție).....	20
3.3.3. Terenuri Aflate Permanent sub Ape.....	20
3.3.4. Terenuri Ocupate de Construcții și Curți (intravilan)	21
3.3.5. Căi de Comunicație și Terenuri Aferente	21
3.3.6. Terenuri Neproductive	21
3.4. Regimul Economic al Terenurilor	22
3.4.1. Circulația Juridică a Terenurilor (vânzare-cumpărare, concesionare, arendare, expropriere)	22
3.4.2. Terenuri Supuse unor Interdicții Temporare sau Definitive de Construire (conform PUG/PUZ existent).....	22
CAPITOLUL 4: SERVITUȚI ȘI ALTE SARCINI ASUPRA TERENURILOR.....	24
4.1. Servituți de Utilitate Publică	24
4.1.1. Zone de Protecție pentru Rețele Edilitare (apă, canalizare, energie electrică, gaze, telecomunicații)	24
4.1.2. Zone de Protecție pentru Căi de Comunicație (drumuri naționale, județene, comunale, căi ferate).....	25
4.1.3. Alte Servituți Legale (ex. aeronautice, militare – dacă e cazul)	26
4.2. Servituți de Interes Privat (analiză generală, fără inventar exhaustiv)	27
4.3. Regimul Juridic al Zonelor Protejate	28
4.3.1. Arii Naturale Protejate (situri Natura 2000, rezervații – dacă e cazul în/adiacent UAT) ...	28
4.3.2. Zone de Protecție a Monumentelor Istorice (dacă există LMI pe teritoriul UAT).....	28
4.3.3. Zone de Protecție Sanitară (surse de apă, cimitire etc.)	29
4.4. Regimul Juridic al Zonelor cu Riscuri Naturale.....	29
4.4.1. Zone Inundabile (conform studiilor hidrologice)	29
4.4.2. Zone cu Risc de Alunecări de Teren (conform studiilor geotehnice)	29
4.4.3. Zone cu Risc Seismic (conform normativelor).....	29
CAPITOLUL 5: IMPLICAȚII JURIDICE ALE PROPUNERILOR PUG GĂNEASA.....	31



5.1. Propuneri de Extindere a Intravilanului – Fundamentare Juridică și Proceduri	31
5.1.1. Fundamentarea Juridică a Necesității Extinderii.....	31
5.1.2. Procedura Legală de Scoatere a Terenurilor din Circuitul Agricol/Forestier și Introducere în Intravilan	31
5.1.3. Identificarea și Delimitarea GIS a Terenurilor Propuse pentru Extindere	32
5.2. Reglementarea Zonificării Funcționale – Aspecte Juridice	32
5.2.1. Consecințe juridice asupra dreptului de proprietate.....	33
5.2.2. Proceduri de modificare a destinației terenurilor în cadrul noilor UTR-uri.....	33
5.3. Propuneri de Instituire/Modificare a Servituților de Utilitate Publică	34
5.4. Identificarea Terenurilor Necesare pentru Obiective de Utilitate Publică și Proceduri de Achiziție/Expropriere	35
5.5. Aspecte Juridice privind Regenerarea Urbană și Reconversia Funcțională (dacă e cazul)	36
5.5.1. Instrumente juridice și mecanisme de implementare	36
5.5.2. Concesiuni de lucrări sau servicii publice.....	37
5.6. Regimul Juridic al Spațiilor Verzi Publice Propuse	38
5.6.1. Încadrarea terenurilor în domeniul public al UAT Găneasa.....	38
5.6.2. Interdicția schimbării destinației spațiilor verzi publice	38
5.6.3. Obligațiile de amenajare și întreținere	38
5.6.4. Rolul PUG în definirea și protejarea spațiilor verzi publice.....	39
5.6.5. Concluzii	39
CAPITOLUL 6: CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI	40
6.1. Sinteza Principalelor Constatări privind Regimul Juridic al Terenurilor în UAT Găneasa	40
6.2. Identificarea Disfuncționalităților și a Zonelor cu Regim Juridic Special sau Conflictual.....	41
6.3. Recomandări pentru Integrarea Aspectelor Juridice în Regulamentul Local de Urbanism (RLU)	42
6.4. Propuneri pentru Optimizarea Gestionării Fondului Funciar și Clarificarea Situației Juridice a Terenurilor la Nivelul UAT Găneasa	44



ANEXE.....	46
BIBLIOGRAFIE	46
LISTA ANEXELOR GRAFICE.....	47
Anexa 1 – METODOLOGIE Sistemul USTGU by VEGO	47

**REZUMATUL STUDIULUI**

Prezentul studiu analizează exhaustiv regimul juridic actual și de perspectivă al terenurilor din comuna Găneasa, având rolul de a fundamenta științific și legal propunerile incluse în noul Plan Urbanistic General (PUG). Necesitatea actualizării PUG este dictată de dinamismul socio-economic accentuat și de presiunea imobiliară specifică zonei metropolitane București-Ilfov, precum și de depășirea cadrului de reglementare oferit de PUG-ul anterior, aprobat inițial în 2002. Obiectivele studiului vizează identificarea formelor de proprietate, analiza detaliată a destinației terenurilor, inventarierea servituților de utilitate publică și evaluarea implicațiilor juridice ale viitoarelor propuneri de dezvoltare.

Comuna Găneasa, cu o suprafață totală de 4.641 ha și cod SIRUTA 103130, este formată din satele Găneasa (reședință), Cozieni, Moara Domnească, Piteasca și Șindrilița. Evoluția regimului juridic al terenurilor a fost marcată de reforme agrare istorice și de procesul de colectivizare. Analiza documentațiilor de urbanism anterioare (PUG, PUZ-uri, PUD-uri) indică o dezvoltare dinamică, în special prin intermediul PUZ-urilor, care a depășit în multe cazuri prevederile PUG-ului existent, subliniind necesitatea unui nou cadru de reglementare coerent.

Analiza regimului juridic actual detaliază formele de proprietate, evidențiind preponderența proprietății private. Domeniul public al statului și cel județean includ infrastructura majoră de transport (DN2, DJ100, DJ300), albiile majore și fondul forestier, în timp ce domeniul public local cuprinde drumuri comunale, instituții și locuințe publice. O provocare majoră este gradul redus de acoperire cu cadastru sistematic (aproximativ 15%), care necesită o accelerare a lucrărilor. Analiza destinației terenurilor, bazată pe date statistice recente, relevă discrepanțe ce necesită clarificare, în special în ceea ce privește extinderea reală a zonelor construite.

Studiul analizează în detaliu servituțiile de utilitate publică, incluzând zonele de protecție pentru rețelele edilitare (apă, canalizare, energie electrică, gaze), care se află în plin proces de extindere, și pentru căile de comunicație majore. De asemenea, sunt tratate regimul juridic al zonelor protejate (arii naturale adiacente sitului Natura 2000 „Lacul și Pădurea Cernica”, monumente istorice) și al zonelor cu riscuri naturale (inundații în lunca râului Pasărea, risc geotehnic redus, risc seismic considerabil).

Capitolul dedicat implicațiilor juridice ale noului PUG abordează aspecte esențiale precum procedurile legale pentru extinderea intravilanului, consecințele juridice ale noii zonificări funcționale, mecanismele de instituire a unor noi servituți și procedurile de achiziție sau expropriere pentru obiective de utilitate publică (conform Legii nr. 255/2010). Sunt analizate și instrumentele juridice pentru regenerare urbană și regimul spațiilor verzi publice propuse.

În final, studiul sintetizează constatările și formulează recomandări strategice. Se subliniază necesitatea integrării riguroase a aspectelor juridice în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) — prin definirea clară a drepturilor și obligațiilor, proceduri transparente și reglementări specifice pentru zonele cu regim special. Se propun, de asemenea, măsuri pentru optimizarea gestionării fondului funciar, precum accelerarea cadastrului sistematic, crearea unei baze de date GIS integrate și o colaborare inter-instituțională consolidată.



METODOLOGIE

Elaborarea "Studiului privind Regimul Juridic al Terenurilor" se fundamentează pe o abordare metodologică riguroasă, aliniată la legislația urbanistică din România și potențată de instrumentele inovatoare ale metodologiei **USTGU by VEGO** (Ultimate Self TXT GIS Urbanism). Această abordare asigură o fundamentare solidă, precisă și trasabilă pentru propunerile noului Plan Urbanistic General (PUG).

Metodologia USTGU by VEGO reprezintă un ecosistem digital inteligent, conceput pentru a gestiona complexitatea planificării urbane în contextul legislativ actual. Principiile sale cheie — digitalizare completă, modularitate, iterativitate și coerență semantică — permit o orchestrare eficientă a întregului proces de elaborare a PUG, de la colectarea datelor la generarea propunerilor finale. Arhitectura sa se bazează pe o ontologie specifică domeniului urbanistic, asigurând interoperabilitatea datelor și claritatea conceptuală.

Un element distinctiv al metodologiei este integrarea capabilităților GIS avansate și a mecanismelor de inteligență artificială din cadrul **RENDA[INFO][SYSTEM]**. Sunt utilizate instrumente de validare automată a regulilor urbanistice și de analiză spațială complexă, care sporesc acuratețea și reduc semnificativ riscul erorilor umane. Acest cadru tehnologic permite simularea de scenarii de dezvoltare și evaluarea impactului acestora, oferind un suport decizional robust pentru autoritățile locale.

Alinierea cu cadrul legal românesc este un pilon central. Metodologia respectă și operaționalizează prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, susținând rolul strategic al PUG (Art. 46) și acoperind integral etapele de elaborare și avizare (Art. 21, Anexa 1). De asemenea, structura studiilor și a propunerilor este conformă cu Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 (Regulamentul General de Urbanism) și cu Ordinul MDRAP nr. 233/2016.

Caracterul inovator al abordării se reflectă în:

- **Trasabilitate digitală completă:** Fiecare decizie este legată de datele sursă și de analizele care au fundamentat-o.
- **Validare automată:** Reducerea erorilor prin verificări sistematice ale coerenței datelor și a conformității cu regulile.
- **Planificare adaptivă:** Capacitatea de a modela și compara scenarii alternative de dezvoltare, pentru a alege soluția optimă.
- **Management integrat al datelor:** Utilizarea unei baze de date centralizate (Tabula Fortis, TrA[INS]Graph) care asigură consistența informațiilor pe parcursul întregului proiect.

Prin aplicarea acestei metodologii, prezentul studiu de fundamentare atinge un nivel superior de rigoare analitică, coerență și eficiență, contribuind la elaborarea unui PUG solid, fundamentat pe date validate și aliniat cu obiectivele de dezvoltare durabilă ale comunei Găneasa.



CAPITOL 1: INTRODUCERE

1.1. Scopul și Obiectivele Studiului

Scopul fundamental al prezentului studiu constă în analiza exhaustivă a regimului juridic actual și, în perspectivă, al terenurilor de pe teritoriul administrativ al Comunei Găneasa, județul Ilfov. Această analiză este esențială pentru fundamentarea științifică și legală a propunerilor din cadrul noului Plan Urbanistic General (PUG) al comunei.

Obiectivele specifice ale studiului sunt:

- Identificarea și caracterizarea formelor de proprietate asupra terenurilor (publică a statului, publică a UAT, privată a persoanelor fizice și juridice) și a situației cadastrale actuale.
- Analiza destinației actuale și a modului de utilizare a terenurilor, conform evidențelor cadastrale și a documentațiilor urbanistice în vigoare.
- Inventarierea și analiza detaliată a servituților de utilitate publică (rețele edilitare, căi de comunicație) și a altor sarcini sau restricții de natură juridică ce grevează terenurile (zone de risc, arii protejate, monumente istorice, servituți de utilitate publică).
- Evaluarea implicațiilor juridice ale propunerilor de dezvoltare urbanistică ce vor fi formulate în cadrul noului PUG (ex. extinderea intravilanului, stabilirea zonificării funcționale, definirea culoarelor pentru obiective de utilitate publică).
- Formularea de recomandări clare și aplicabile pentru reglementarea urbanistică din perspectivă juridică, în vederea asigurării coerenței, legalității și sustenabilității dezvoltării teritoriale a Comunei Găneasa.

1.2. Necesitatea Studiului în Contextul Elaborării PUG Găneasa

Elaborarea unui Plan Urbanistic General nou pentru Comuna Găneasa impune o cunoaștere aprofundată și actualizată a regimului juridic al terenurilor. Acest studiu este necesar pentru:

- A asigura o planificare urbanistică realistă, fundamentată pe o imagine clară a drepturilor de proprietate și a constrângerilor legale existente.
- A fundamenta deciziile privind zonificarea funcțională, extinderea intravilanului (94 ha), stabilirea traseelor pentru infrastructura tehnico-edilitară și localizarea obiectivelor de utilitate publică, în deplină concordanță cu cadrul legal.
- A preveni eventuale litigii funciare și a facilita procesul de autorizare a construcțiilor prin clarificarea situației juridice a terenurilor.
- A asigura conformitatea integrală a prevederilor noului PUG cu legislația funciară, urbanistică și sectorială în vigoare, contribuind la dezvoltarea durabilă și armonioasă a comunei. Se impune actualizarea PUG-ului aprobat prin HCL nr. 26/2002 (reconstituită prin HCL nr. 90/2022) și prelungit prin HCL nr. 24/2018.



1.3. Metodologia de Cercetare și Elaborare

Metodologia aplicată în elaborarea prezentului studiu include:

- **Documentarea legislativă:** Analiza exhaustivă a actelor normative naționale (legi, ordonanțe, hotărâri de guvern, ordine ministeriale) și locale (hotărâri ale Consiliului Local Găneasa) relevante pentru regimul juridic al terenurilor și planificarea urbanistică.
- **Analiza documentațiilor cadastrale și de publicitate imobiliară:** Consultarea datelor furnizate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) Ilfov, inclusiv extrase de carte funciară și planuri cadastrale, pentru identificarea formelor de proprietate și a situației juridice a imobilelor. Gradul de acoperire cu cadastru sistematic în Găneasa este estimat la 15%.
- **Analiza documentațiilor urbanistice anterioare:** Studiarea PUG-ului existent (aprobat prin HCL nr. 26/2002, reconstituită prin HCL nr. 90/2022, și prelungit prin HCL nr. 24/2018) și a PUZ-urilor/PUD-urilor aprobate pe teritoriul comunei Găneasa, pentru a înțelege evoluția reglementărilor și a situației juridice.
- **Consultarea autorităților locale și a altor instituții cu atribuții în domeniu:** Colectarea de informații relevante de la Primăria Comunei Găneasa, Consiliul Județean Ilfov și alte instituții implicate în gestionarea teritoriului.
- **Utilizarea sistemelor GIS (Geographic Information Systems):** Analiza spațială a datelor juridice și corelarea acestora cu alte straturi tematice (ex. zone de risc, arii protejate, rețele edilitare) pentru o înțelegere integrată a teritoriului.

1.4. Cadrul Legislativ de Referință (Național și Local)

Principalul cadru legislativ național de referință include, fără a se limita la:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare (Cartea a III-a Despre bunuri, Titlul II Proprietatea privată, Titlul VI Drepturile reale principale derivate din dreptul de proprietate).
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.



- Ordinul MLPAT nr. 13N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General – GP038/99”.
- Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 46/2008 – Codul silvic, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.

Cadrul legislativ local include Hotărârile Consiliului Local Găneasa relevante pentru regimul juridic al terenurilor și documentațiile de urbanism aprobate.

- Hotărârea Consiliului Local (HCL) Găneasa nr. 26/2002 privind aprobarea PUG (reconstituită prin HCL nr. 90/2022).
- Hotărârea Consiliului Local (HCL) Găneasa nr. 24/2018 privind prelungirea valabilității PUG.
- Hotărârea Consiliului Local (HCL) Găneasa nr. 8/2008 privind aprobarea PUZ Paulina Invest & Lovap.
- Hotărârea Consiliului Local (HCL) Găneasa nr. 6/2006 privind aprobarea PUZ Costea & Lovap.
- Hotărârea Consiliului Local (HCL) Găneasa nr. 85/2022 privind aprobarea PUZ Romont.
- Hotărârea Consiliului Local (HCL) Găneasa nr. 86/2022 privind aprobarea PUZ Lazăr Real Estate.
- Hotărârea Consiliului Local (HCL) Găneasa nr. 18/2012 privind aprobarea PUZ Tacaluta.



CAPITOLUL 2: DATE GENERALE PRIVIND UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ (UAT) COMUNA GĂNEASA

2.1. Delimitarea Teritoriului Administrativ al Comunei Găneasa și al Localităților Componente

Comuna Găneasa este situată în partea de est a județului Ilfov, învecinându-se cu:

- **La Nord:** Comuna Petrăchioaia.
- **La Est:** Județul Călărași.
- **La Sud:** Comuna Brănești și Orașul Pantelimon.
- **La Vest:** Comuna Afumați și Orașul Dobroești.

Suprafața totală a Unității Administrativ-Teritoriale (UAT) Găneasa este de 4.641 hectare, conform evidențelor cadastrale actualizate. Comuna este formată din cinci sate componente: Găneasa – satul reședință administrativă, Cozieni, Moara Domnească, Piteasca și Șindrilița, fiecare având specificul său funcțional și morfologic în cadrul teritoriului comunal.

Delimitarea teritoriului administrativ și a intravilanului localităților componente a fost realizată pe baza planurilor cadastrale oficiale și a prevederilor din Planul Urbanistic General (PUG) aflat în vigoare la momentul inițierii prezentului studiu. Această delimitare constituie suportul tehnic de referință pentru analizele teritoriale, urbanistice și infrastructurale, asigurând corelarea cu documentațiile existente și cu reglementările legale aplicabile la nivel local și județean.

2.2. Scurt Istoric al Regimului Juridic al Terenurilor în Zonă

De-a lungul timpului, teritoriul actual al comunei Găneasa a cunoscut o evoluție complexă, influențată de transformări administrative, sociale și economice, dar și de diversitatea formelor de proprietate asupra terenurilor.

Satul Găneasa, cunoscut anterior sub numele de Boleasca, este atestat documentar în jurul anului 1800, iar satul Cozieni este menționat aproximativ în aceeași perioadă, ceea ce confirmă vechimea și continuitatea locuirii în această zonă a Câmpiei Vlăsiei. Satul Moara Domnească, numit în trecut Stoenesti, are o istorie mai veche, fiind asociat cu moara de apă ridicată după anul 1671 de domnitorul Șerban Cantacuzino, fapt care a determinat formarea și dezvoltarea așezării în jurul acestei instalații economice.

Evoluția istorică a localităților componente a fost strâns legată de dinamica proprietății funciare. În documentele de arhivă se menționează existența unor moșii boierești extinse, alături de proprietăți țărănești și terenuri comunale, reflectând structura socială specifică secolelor XVIII–XIX. Totodată, zona a avut o compoziție etnică diversă, formată din sârbi, bulgari, unguri, români ardeleni, băjenari și refugiați basarabeni, a căror conviețuire a contribuit la îmbogățirea patrimoniului cultural și identitar al comunității locale.

Evoluția proprietății funciare și a organizării administrative a comunei Găneasa reflectă transformările majore suferite de teritoriul său în ultimele două secole, în strânsă legătură cu reformele economice, sociale și politice ale României moderne.



Reforma agrară din 1864, inițiată de domnitorul Alexandru Ioan Cuza, a reprezentat un moment decisiv pentru comunitățile din zonă, prin împrăștierea țăranilor și fragmentarea moșiilor boierești, ceea ce a generat o nouă structură socială bazată pe gospodării individuale. În perioada interbelică, prin aplicarea legilor agrare din anii 1921–1930, procesul de redistribuire a terenurilor a continuat, consolidând statutul micilor proprietari și stimulând dezvoltarea agriculturii de subsistență și semi-comerciale.

În contrast, colectivizarea forțată din perioada comunistă (1949–1962) a produs o transformare radicală a regimului proprietății, odată cu formarea cooperativelor agricole de producție (CAP-uri) și a fermelor de stat, care au centralizat exploatarea terenurilor. Această etapă a condus la dispariția proprietății private asupra pământului și la reorganizarea activităților economice într-un sistem agricol planificat.

După anul 1989, odată cu prăbușirea regimului comunist, legile fondului funciar – începând cu Legea nr. 18/1991, urmată de Legea nr. 1/2000 și Legea nr. 247/2005 – au permis reconstituirea dreptului de proprietate privată, generând o nouă dinamică a pieței funciare și o fragmentare accentuată a proprietăților agricole. Aceste transformări au influențat direct structura de folosință a terenurilor, dar și modul de dezvoltare urbanistică al comunei.

În paralel, configurația administrativ-teritorială a comunei Găneasa a evoluat în timp. În forma sa actuală, cu cele cinci sate componente – Găneasa (reședință), Cozieni, Moara Domnească, Piteasca și Șindrilița – comuna a fost constituită în anul 1950. De-a lungul perioadei postbelice, a fost arondată succesiv mai multor structuri administrative:

- între **1950 și 1968** a aparținut **raionului 23 August al Bucureștiului**;
- între **1968 și 1981** a făcut parte din **județul Ilfov**;
- între **1981 și 1997** a fost inclusă în **Sectorul Agricol Ilfov**;
- iar **după 1997**, în urma reorganizării teritoriale, a revenit în componența **județului Ilfov**, unde se regăsește și în prezent.

2.3. Documentații de Amenajare a Teritoriului și Urbanism Anterioare (PUG, PUZ-uri, PUD-uri existente) – Sintează și Grad de Implementare

Planul Urbanistic General (PUG) anterior al Comunei Găneasa, care a ghidat dezvoltarea localității în ultimele decenii, a fost aprobat prin HCL Găneasa nr. 26/17.12.2002 (act reconstituit prin HCL Găneasa nr. 90/08.12.2022). Valabilitatea acestuia a fost prelungită prin HCL nr. 24/2018 până la data de 31.12.2023. Intravilanul existent conform acestui PUG anterior era de 2124 ha.

Pe parcursul valabilității PUG-ului anterior, au fost aprobate 29 de Planuri Urbanistice Zonale (PUZ-uri) pentru dezvoltări specifice. Acestea au vizat, printre altele:

- **Ansambluri de locuințe** (ex: SC Paulina Invest S.R.L., SC Brăbuild Invest SRL, SC Asta Pro Invest SRL, SC NBR Pro Invest SRL, SC Olimpia Real Invest SRL, Grup Persoane Fizice, SC Feobe SRL).



- **Spații de depozitare și birouri** (ex: SC LABORATOARELE LOVAP SRL, Costea Alecsandru & Zoita, SC International Consult SRL, SC Algida Center SRL).
- **Funcțiuni specializate** precum laborator chimic (Gâta N. Gheorghe), hală ciupercărie (Tacaluta Iulian Dragos) și hale logistice (ex: S.C. ROMONT INSTALLATION AND MAINTENANCE SERVICE S.R.L - HCL 85/11.11.2022, PUZ pentru introducerea terenului în intravilan și construirea halei logistice pe T70, P267/5 și 267/6, S=17.010 mp).
- **Modificatoare ale unor PUZ-uri anterioare** (ex: SC Lazăr Real Estate SRL pentru ansamblul halei de depozitare, prin HCL 86/11.11.2022, modificând un PUZ aprobat anterior prin HCL 06/2006).
- **Ansamblu Bisericesc** (HCL 41/24.05.2024, Str. Unirii Nr. 49).
- **Zonă industrială în Șindrilița**, de-a lungul DN2 (KM 19+237 - 20+363), pe o suprafață de 38,91 ha, având ca beneficiar Primăria Găneasa.

Pentru anumite investiții punctuale, au fost elaborate și Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD-uri), în special în cadrul zonelor reglementate prin Planuri Urbanistice Zonale (PUZ).

Analiza gradului de implementare a prevederilor documentațiilor urbanistice anterioare va permite evaluarea coerenței dezvoltării teritoriale realizate până în prezent, identificarea eventualelor abateri sau disfuncționalități (cum ar fi dezvoltările care au condus la suprasolicitarea infrastructurii existente), precum și definirea necesităților de corecție sau de actualizare a reglementărilor ce urmează a fi integrate în noul Plan Urbanistic General (PUG).

De asemenea, numărul cadastral oficial al UAT Găneasa – NCCF 56085 – deși nu este utilizat în mod curent de către Primărie, va avea un rol esențial în corelarea și verificarea datelor cadastrale cu cele oficiale furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI), în cadrul procesului de actualizare și fundamentare a noii documentații urbanistice.

**CAPITOLUL 3: ANALIZA REGIMULUI JURIDIC ACTUAL AL TERENURILOR**

Acest capitol detaliază regimul juridic actual al terenurilor de pe teritoriul administrativ al Comunei Găneasa, județul Ilfov. Analiza se concentrează pe formele de proprietate, situația cadastrală și de publicitate imobiliară, destinația actuală a terenurilor conform evidențelor cadastrale și a Planului Urbanistic General (PUG) în vigoare, precum și pe regimul economic al terenurilor. Fundamentarea se bazează pe legislația națională incidentă, datele oficiale de la instituțiile abilitate și informațiile specifice comunei Găneasa.

3.1. Formele de Proprietate Asupra Terenurilor în Comuna Găneasa

Regimul proprietății asupra terenurilor din comuna Găneasa este diversificat, incluzând domeniul public al statului și al unității administrativ-teritoriale (UAT), domeniul privat al acestora, precum și proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

3.1.1. Domeniul Public al Statului și al UAT Găneasa

Terenurile aparținând domeniului public sunt cele afectate, prin natura lor sau prin lege, unui interes public național sau local și sunt guvernate de principiile inalienabilității, imprescriptibilității și insesizabilității, conform Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

- **Domeniul public de interes național pe teritoriul comunei Găneasa include, în principal:**
 - Drumul Național DN2 (E85), care tranzitează satul Șindrilița.
 - Albiile minore ale cursurilor de apă majore, precum râul Pasărea.
 - Fondul forestier proprietate publică a statului, administrat de ocoalele silvice, din care fac parte pădurile semnificative din zonă (ex. Pădurea Eforie, Pădurea Pustnicul, Pădurea Cojasca, Pădurea Găneasa).
- **Domeniul public de interes județean este reprezentat de:**
 - Drumurile județene DJ100 (leagă Găneasa de Afumați și Brănești) și DJ300 (leagă Șindrilița de Petrăchioaia), care asigură legături importante în cadrul județului Ilfov și cu teritoriile adiacente.
- **Domeniul public de interes local (al Comunei Găneasa) cuprinde bunurile care deservește interesele comunității locale:**
 - Drumurile comunale (ex. DC29, care leagă satele Cozieni și Piteasca) și satești.
 - Străzile, piețele publice, parcurile publice (dacă sunt inventariate ca atare).
 - Cimitirele publice.
 - Clădirile instituțiilor publice locale și terenurile aferente: primărie, școli (în număr de 5), grădinițe (în număr de 5), cămine culturale (există 2), dispensare medicale.



- Fondul locativ public existent în comună, conform datelor de la Institutul Național de Statistică pentru anul 2023, includea 21 de unități locative, totalizând o suprafață locuibilă de 1.138 mp.
- Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunei Găneasa necesită o actualizare constantă, în conformitate cu prevederile H.G. nr. 930/2005 și ale hotărârilor Consiliului Local specifice. Conform verificărilor recente (trimestrul I 2025), Primăria Găneasa deține un inventar al domeniului public și privat, care este în proces de actualizare și digitalizare.

3.1.2. Domeniul Privat al Statului și al UAT Găneasa

Domeniul privat al statului și al Unității Administrativ-Teritoriale (UAT) Găneasa este constituit din terenuri și bunuri imobile care, deși nu sunt destinate direct satisfacerii unui interes public, aparțin legal acestor entități publice.

Aceste bunuri pot fi administrate, concesionate, închiriate sau înstrăinate, în conformitate cu dispozițiile legislației în vigoare privind proprietatea publică și regimul juridic al bunurilor aparținând statului și unităților administrativ-teritoriale.

Prin valorificarea responsabilă a acestui patrimoniu, UAT Găneasa dispune de o resursă economică strategică, ce poate contribui la stimularea investițiilor locale, generarea de venituri proprii la bugetul local și susținerea proiectelor de dezvoltare durabilă în beneficiul comunității.

Recomandări Specifice pentru Fundamentarea PUG:

Este necesară și prioritară realizarea, în cadrul etapei de elaborare a Planului Urbanistic General (PUG), a unui inventar GIS complet, actualizat și verificat al terenurilor care fac parte din domeniul privat al Comunei Găneasa.

Acest inventar va trebui să conțină localizarea precisă a fiecărui teren, suprafața exactă, categoria de folosință actuală, precum și regimul juridic detaliat, incluzând titlurile de proprietate, actele de proveniență și înscrierile existente în cartea funciară. Datele vor fi integrate într-un sistem informatic geospațial (GIS), care să permită corelarea informațiilor cadastrale, urbanistice și economice.

O atenție specială va fi acordată terenurilor destinate unor proiecte de interes public, în special celor vizate pentru construirea unui cartier de locuințe pentru tineri, conform Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală.

Scopul acestui demers este de a asigura fundamentarea juridică solidă a investițiilor propuse prin noul PUG și de a identifica oportunitățile reale de valorificare a patrimoniului public în beneficiul comunității, prin concesionare, parteneriate public-privat (PPP) sau alte forme legale de cooperare.

Un astfel de inventar GIS va constitui un instrument esențial de planificare strategică, oferind administrației locale o viziune clară asupra resurselor funciare disponibile, facilitând gestionarea eficientă a proprietăților și sprijinind procesul decizional privind dezvoltarea teritorială și economică a comunei Găneasa.



3.1.3. Proprietatea Privată a Persoanelor Fizice și Juridice

Proprietatea privată reprezintă forma predominantă de deținere a terenurilor în comuna Găneasa, fiind specifică atât zonelor agricole, cât și celor destinate locuirii. Conform datelor furnizate de Institutul Național de Statistică (INS) pentru anul 2023, pe teritoriul comunei se înregistrează 1.926 de unități locative aflate în proprietate privată, însumând o suprafață locuibilă totală de 168.691 mp.

Acest tip de proprietate constituie baza activităților economice și rezidențiale din comună, având o pondere semnificativă în structura generală a fondului funciar. Evoluția pieței imobiliare și a modului de utilizare a terenurilor private este strâns legată de procesele de suburbanizare, de fragmentarea proprietății agricole și de extinderea zonelor rezidențiale din ultimul deceniu.

Din punct de vedere juridic, regimul proprietății private este reglementat prin Codul Civil (Legea nr. 287/2009, republicată), care stabilește drepturile și limitele de exercitare ale proprietarilor, completat de o serie de legi speciale – între care se remarcă:

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, care reglementează reconstituirea și stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, care asigură evidența juridică și tehnică a bunurilor imobile.

Respectarea acestor dispoziții legale este esențială pentru gestionarea coerentă a fondului funciar, pentru siguranța juridică a tranzacțiilor imobiliare și pentru planificarea urbanistică durabilă a comunei Găneasa.

Analize Necesare în Cadrul Studiilor de Fundamentare PUG:

- Se va estima cu precizie ponderea terenurilor aflate în proprietate privată, pe baza datelor cadastrale actualizate.
- Se va analiza gradul de fragmentare a proprietății agricole pentru a identifica zonele cu fărâmițare accentuată.
- Se va analiza impactul dezvoltărilor imobiliare private (PUZ-uri aprobate) asupra infrastructurii și a structurii funcționale.
- Se va realiza o analiză a dinamicii pieței funciare pentru a identifica zonele de interes maxim pentru investitori.

3.2. Situația Cadastrală și de Publicitate Imobiliară

Claritatea și acuratețea evidențelor cadastrale și de publicitate imobiliară reprezintă elemente esențiale pentru funcționarea corectă a circuitului civil și pentru asigurarea siguranței juridice a dreptului de proprietate. Un sistem cadastral complet, coerent și actualizat permite identificarea exactă a imobilelor, verificarea regimului juridic al acestora și prevenirea litigiilor privind posesia sau limitele de proprietate.



Totodată, aceste evidențe constituie instrumente indispensabile pentru o planificare urbanistică eficientă, oferind administrației publice locale o bază de date unitară pentru gestionarea terenurilor, coordonarea investițiilor și implementarea reglementărilor din Planul Urbanistic General (PUG).

3.2.1. Gradul de Acoperire cu Lucrări de Cadastru Sistematic

Implementarea Programului Național de Cadastru și Carte Funciară (PNCCF) este un proces în desfășurare. Pentru Comuna Găneasa, conform datelor oficiale de la ANCFI (Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară) din trimestrul I 2025, gradul de acoperire cu lucrări de cadastru sistematic este de aproximativ 15%. Numărul cadastral oficial al UAT Găneasa este NCCF 56085. Neconcordanța privind utilizarea curentă a acestui număr de către administrația locală a fost clarificată, fiind în curs de aliniere procedurală cu OCPI Ilfov. Un grad redus de cadastrare sistematică poate genera întârzieri în procesul de avizare/autorizare și incertitudini privind limitele exacte ale proprietăților.

3.2.2. Identificarea Terenurilor neînscrise în Cartea Funciară sau cu Situație Juridică Incertă

Consecință directă a gradului redus de cadastru sistematic, este probabilă existența unor suprafețe semnificative de terenuri neînscrise în Cartea Funciară sau cu o situație juridică incertă (ex. succesiuni nedezbătute, acte de proprietate vechi neactualizate). Problemele generate de lipsa înscrierilor includ dificultăți în realizarea tranzacțiilor imobiliare, în accesarea creditelor ipotecare și în implementarea proiectelor de investiții publice sau private.

Recomandare specifică pentru PUG: Pe baza analizelor GIS și a datelor de la OCPI Ilfov, se vor identifica sectoarele cadastrale cu o pondere mare de imobile neînscrise. PUG va propune măsuri pentru sprijinirea și accelerarea procesului de înregistrare sistematică, în colaborare cu OCPI. Afirmatia din chestionarul intern privind "lipsuri minore" în intabulare este contrazisă de procentul redus de acoperire, situația necesitând eforturi susținute.

3.2.3. Terenuri aflate în Litigiu

Identificarea zonelor cu litigii funciare semnificative este importantă, deoarece acestea pot bloca sau întârzia dezvoltarea urbanistică. Afirmatia din chestionarul intern, "nu există terenuri cu statut juridic neclar în evidența primăriei", a fost verificată prin consultarea portalului instanțelor de judecată (trimestrul I 2025), confirmându-se absența unor litigii funciare de anvergură care să aibă un impact teritorial major asupra propunerilor PUG.

3.3. Analiza Destinației Actuale a Terenurilor conform Evidențelor Cadastrale și a PUG în Vigoare

Identificarea zonelor aflate în litigii funciare reprezintă un demers esențial pentru fundamentarea corectă a documentațiilor de urbanism, întrucât procesele judiciare privind proprietatea sau limitele cadastrale pot genera blocaje sau întârzieri semnificative în implementarea proiectelor de dezvoltare teritorială.

În cadrul prezentului studiu, afirmația formulată în chestionarul intern al Primăriei Găneasa – potrivit căreia „nu există terenuri cu statut juridic neclar în evidența instituției” – a fost verificată și confirmată prin consultarea portalului instanțelor de judecată, pentru trimestrul I al anului 2025.



Rezultatele verificării au arătat absența litigiilor funciare de amploare care ar putea afecta suprafețe extinse de teren sau care ar putea influența în mod semnificativ delimitarea și reglementările propuse în viitorul Plan Urbanistic General (PUG).

Această constatare confirmă stabilitatea juridică a fondului funciar local, oferind premisele favorabile pentru implementarea coerentă și neîngrădită a dezvoltărilor urbanistice planificate în comuna Găneasa.

3.3.1. Terenuri Agricole (categorii de folosință)

Conform celor mai recente date agregate de la Direcția pentru Agricultură Județeană Ilfov (raportare 2024), structura fondului funciar agricol al comunei Găneasa (total 3.537 ha) se prezintă astfel:

- **Teren arabil:** 3.410 ha
- **Pășuni:** 39 ha
- **Vii și pepiniere viticole:** 18 ha
- **Livezi și pepiniere pomicole:** 70 ha

Regimul juridic specific acestor terenuri include aplicarea Legii nr. 17/2014 privind vânzarea terenurilor agricole din extravilan și măsurile de protecție a terenurilor fertile.

3.3.2. Terenuri Forestiere (fond forestier național, perdele de protecție)

Conform datelor actualizate furnizate de Garda Forestieră în anul 2024, comuna Găneasa deține o suprafață totală de 438 hectare acoperită de păduri și vegetație forestieră, distribuită în principalele trupuri de pădure: Eforie, Pustnicul, Cojasca și Găneasa.

Aceste formațiuni forestiere au un rol esențial în echilibrul ecologic local, contribuind la reglarea regimului climatic și hidrologic, la protecția solului împotriva eroziunii și la menținerea biodiversității specifice Câmpiei Vlăsiei. De asemenea, ele funcționează ca zone-tampon naturale între așezările umane și terenurile agricole, având o importanță deosebită și din punct de vedere peisagistic și recreativ.

Întreaga suprafață forestieră se află sub regimul de protecție instituit prin Codul Silvic (Legea nr. 46/2008, cu modificările și completările ulterioare), care reglementează modul de administrare, exploatare și conservare a pădurilor, impunând restricții privind schimbarea destinației terenurilor forestiere și măsuri obligatorii de refacere a vegetației în cazul intervențiilor autorizate.

Prin urmare, aceste păduri constituie un element strategic de patrimoniu natural și de infrastructură verde, a cărui conservare este fundamentală pentru asigurarea dezvoltării durabile și a calității mediului în comuna Găneasa.

3.3.3. Terenuri Aflate Permanent sub Ape

Rețeaua hidrografică a comunei include văile Pasărea și Pășruica. Suprafața totală a terenurilor cu ape și bălți, conform datelor actualizate de la Apele Române (2024), este de 120 ha. Regimul juridic al acestor terenuri este guvernat de Legea Apelor nr. 107/1996.



3.3.4. Terenuri Ocupate de Construcții și Curți (intravilan)

Analiza GIS coroborată, realizată în cadrul etapei de elaborare a PUG (2025), a clarificat discrepanța privind suprafața intravilanului. Valoarea de 2124 ha, preluată din documentații strategice anterioare, este confirmată ca fiind cea mai apropiată de realitatea juridică, reprezentând intravilanul aprobat. Valoarea de 426 ha, rezultată din date statistice mai vechi (2014), a inclus probabil și construcții neautorizate sau dezvoltate în baza unor PUZ-uri care au extins necoordonat zona constructibilă. Această discrepanță subliniază necesitatea unui nou PUG care să regularizeze și să controleze dezvoltarea.

3.3.5. Căi de Comunicație și Terenuri Aferente

Rețeaua rutieră a comunei Găneasa este alcătuită din drumul național DN2 (E85), care asigură legătura directă cu municipiul București și orașul Urziceni, drumurile județene DJ100 și DJ300, ce conectează localitatea cu comunele învecinate, precum și drumul comunal DC29, care deservește circulația internă între satele componente.

Conform datelor furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP, 2024), lungimea totală a străzilor și drumurilor din comună este de aproximativ 45 km, iar suprafața totală ocupată de căile de comunicație este estimată la 40 hectare.

Regimul juridic al zonelor de siguranță și de protecție aferente infrastructurii rutiere este reglementat prin Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare, care stabilește drepturile și obligațiile privind administrarea, întreținerea și protejarea drumurilor publice.

Recomandare specifică pentru PUG

În cadrul viitorului Plan Urbanistic General (PUG), se va elabora un plan de acțiune dedicat reglementării juridice și intabulării drumurilor publice și de exploatare care, în prezent, figurează încă în proprietate privată.

Această măsură este esențială pentru:

- **asigurarea accesibilității publice** și a continuității rețelei rutiere;
- **clarificarea regimului juridic al terenurilor** utilizate ca drumuri;
- **permiterea accesării finanțărilor pentru modernizare, reabilitare și extindere;**
- **alinierii infrastructurii rutiere la cerințele de siguranță și mobilitate** impuse de legislația națională și europeană.

3.3.6. Terenuri Neproductive

Conform datelor actualizate furnizate de Agenția pentru Protecția Mediului Ilfov (2024), pe teritoriul comunei Găneasa au fost identificate terenuri neproductive – zone degradate, afectate de activități anterioare de extracție a materialelor de construcții sau de depozități necontrolate – însumând o suprafață totală de aproximativ 3 hectare.



Aceste terenuri se caracterizează printr-un grad redus de fertilitate, lipsa vegetației stabile și, în unele cazuri, prin afectarea stratului de sol și a peisajului natural, fiind situate preponderent la marginea intravilanului sau în vecinătatea fostelor gropi de împrumut utilizate pentru lucrări edilitare.

În cadrul Planului Urbanistic General (PUG) Găneasa, aceste zone vor fi identificate și delimitate cu precizie, urmând ca pentru fiecare dintre ele să fie propuse măsuri concrete de reabilitare și valorificare. Aceste măsuri pot include:

- **Reabilitarea ecologică**, prin refacerea stratului de sol, plantări de arbori și arbuști autohtoni și reconstrucția habitatelor naturale afectate;
- **Reconversia funcțională**, prin transformarea terenurilor degradate în spații verzi, zone de agrement, platforme tehnologice sau terenuri agricole, în funcție de amplasament și regimul urbanistic;
- **Lucrări de salubritate și decontaminare**, acolo unde se constată prezența deșeurilor sau a materialelor poluante.

3.4. Regimul Economic al Terenurilor

Regimul economic al terenurilor din comuna Găneasa este influențat de factori precum proximitatea față de București, infrastructura de transport și politicile de dezvoltare locală.

3.4.1. Circulația Juridică a Terenurilor (vânzare-cumpărare, concesiune, arendare, expropriere)

- **Analiza pieței funciare locale:** Terenurile din extravilanul comunei Găneasa, în special cele adiacente DN2, sunt tranzacționate activ în scop investițional, observându-se o presiune imobiliară.
- **Studiu de piață necesar:** Pentru a fundamenta politicile urbanistice, se va realiza un studiu de piață imobiliară dedicat în cadrul PUG, care va analiza prețurile medii pe zone (estimări actuale indică valori de peste 150 EUR/mp în zonele centrale) și volumul tranzacțiilor anuale (estimat la sub 50 de tranzacții majore).
- **Proceduri legale specifice:** Se vor respecta cu strictețe dreptul de preempțiune (Legea nr. 17/2014) și procedurile de expropriere (Legea nr. 255/2010), acolo unde va fi cazul.
- **Concesiunea și arendarea terenurilor:** Vor fi utilizate ca mecanisme de valorificare a terenurilor UAT.

3.4.2. Terenuri Supuse unor Interdicții Temporare sau Definitive de Construire (conform PUG/PUZ existent)

Inventarierea, delimitarea și fundamentarea juridică a terenurilor aflate sub regim de interdicție temporară sau definitivă de construire constituie o etapă esențială în cadrul procesului de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Găneasa. Aceste zone impun restricții asupra utilizării terenurilor, fiind reglementate prin acte normative, studii de specialitate și documentații urbanistice aprobate anterior (PUG/PUZ).

Conform situației actuale, principalele categorii de interdicții existente derivă din următoarele tipuri de zone:



- Zonele de risc la inundații, situate de-a lungul râului Pasărea și al afluenților săi, unde reglementările actuale interzic construirea permanentă și impun restricții de utilizare a terenurilor, pentru protejarea vieții și a bunurilor.
- Zonele de protecție a monumentelor istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice (LMI) – respectiv Biserica „Sfântul Nicolae” din Moara Domnească și Biserica „Adormirea Maicii Domnului” din Piteasca – unde sunt aplicabile regimuri de protecție privind volumul, înălțimea și materialele construcțiilor din vecinătate.
- Zonele adiacente siturilor Natura 2000 „Lacul și Pădurea Cernica”, în care se impun interdicții de construire pentru protejarea biodiversității și menținerea echilibrului ecologic.
- Zonele de protecție sanitară aferente sursele de apă potabilă și cimitirelor, unde construcțiile sunt interzise sau limitate în funcție de categoria de protecție sanitară.
- Culoarele de siguranță și protecție pentru drumurile naționale (DN2), drumurile județene (DJ100 și DJ300), precum și pentru rețelele edilitare magistrale, în care construcțiile pot fi permise doar cu avizul administratorilor infrastructurii respective.

Noul Plan Urbanistic General va avea ca obiectiv cartografierea precisă a acestor zone, prin integrarea informațiilor juridice, topografice și de mediu într-un sistem GIS unitar. Reglementările specifice fiecărui tip de interdicție vor fi incluse și detaliate în Regulamentul Local de Urbanism (RLU), pentru a asigura transparență, predictibilitate și conformitate legislativă în procesul de autorizare a construcțiilor.

Totodată, se va realiza o analiză detaliată a regimului economic al terenurilor afectate de aceste restricții, în cadrul studiilor de fundamentare specifice PUG Găneasa, cu scopul de a identifica măsuri compensatorii, soluții de reconversie funcțională sau posibile excepții justificate conform legislației în vigoare.



CAPITOLUL 4: SERVIȚI ȘI ALTE SARCINI ASUPRA TERENURILOR

Prezentul capitol are ca obiect analiza regimului juridic al serviciilor de utilitate publică și al altor sarcini legale care afectează terenurile situate pe teritoriul administrativ al comunei Găneasa, județul Ilfov.

Scopul principal al acestei analize este identificarea, delimitarea și reglementarea clară a acestor servituiți, în conformitate cu prevederile legislației naționale și cu bunele practici în domeniul planificării teritoriale. Servituițile pot fi instituite în favoarea unor infrastructuri de interes public (drumuri, rețele de utilități, sisteme de protecție a mediului, coridoare de transport și energie), precum și pentru asigurarea accesului, protecției și siguranței lucrărilor de utilitate publică.

4.1. Servituiți de Utilitate Publică

Servituițile de utilitate publică constituie limitări legale ale exercițiului dreptului de proprietate, instituite în interes public, având ca scop protejarea, funcționarea și dezvoltarea infrastructurilor și serviciilor de interes general – precum drumurile publice, rețelele de transport și distribuție a energiei, conductele de apă, canalizare sau gaze, precum și alte lucrări de utilitate publică.

Aceste servituiți sunt reglementate prin acte normative speciale, în funcție de tipul de infrastructură vizat, și stabilesc drepturi și obligații atât pentru titularii de rețele, cât și pentru proprietarii terenurilor afectate. Ele pot impune restricții de construire, de plantare sau de circulație, precum și obligații de întreținere și acces pentru intervenții tehnice.

Pentru a asigura transparența juridică și stabilitatea reglementărilor urbanistice, servituițile de utilitate publică trebuie identificate, delimitate și reprezentate cu precizie în cadrul documentațiilor de urbanism, în special în Planul Urbanistic General (PUG) și în Regulamentul Local de Urbanism (RLU).

4.1.1. Zone de Protecție pentru Rețele Edilitare (apă, canalizare, energie electrică, gaze, telecomunicații)

Identificarea și delimitarea culoarelor tehnice aferente rețelelor edilitare majore reprezintă o condiție esențială pentru o planificare urbanistică durabilă și pentru asigurarea funcționării în siguranță a infrastructurilor tehnico-edilitare. În cadrul comunei Găneasa, aceste delimitări se realizează conform normativelor tehnice și legislației specifice fiecărui domeniu de utilitate publică, în concordanță cu reglementările privind zonele de protecție și de siguranță instituite prin lege.

Comuna dispune de o rețea de alimentare cu apă aflată în proces de extindere și modernizare, precum și de o rețea de distribuție a gazelor naturale, care se află de asemenea în curs de extindere, pentru a asigura acoperirea completă a teritoriului. Conform datelor din anul 2023, lungimea rețelei de distribuție a apei potabile era de 29,1 km, iar cea a conductelor de gaze naturale de 13,8 km.

Rețelele principale de utilități sunt supuse unor zone de protecție obligatorii, stabilite prin reglementări tehnice specifice:

- pentru **conductele de apă** – o zonă de protecție de **minimum 2 m de-o parte și de alta a axului conductei**;



- pentru **rețelele de gaze de medie presiune** – o zonă de protecție de **aproximativ 4 m**;
- pentru **liniile electrice aeriene de medie tensiune** – o **zonă de siguranță de circa 20 m** (10 m de fiecare parte a axului liniei), în funcție de tensiunea nominală și tipul instalației.

În prezent, comuna este inclusă în proiectul regional de apă și canalizare, realizat în parteneriat cu UAT Afumați, având o valoare totală de 245.065.894,30 lei (fără TVA), care va conduce la extinderea și modernizarea completă a infrastructurii edilitare. În paralel, proiectul de extindere a rețelei de gaze naturale, cu un necesar estimat la peste 20 km de conducte noi, va presupune instituirea de noi servituți de utilitate publică, în conformitate cu legislația în vigoare.

Pentru actualizarea Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Găneasa, se impune realizarea unei cartografieri GIS complete, precise și actualizate a tuturor rețelelor edilitare majore – existente și propuse – precum și a zonelor de protecție și siguranță aferente acestora. Această cartografiere va reprezenta baza tehnică și juridică pentru:

- elaborarea **reglementărilor urbanistice specifice în Regulamentul Local de Urbanism (RLU)**;
- stabilirea **condițiilor de construire și desfășurare a activităților** în proximitatea rețelelor edilitare;
- **prevenirea amplasării necorespunzătoare** a noilor construcții și a conflictelor de utilizare a terenurilor;
- **asigurarea accesului permanent pentru întreținerea și modernizarea infrastructurilor**.

Prin aceste măsuri, PUG-ul va contribui la crearea unui **cadru coerent, sigur și predictibil** pentru dezvoltarea urbanistică a comunei Găneasa, în corelare cu extinderea rețelelor de utilități publice și cu cerințele actuale de dezvoltare durabilă.

4.1.2. Zone de Protecție pentru Căi de Comunicație (drumuri naționale, județene, comunale, căi ferate)

Delimitarea zonelor de siguranță și protecție aferente căilor de comunicație din comuna Găneasa se realizează în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare. Aceste zone au rolul de a asigura siguranța circulației, protejarea infrastructurii rutiere și prevenirea amplasării necorespunzătoare a construcțiilor în vecinătatea drumurilor publice.

Pentru teritoriul administrativ al comunei Găneasa, se aplică următoarele reglementări privind zonele de protecție:

- **Drumul Național DN2 (E85)** – traversează satul **Șindrilița** și constituie una dintre principalele artere de circulație din zonă. Conform legislației, impune:
 - **zonă de siguranță de 22 metri** de la axul drumului;
 - **zonă de protecție cuprinsă între 22 și 100 de metri** de la axul drumului. În aceste zone, construcțiile, panourile publicitare, lucrările de terasament și alte intervenții sunt permise numai cu avizul prealabil al **CNAIR**.



- **Drumurile județene DJ100** (care asigură legătura între Găneasa, Afumați și Brănești) și **DJ300** (care leagă satul Șindrilița de comuna Petrăchioaia) beneficiază de:
 - **zone de protecție de 20 de metri de la axul drumului**, în care regimul de construire este reglementat de **Consiliul Județean Ilfov**.
- **Drumul Comunal DC29**, care conectează satele **Cozieni** și **Piteasca**, precum și celelalte drumuri comunale și de interes local, au stabilite:
 - **zone de protecție de minimum 4 metri** de la marginea carosabilului, necesare pentru lucrări de întreținere, reabilitare și siguranță rutieră.
- **Căi ferate:** Pe teritoriul comunei Găneasa **nu există linii de cale ferată**, astfel că nu sunt instituite zone de protecție specifice acestui tip de infrastructură.

Este necesară o verificare riguroasă a respectării acestor zone de protecție atât în teren, cât și în cadrul documentațiilor de urbanism existente (PUG și PUZ-uri aprobate), pentru a identifica eventualele neconformități sau suprapuneri între construcțiile existente și limitele legale de protecție.

Noul Plan Urbanistic General (PUG) al comunei Găneasa va:

- integra aceste delimitări în planșele de reglementări urbanistice, utilizând un sistem GIS actualizat;
- stabili în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) condiții clare privind amplasarea, regimul de înălțime și funcțiunile admise în aceste zone;
- solicita avizele corespunzătoare de la administratorii de drumuri – Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere (CNAIR), Consiliul Județean Ilfov și Primăria Găneasa – pentru orice intervenție propusă în aceste perimetre.

De asemenea, se va acorda o atenție specială identificării construcțiilor existente în interiorul zonelor de protecție, urmând a fi analizat regimul juridic și urbanistic al acestora, pentru stabilirea măsurilor de conformare, reautorizare sau, după caz, regularizare în acord cu legislația aplicabilă.

4.1.3. Alte Servituți Legale (ex. aeronautice, militare – dacă e cazul)

Conform studiului juridic preliminar și a datelor oficiale disponibile la momentul elaborării prezentului document, pe teritoriul administrativ al comunei Găneasa a fost identificat un obiectiv cu destinație specială în zona de nord-est, pentru care se instituie ZRS 17- Zonă de protecție obiective cu destinație specială, conform RLU și planșei de reglementări.

Având în vedere proximitatea comunei față de municipiul București și includerea sa în zona de influență a infrastructurilor strategice regionale, este obligatorie obținerea avizelor de specialitate din partea instituțiilor competente, respectiv:

- **Ministerul Apărării Naționale (MAPN)** – pentru verificarea eventualelor zone cu restricții privind construcțiile, fotografierea sau utilizarea echipamentelor tehnice sensibile;
- **Serviciul Român de Informații (SRI)** – pentru confirmarea inexistenței unor rețele sau instalații subterane de interes național;



- **Autoritatea Aeronautică Civilă Română (AACR)** – pentru identificarea și validarea eventualelor **culoare radar, zone de protecție aeronautică, limitări de înălțime** sau alte **restricții aferente spațiului aerian controlat**.

În cazul în care, în urma acestor consultări, vor fi identificate restricții sau servituți specifice, acestea vor fi integrate explicit în Planul Urbanistic General (PUG) și în Regulamentul Local de Urbanism (RLU), sub forma unor condiții de construire și utilizare a terenurilor corespunzătoare.

Astfel, obținerea avizelor instituționale reprezintă o etapă indispensabilă a procesului de elaborare a PUG, asigurând:

- **conformitatea documentației urbanistice cu reglementările de apărare națională și siguranță aeronautică;**
- **prevenirea oricăror conflicte de utilizare a terenurilor;**
- **caracterul predictibil și legal al dezvoltărilor teritoriale** propuse în comuna Găneasa.

4.2. Servituți de Interes Privat (analiză generală, fără inventar exhaustiv)

Servituțile de interes privat, reglementate prin Codul Civil (Legea nr. 287/2009, republicată), reprezintă drepturi reale accesorii care limitează exercitarea dreptului de proprietate în folosul unui alt imobil, asigurând funcționalitatea, accesibilitatea și buna vecinătate între proprietari.

Printre cele mai frecvente tipuri de servituți de acest tip se regăsesc:

- **Servituțile de trecere**, care permit accesul la un fond închis;
- **Servituțile de vedere**, referitoare la distanțele minime și la orientarea ferestrelor între proprietari;
- **Servituțile de scurgere a apelor pluviale**, naturale sau artificiale;
- **Servituțile privind distanța între construcții**, garduri, plantații sau alte elemente amplasate la limita de proprietate.

Deși Planul Urbanistic General (PUG) nu realizează o inventariere exhaustivă a acestor servituți la nivel individual, el are rolul de a stabili cadrul general de aplicare și respectare a acestora, oferind direcții clare pentru autoritățile de autorizare și pentru proprietarii de terenuri.

O problemă specifică identificată în documentele suport o reprezintă situația drumurilor de exploatare agricolă utilizate de public, dar care se află în proprietate privată. Lipsa clarificării juridice a acestor terenuri generează dificultăți în accesul la parcele agricole, în acordarea autorizațiilor de construire și în administrarea infrastructurii locale.

În acest context, noul PUG al comunei Găneasa va include un plan de acțiune pentru reglementarea juridică a acestor căi de acces, care va urmări:

- **Trecerea lor în domeniul public al comunei**, prin **expropriere pentru cauză de utilitate publică** sau **achiziție**, în conformitate cu legislația în vigoare;



- **Instituirea unor servituți legale de trecere**, în situațiile în care transferul de proprietate nu este posibil, pentru a **garanta accesul permanent** la proprietățile agricole și la terenurile construibile.

De asemenea, Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va include prevederi generale privind respectarea servituților de drept comun, precum și condițiile de instituire a unor noi servituți, în special pentru asigurarea accesului legal la parcelele rezultate din procesele de lotizare.

Prin aceste reglementări, PUG-ul va contribui la clarificarea regimului juridic al proprietăților, la prevenirea conflictelor de vecinătate și la asigurarea unui cadru coerent de dezvoltare urbanistică, compatibil cu principiile bunei administrări și ale dreptului de proprietate.

4.3. Regimul Juridic al Zonelor Protejate

4.3.1. Arii Naturale Protejate (situri Natura 2000, rezervații – dacă e cazul în/adiacent UAT)

Comuna Găneasa se învecinează la sud cu două arii protejate de interes european, incluse în rețeaua ecologică Natura 2000: situl de importanță comunitară (SCI) „Lacul și Pădurea Cernica” și aria de protecție specială avifaunistică (SPA) Cernica, care se suprapun în mare parte. Regimul juridic al acestor arii este stabilit prin OUG 57/2007 și, ulterior, prin planurile de management specifice.

Implicațiile concrete ale statutului de sit Natura 2000 asupra dezvoltării zonelor adiacente din Găneasa sunt semnificative și vor fi integrate în PUG prin:

- Delimitarea precisă a acestor arii și a zonelor lor tampon pe planșele de reglementare.
- Introducerea în RLU a unor restricții și condiționări specifice pentru construcțiile și activitățile din zonele tampon, vizând protejarea habitatelor și a speciilor pentru care siturile au fost desemnate. Anumite tipuri de dezvoltări (ex. industriale poluante) pot fi interzise.
- Obligatorietatea evaluării adecvate (conform OUG 57/2007) pentru orice plan sau proiect propus prin PUG care ar putea afecta semnificativ aceste situri, necesitând avizul custodelui/administratorului ariei și al Agenției pentru Protecția Mediului Ilfov.
- Protejarea coridoarelor ecologice locale, inclusiv a fondului forestier din Găneasa (Pădurile Eforie, Pustnicul, Cojasca, Găneasa), care asigură conectivitatea cu aceste situri. PUG va institui zone de protecție de minim 50 m în jurul pădurilor.

4.3.2. Zone de Protecție a Monumentelor Istorice (dacă există LMI pe teritoriul UAT)

Pe teritoriul comunei Găneasa sunt identificate două monumente istorice clasate LMI: IF-II-m-B-15297 (Biserica „Sf. Nicolae” din Moara Domnească, datând din 1817, modificată în 1909) și IF-II-m-B-15305 (Biserica „Adormirea Maicii Domnului” din Piteasca, datând din a doua jumătate a secolului XIX).

Regimul zonelor de protecție pentru acestea este stabilit de Legea 422/2001, fiind de minim 100 m în localități, până la instituirea unor zone specifice prin PUZ sau PUG. Orice intervenție în aceste zone necesită avizul Direcției Județene pentru Cultură Ilfov.

Noul PUG Găneasa va propune delimitarea unor Zone Construite Protejate (ZCP) specifice pentru aceste monumente, pe baza unui studiu istoric de fundamentare. Aceasta va permite stabilirea unor



reglementări urbanistice detaliate în RLU (privind regimul de înălțime, materialele admise, stilul arhitectural etc.), adaptate valorii fiecărui monument și contextului său.

4.3.3. Zone de Protecție Sanitară (surse de apă, cimitire etc.)

Delimitarea și respectarea regimului zonelor de protecție sanitară sunt esențiale pentru sănătatea publică. Acestea se stabilesc conform Ordinului MS 119/2014 și HG 930/2005. Pentru sursele de alimentare cu apă potabilă (puțuri, captări) se instituie zone de protecție cu regim sever, de protecție și de restricție. Pentru cimitire se impun distanțe minime față de zonele locuite și sursele de apă. Cursurile de apă neamenajate (ex. porțiuni din râul Pasărea și afluenții) au o zonă de protecție de minim 5–15 m de la mal.

Este imperativ ca PUG Găneasa să realizeze o inventariere și o reevaluare completă a tuturor zonelor de protecție sanitară existente și necesare (pentru surse de apă actuale și viitoare, cimitire etc.), să le cartografieze precis și să includă în RLU reglementările specifice, asigurând implementarea și respectarea acestora.

În cadrul noului PUG, zonele aferente cimitirelor sunt încadrate în UTR G1 - Zonă pentru gospodărie comunală, având ca funcțiune dominantă reglementată activitatea funerară.

4.4. Regimul Juridic al Zonelor cu Riscuri Naturale

Gestionarea adecvată a riscurilor naturale este fundamentală pentru siguranța comunității.

4.4.1. Zone Inundabile (conform studiilor hidrologice)

Teritoriul comunei este traversat de râul Pasărea și afluenții săi (Piteasca, Șindrila), prezentând risc de inundații în special în zonele de luncă.

Este necesară realizarea/actualizarea unui studiu hidrologic detaliat pentru PUG Găneasa, care să delimiteze cu precizie zonele inundabile pentru diferite probabilități de revenire (Q100, Q20, Q5) și să fundamenteze măsurile de prevenire și reglementările urbanistice. Pe baza acestui studiu, RLU va include interdicții de construire în zonele cu risc ridicat și condiționări stricte (cote minime de construire, materiale rezistente) în cele cu risc mai redus, conform Legii Apelor și normelor specifice.

4.4.2. Zone cu Risc de Alunecări de Teren (conform studiilor geotehnice)

Conform studiului geotehnic anterior, comuna Găneasa nu este expusă unor riscuri majore de alunecări de teren, având un relief de câmpie. Totuși, s-au identificat riscuri precum tasare (în zonele loessoide) și un potențial de lichiefiere redus.

Studiul geotehnic extins, necesar pentru PUG, va trebui să identifice și să delimiteze cu precizie aceste zone. RLU va include condiționări specifice pentru construcțiile din aceste zone, privind sistemele de fundare, măsurile de îmbunătățire a terenului și obligativitatea unor studii geotehnice de detaliu la fazele ulterioare de proiectare.

4.4.3. Zone cu Risc Seismic (conform normativelor)

Conform datelor oficiale și normativelor tehnice în vigoare, comuna Găneasa se încadrează într-o zonă de hazard seismic ridicat, specifică regiunii de influență a cutremurelor vrâncene, cu potențial semnificativ de afectare a construcțiilor.



Valoarea accelerației terenului pentru proiectare (a_{g}) este de 0,30 g (valoare actualizată conform hărții de zonare seismică naționale), iar perioada de colț (T_c) variază între 1,0 și 1,6 secunde, corespunzând unei intensități seismice maxime posibile de VIII₁ pe scara MSK. Aceste valori indică o vulnerabilitate moderat-înaltă a construcțiilor, în special pentru cele realizate înainte de aplicarea normativelor moderne de proiectare seismică.

Pentru reducerea riscurilor asociate, toate construcțiile noi edificate pe teritoriul comunei trebuie să respecte în mod obligatoriu prevederile Normativului P100-1/2013 – *Cod de proiectare seismică – Partea I: Prevederi de proiectare pentru clădiri*. În funcție de actualizările viitoare ale normativului, aceste cerințe vor fi integrate corespunzător în procedurile locale de avizare și autorizare.

În plus, Planul Urbanistic General (PUG), prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU), va putea include măsuri suplimentare specifice, adaptate contextului local:

- **Corelarea reglementărilor urbanistice cu rezultatele studiilor geotehnice și cu hărțile de hazard seismic detaliat, în special în zonele cu potențial de lichefiere a solului sau cu terenuri slab coezive;**
- **Impunerea unor condiții speciale de proiectare și execuție pentru clădirile de importanță excepțională sau deosebită (școli, spitale, clădiri administrative, infrastructuri critice);**
- **Promovarea sistemelor structurale ductile și a tehnologiilor moderne de disipare a energiei seismice, pentru creșterea rezilienței construcțiilor noi;**
- **Stabilirea cerințelor de expertizare și consolidare pentru clădirile existente vulnerabile seismic, în special pentru cele realizate anterior anului 1977 sau care prezintă degradări structurale vizibile;**
- **Interzicerea construcțiilor noi pe terenuri instabile sau în zone susceptibile la amplificări locale ale mișcării seismice, fără efectuarea unui studiu geotehnic detaliat.**

Implementarea acestor măsuri va contribui la creșterea siguranței seismice a fondului construit și la reducerea riscurilor de pierderi materiale și umane în cazul producerii unui cutremur major. Prin corelarea reglementărilor urbanistice cu cerințele tehnice de proiectare și control, PUG Găneasa va deveni un instrument eficient pentru planificarea rezilientă și sustenabilă a dezvoltării locale.



CAPITOLUL 5: IMPLICAȚII JURIDICE ALE PROPUNERILOR PUG GĂNEASA

Prezentul capitol analizează consecințele juridice ale principalelor propuneri formulate în cadrul noului Plan Urbanistic General (PUG) al comunei Găneasa, județul Ilfov. Se examinează aspectele legale referitoare la extinderea intravilanului, reglementarea zonificării funcționale, instituirea sau modificarea servituților de utilitate publică, identificarea și achiziția terenurilor necesare pentru obiectivele de interes public, precum și regimul juridic specific al zonelor propuse pentru regenerare urbană sau pentru spații verzi publice. Analiza se fundamentează pe legislația națională în vigoare și pe particularitățile contextului local din Găneasa.

5.1. Propuneri de Extindere a Intravilanului – Fundamentare Juridică și Proceduri

Noul PUG al comunei Găneasa prevede extinderea limitelor intravilanului pentru a răspunde nevoilor de dezvoltare generate de creșterea populației (populația actuală fiind de 5.602 locuitori la 1 iulie 2024, cu o tendință de creștere constantă), de dinamica economică și de cererea de locuințe. O componentă importantă a acestei extinderi vizează realizarea unui cartier destinat tinerilor, cuprinzând aproximativ 300 de loturi, fiecare cu o suprafață de circa 500 mp. De asemenea, se propun extinderi pentru dezvoltări economice, precum o zonă de depozite și hale industriale ușoare în proximitatea DN2. Suprafața actuală a intravilanului, conform datelor din PUG anterior, este de 2124 ha.

Dezvoltarea acestui ansamblu rezidențial, implicând o operațiune de parcelare de mare anvergură, va necesita în mod obligatoriu elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal, conform RLU.

5.1.1. Fundamentarea Juridică a Necesității Extinderii

Extinderea intravilanului este justificată prin corelarea prognozelor demografice pe termen mediu și lung, a tendințelor de dezvoltare economică (evidențiate prin numărul de firme active și proiectele de investiții) și a cererii de locuințe, în special din partea tinerilor și a noilor rezidenți atrași de proximitatea față de București. Studiile de fundamentare ale PUG (demografic, socio-economic, de oportunitate) detaliază aceste necesități. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul permite extinderea intravilanului prin PUG, cu condiția unei justificări temeinice a nevoii de dezvoltare și a asigurării echipării edilitare.

5.1.2. Procedura Legală de Scoatere a Terenurilor din Circuitul Agricol/Forestier și Introducere în Intravilan

Terenurile propuse pentru extinderea intravilanului, dacă în prezent au destinație agricolă sau forestieră, necesită parcurgerea unor proceduri legale specifice:

- **Scoaterea din circuitul agricol:** Se realizează în conformitate cu Legea fondului funciar nr. 18/1991 și cu Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan. Procedura implică obținerea avizelor de la Direcția pentru Agricultură Județeană (DAJ) Ilfov și, în funcție de clasa de calitate și suprafața terenului, aprobări la nivel județean sau național. Este necesară plata unor taxe pentru scoaterea din circuitul agricol, care sunt calculate în funcție de suprafață și categoria de fertilitate. PUG



Găneasa va trebui să precizeze clar suprafețele propuse pentru scoatere din circuitul agricol și categoria de calitate a acestora.

- **Scoaterea din circuitul forestier:** Dacă extinderea vizează terenuri din fondul forestier național, procedura este guvernată de Codul Silvic (Legea nr. 46/2008). Aceasta este o procedură complexă, care implică avize de la Garda Forestieră și aprobări la nivel înalt (Ministerul Mediului, Guvern), fiind permisă doar în cazuri excepționale și cu compensarea suprafețelor scoase.
- **Avizul Agenției pentru Protecția Mediului (APM):** Orice extindere a intravilanului este supusă evaluării de mediu în cadrul procedurii de avizare a PUG, conform OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului.

5.1.3. Identificarea și Delimitarea GIS a Terenurilor Propuse pentru Extindere

Noul PUG va include planșe GIS detaliate care vor delimita cu precizie suprafețele propuse pentru extinderea intravilanului. Pentru fiecare zonă de extindere, se va realiza o analiză a formei de proprietate (publică a UAT, privată a statului, privată a persoanelor fizice/juridice) și se vor identifica eventualele sarcini (ipoteци, servituți, litigii) înscrise în Cartea Funciară. Această analiză este crucială pentru a determina fezabilitatea implementării propunerilor și pentru a stabili eventualele proceduri de achiziție sau expropriere necesare pentru obiectivele de utilitate publică din noile zone.

Suprafețele și localizările exacte propuse pentru extinderea intravilanului în noul PUG al comunei Găneasa vor fi detaliate în Memoriul General și în planșele de reglementări. Fundamentarea pentru fiecare zonă de extindere va fi asigurată prin studii de oportunitate, studii demografice și socio-economice, care vor demonstra necesitatea și sustenabilitatea dezvoltării propuse, inclusiv asigurarea infrastructurii tehnico-edilitare și a dotărilor publice necesare. Se va urmări o dezvoltare compactă și eficientă a noilor zone, evitându-se extinderea necontrolată și fragmentarea teritoriului.

5.2. Reglementarea Zonificării Funcționale – Aspecte Juridice

Noul Plan Urbanistic General (PUG) al comunei Găneasa va stabili o zonificare funcțională detaliată a teritoriului administrativ, prin definirea Unităților Teritoriale de Referință (UTR-uri), conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Pentru fiecare UTR, Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va preciza:

- **funcțiunile admise** (principalele utilizări permise ale terenurilor);
- **funcțiunile permise cu condiționări** (utilizări posibile în anumite situații, cu respectarea unor criterii tehnice, de mediu sau de compatibilitate);
- **funcțiunile interzise** (utilizări incompatibile cu destinația zonei).

Această reglementare are scopul de a asigura coerența dezvoltării teritoriale, de a proteja interesele publice majore (infrastructura, mediul, sănătatea populației) și de a evita conflictele de utilizare a terenurilor între diverse funcțiuni urbane și rurale.



5.2.1. Consecințe juridice asupra dreptului de proprietate

Stabilirea unui regim de zonificare funcțională prin PUG poate conduce la limitări ale exercițiului dreptului de proprietate privată, conform prevederilor legale aplicabile:

- **Art. 44 din Constituția României**, care garantează dreptul de proprietate privată, dar permite restrângerea exercitării acestuia numai pentru **cauze justificate de interes public** și cu respectarea principiului proporționalității;
- **Codul Civil (Legea nr. 287/2009)**, care reglementează exercitarea dreptului de proprietate în limitele stabilite de lege;
- **Legea nr. 350/2001**, care conferă autorităților locale dreptul de a stabili prin documentațiile de urbanism regimul terenurilor și condițiile de construire.

Astfel, dacă un teren agricol este inclus într-o zonă destinată spațiilor verzi publice, acesta nu va mai putea fi utilizat pentru construcții rezidențiale, chiar dacă anterior avea potențial de construire. Această măsură este legală, în măsura în care servește unui interes public major – cum ar fi protejarea mediului, îmbunătățirea calității vieții sau asigurarea coerenței dezvoltării urbane.

Proprietarii care consideră că sunt afectați în mod semnificativ de noile reglementări urbanistice pot solicita despăgubiri în condițiile legii, dacă pot demonstra existența unui prejudiciu real și substanțial prin restrângerea utilizării terenului.

De asemenea, în procesul de actualizare a PUG, se impune o analiză atentă a compatibilității dintre noua zonificare și PUZ-urile existente și aprobate. În cazul în care se constată neconcordanțe sau suprapuneri, vor fi stabilite măsuri tranzitorii, de armonizare sau de abrogare, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 și ale normativelor metodologice aferente.

5.2.2. Proceduri de modificare a destinației terenurilor în cadrul noilor UTR-uri

După aprobarea noului PUG, modificarea destinației unui teren în interiorul unei Unități Teritoriale de Referință se va putea realiza doar prin proceduri legale și documentații de urbanism specifice, în funcție de amploarea modificării:

1. **Prin Autorizație de Construire (AC)** – atunci când schimbarea de destinație nu modifică **funcțiunea de bază a UTR-ului** și se încadrează în parametrii urbanistici existenți (POT, CUT, Hmax).
 - Exemplu: conversia unei locuințe individuale în spațiu comercial de mică amploare, cu respectarea regimului funcțional admis.
2. **Prin Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)** – pentru modificări punctuale la nivel de parcelă sau grup restrâns de parcele, care detaliază reglementările PUG și RLU fără a le modifica în mod esențial.



- Exemplu: adaptarea retragerilor, acceselor sau a amplasamentului construcției în funcție de condițiile reale din teren.
3. **Prin Plan Urbanistic Zonal (PUZ)** – pentru modificări majore, care implică schimbarea funcțiunii de bază a unei zone, modificarea indicatorilor urbanistici principali sau reconfigurarea infrastructurii edilitare și a tramei stradale.
- Elaborarea unui PUZ necesită parcurgerea procedurii complete de avizare și aprobare, inclusiv consultarea publică, conform HG nr. 1076/2004 și normelor metodologice aferente Legii nr. 350/2001.

Orice modificare a reglementărilor prin Planuri Urbanistice Zonale ulterioare va respecta limitarea legală privind majorarea Coeficientului de Utilizare a Terenului (CUT) cu maximum 20% față de valoarea stabilită prin prezentul PUG.

5.3. Propuneri de Instituire/Modificare a Servituțiilor de Utilitate Publică

Dezvoltarea continuă a comunei Găneasa, prin extinderea zonelor construibile și modernizarea infrastructurii publice, impune instituirea unor noi culoare tehnice și zone de protecție aferente rețelelor edilitare majore – apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică, telecomunicații – precum și noilor drumuri publice propuse prin Planul Urbanistic General (PUG).

Aceste servituți de utilitate publică au rolul de a garanta funcționarea în siguranță a infrastructurilor, de a asigura accesul la lucrările de întreținere și intervenție și de a preveni amplasarea neconformă a construcțiilor sau activităților în zonele adiacente rețelelor.

Noile servituți propuse vor fi detaliate în PUG și în Regulamentul Local de Urbanism (RLU), precizându-se pentru fiecare tip de infrastructură:

- **lățimea exactă a culoarului tehnic de protecție;**
- **restricțiile de construire, de plantare și de utilizare** aplicabile în interiorul zonei;
- **drepturile și obligațiile proprietarilor terenurilor afectate;**
- **condițiile de acces pentru întreținerea și modernizarea rețelelor.**

Procedura legală de instituire a servituțiilor de utilitate publică

Instituirea acestor servituți se realizează conform Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, coroborată cu Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții și alte reglementări sectoriale. Procesul cuprinde următoarele etape principale:

1. **Declararea utilității publice** a lucrărilor care necesită instituirea servituțiilor – aceasta se realizează prin **Hotărâre a Consiliului Local al Comunei Găneasa**, pentru proiectele de interes local, sau prin acte normative superioare (H.G., H.C.J., H.G.G.) pentru investițiile de interes județean sau național.
2. **Identificarea și notificarea proprietarilor terenurilor afectate**, în baza documentațiilor cadastrale și juridice actualizate, astfel încât aceștia să fie informați asupra naturii și întinderii servituții.



3. **Stabilirea și plata unor despăgubiri juste și prealabile**, proporționale cu prejudiciul cauzat prin limitarea exercițiului dreptului de proprietate. Evaluarea despăgubirilor se va face potrivit **Legii nr. 255/2010** sau, după caz, altor **legi speciale aplicabile** în funcție de tipul de infrastructură.
4. **Înscrierea servituților în Cartea Funciară**, în vederea asigurării **opozabilității față de terți** și a garantării securității juridice a drepturilor și obligațiilor stabilite.

Recomandări pentru elaborarea PUG Găneasa

În cadrul procesului de actualizare a PUG, este **imperativă identificarea precisă a traseelor optime** pentru noile rețele edilitare și drumuri propuse, ținând cont de:

- **minimizarea impactului asupra proprietăților private** și a zonelor construite existente;
- **corelarea cu documentațiile de urbanism și investițiile județene sau regionale** (rețele magistrale, proiecte PNRR, programe de infrastructură intercomunală);
- **fundamentarea legală și financiară** a lucrărilor care impun instituirea servituților, pentru a permite implementarea etapizată și conformă cu legislația în vigoare.

5.4. Identificarea Terenurilor Necesare pentru Obiective de Utilitate Publică și Proceduri de Achiziție/Expropriere

Noul PUG va defini o listă de proiecte prioritare de utilitate publică, esențiale pentru dezvoltarea comunei. Acestea pot include modernizarea și extinderea drumurilor comunale (ex. DC29), extinderea rețelelor de apă și canalizare în toate satele, realizarea unei noi stații de epurare, construirea unor noi dotări publice (de ex. o nouă grădiniță, având în vedere că există deja 5 unități, dar populația este în creștere), și amenajarea de spații de agrement și parcuri publice.

- **Identificarea Terenurilor Necesare:** Pentru fiecare obiectiv de utilitate publică, PUG va identifica terenurile necesare, specificând dacă acestea sunt în proprietatea publică a UAT Găneasa, în proprietatea privată a statului sau în proprietatea privată a persoanelor fizice/juridice.
- Proceduri de Achiziție/Expropriere:
 - Dacă terenurile sunt în proprietatea publică a UAT sau a statului, acestea pot fi afectate direct realizării obiectivelor.
 - Dacă terenurile sunt în proprietate privată, autoritatea locală poate iniția negocieri pentru achiziția amiabilă.
 - În cazul în care achiziția amiabilă nu este posibilă, se poate recurge la procedura exproprierii pentru cauză de utilitate publică, conform Legii nr. 255/2010. Această procedură implică:
- Declararea utilității publice a lucrării prin Hotărâre de Guvern (pentru lucrări de interes național/județean) sau Hotărâre de Consiliu Local (pentru lucrări de interes local).
- Aprobarea coridorului de expropriere și a listei proprietarilor afectați.



- Realizarea unor rapoarte de evaluare pentru stabilirea justei despăgubiri.
- Notificarea proprietarilor și consemnarea sumelor aferente despăgubirilor.
- Transferul dreptului de proprietate și înscrierea în Cartea Funciară.
- Proiectele majore de utilitate publică în PUG Găneasa, precum extinderea rețelei de apă-canal (proiect regional) sau modernizarea drumurilor, vor necesita, cel mai probabil, proceduri de achiziție sau expropriere pentru anumite tronsoane. Estimarea suprafețelor și a costurilor aferente despăgubirilor, precum și identificarea surselor de finanțare (buget local, fonduri guvernamentale, fonduri europene) sunt etape esențiale în planificarea acestor proiecte.

5.5. Aspecte Juridice privind Regenerarea Urbană și Reconversia Funcțională (dacă e cazul)

Procesul de regenerare urbană reprezintă o componentă esențială a dezvoltării durabile a comunei Găneasa, având rolul de a valorifica terenurile și construcțiile existente prin reconversie funcțională, reabilitare sau reintegrare în circuitul economic și social. Acest proces contribuie la reducerea presiunii asupra extinderilor necontrolate ale intravilanului, la creșterea calității mediului construit și la optimizarea utilizării fondului funciar existent.

Potențialul de regenerare urbană al comunei vizează în principal:

- **fostele baze agricole ale fostelor CAP-uri și construcțiile agro-zootehnice abandonate**, care pot fi transformate în spații productive, logistice, de servicii sau dotări publice;
- **zonele construite degradate din vetrele vechi ale satelor**, unde fondul construit tradițional necesită lucrări de **reabilitare, consolidare sau reconversie funcțională**, cu păstrarea caracterului identitar al localității.

Identificarea precisă a acestor amplasamente va fi realizată în etapele de analiză teritorială detaliată și prin studiile de fundamentare ale PUG, pe baza datelor cadastrale, a inspecțiilor de teren și a consultărilor publice.

5.5.1. Instrumente juridice și mecanisme de implementare

Pentru reabilitarea și reconversia acestor zone, PUG Găneasa va analiza și propune instrumente juridice și financiare aplicabile, care să faciliteze parteneriatele între administrația publică și mediul privat, precum și accesul la surse externe de finanțare.

Reglementate de Legea nr. 233/2016 privind parteneriatul public–privat, aceste mecanisme permit colaborarea dintre autoritatea locală și investitori privați pentru realizarea de proiecte de reabilitare, reconversie sau dezvoltare a infrastructurii urbane.

PPP-urile pot fi utilizate pentru:

- reabilitarea clădirilor de interes public aflate în stare de degradare;
- reconversia fostelor spații industriale sau agricole în centre de afaceri, logistice sau educaționale;
- realizarea de dotări comunitare (ex: centre culturale, piețe agroalimentare, parcuri tehnologice).



5.5.2. Concesiuni de lucrări sau servicii publice

Aceste instrumente juridice permit autorității locale să transfere responsabilitatea lucrărilor de reabilitare și gestionare a unor obiective către operatori privați, menținând totodată proprietatea publică asupra bunurilor.

Concesiunile se pot aplica pentru:

- administrarea infrastructurii edilitare reabilite (apă, canalizare, termoficare, spații publice);
- refuncționalizarea unor terenuri sau clădiri publice neutilizate;
- gestionarea unor zone de agrement, parcuri sau dotări sociale.

5.5.3. Programe de finanțare dedicate regenerării urbane

Administrația locală poate accesa fonduri europene sau guvernamentale destinate regenerării urbane și reconversiei funcționale, prin programe precum:

- Programul Regional București–Ilfov 2021–2027 (PRBI) – prioritatea 5.1 – „Valorificarea patrimoniului și dezvoltarea urbană durabilă”;
- Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR) – componente privind eficiența energetică și infrastructura verde;
- Fondul de Mediu și alte programe gestionate de Administrația Fondului pentru Mediu (AFM);
- Programe guvernamentale pentru reconversia clădirilor publice degradate.

5.5.4. Integrarea proceselor de regenerare în reglementările urbanistice

În urma identificării zonelor cu potențial de regenerare, **PUG Găneasa** va propune:

- definirea unor UTR-uri (Unități Teritoriale de Referință) specifice, cu reglementări urbanistice adaptate procesului de regenerare și reconversie funcțională;
- stabilirea parametrilor urbanistici flexibili (POT, CUT, Hmax) pentru a stimula investițiile și reutilizarea terenurilor existente;
- includerea în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) a unor prevederi privind etapele, condițiile și prioritățile pentru reabilitarea fondului construit degradat;
- promovarea reconversiilor sustenabile, care respectă drepturile de proprietate existente, caracterul arhitectural local și interesul public general.

Concluzie

Prin abordarea integrată a regenerării urbane, PUG Găneasa va deveni un instrument strategic de revitalizare a spațiilor neutilizate și degradate, transformându-le în zone productive, atractive și sustenabile.

Aplicarea corectă a mecanismelor juridice și economice (PPP, concesiuni, finanțări dedicate) va



permite reducerea presiunii asupra terenurilor agricole, consolidarea identității localității și creșterea calității mediului construit, în concordanță cu principiile unei dezvoltări urbane echilibrate și durabile.

5.6. Regimul Juridic al Spațiilor Verzi Publice Propuse

Noul Plan Urbanistic General (PUG) al comunei Găneasa va acorda o atenție prioritară dezvoltării, extinderii și protejării sistemului local de spații verzi publice, în deplină conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Crearea unei rețele coerente de parcuri, grădini publice, scuaruri, spații verzi de cartier și zone de agrement reprezintă o componentă esențială a dezvoltării urbane sustenabile, contribuind la îmbunătățirea calității vieții, sănătății și mediului. În acest sens, PUG Găneasa va trata cu rigoare aspectele juridice asociate înființării și protejării acestor suprafețe.

5.6.1. Încadrarea terenurilor în domeniul public al UAT Găneasa

Terenurile destinate amenajării noilor spații verzi publice trebuie să fie încadrate în domeniul public al UAT Găneasa, întrucât doar această categorie juridică permite utilizarea lor permanentă în scop public și interzice înstrăinarea.

În situațiile în care terenurile vizate se află în proprietate privată (a persoanelor fizice, juridice sau a statului), autoritatea locală va urma procedurile legale de:

- achiziție amiabilă, pe baza unei evaluări juste a valorii de piață;
- expropriere pentru cauză de utilitate publică, conform Legii nr. 255/2010, cu plata unei despăgubiri prealabile, proporționale cu prejudiciul cauzat proprietarului.

Această etapă este necesară pentru asigurarea dreptului de administrare publică asupra terenurilor și pentru includerea acestora în Registrul Local al Spațiilor Verzi.

5.6.2. Interdicția schimbării destinației spațiilor verzi publice

Odată ce terenurile sunt înscrise în Registrul Local al Spațiilor Verzi și clasificate în PUG ca spații verzi publice, acestea intră sub incidența regimului juridic de protecție instituit de Legea nr. 24/2007, care prevede o interdicție strictă a schimbării destinației.

Scoaterea acestor terenuri din circuitul funcțional al spațiilor verzi este interzisă, cu excepția unor situații excepționale și strict reglementate de lege – de exemplu, pentru lucrări de utilitate publică de interes național sau local, cu obligația de a asigura o suprafață compensatorie echivalentă ca valoare ecologică și localizare.

Această prevedere are ca scop prevenirea diminuării fondului verde urban și asigurarea continuității funcționale a spațiilor publice destinate recreerii și protecției mediului.

5.6.3. Obligațiile de amenajare și întreținere



După trecerea terenurilor în domeniul public, UAT Găneasa va avea obligația legală de a le amenaja și întreține corespunzător, în conformitate cu normele tehnice privind calitatea spațiilor verzi (H.G. nr. 1143/2007).

Aceasta implică:

- amenajarea spațiilor verzi cu infrastructură de acces, mobilier urban și vegetație adecvată;
- întreținerea periodică a vegetației și a dotărilor;
- asigurarea siguranței și a accesibilității publice;
- implementarea de soluții de gestionare sustenabilă a resurselor (sisteme de irigații inteligente, iluminat ecologic, colectare selectivă etc.).

5.6.4. Rolul PUG în definirea și protejarea spațiilor verzi publice

Noul PUG va trebui să definească cu claritate localizarea și suprafața spațiilor verzi publice propuse, prin reprezentarea acestora în planșele de reglementări și prin stabilirea regimului juridic corespunzător.

În plus, documentația va trebui să fundamenteze:

- justificarea juridică a trecerii terenurilor identificate în domeniul public al UAT Găneasa;
- mecanismele de protecție juridică și urbanistică a acestor suprafețe;
- strategiile de extindere graduală a rețelei verzi, în funcție de creșterea demografică și de dezvoltările urbane planificate.

Obiectivul principal este atingerea normei minime de spațiu verde per locuitor, stabilită prin legislația națională și recomandările europene – respectiv minimum 26 mp/locuitor – și crearea unui sistem coerent de infrastructură verde care să conecteze cartierele rezidențiale, dotările publice și zonele naturale.

5.6.5. Concluzii

Prin abordarea riguroasă a aspectelor juridice și de planificare, noul PUG al comunei Găneasa va constitui un instrument eficient de protejare și extindere a spațiilor verzi publice, contribuind la:

- crearea unui cadru predictibil și legal pentru dezvoltarea urbană sustenabilă;
- îmbunătățirea calității mediului și a sănătății populației;
- consolidarea identității locale prin amenajarea unor spații publice de calitate, accesibile tuturor cetățenilor.



CAPITOLUL 6: CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Prezentul capitol finalizează studiul privind regimul juridic al terenurilor din unitatea administrativ-teritorială (UAT) Găneasa, județul Ilfov, sintetizând principalele constatări și formulând recomandări concrete. Acestea vizează integrarea aspectelor juridice în noul Plan Urbanistic General (PUG) și în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent, precum și optimizarea gestionării fondului funciar la nivel local. Demersul urmărește asigurarea unui cadru de dezvoltare coerent, legal și adaptat nevoilor actuale și de perspectivă ale comunității.

6.1. Sinteza Principalelor Constatări privind Regimul Juridic al Terenurilor în UAT Găneasa

Analiza regimului juridic al terenurilor din comuna Găneasa a relevat o serie de aspecte definitorii, care pot fi structurate în puncte tari și puncte slabe, cu impact direct asupra planificării urbanistice:

Puncte tari identificate:

- Existența unui PUG anterior (aprobat prin HCL nr. 26/17.12.2002, reconstituit prin HCL 90/08.12.2022 și prelungit prin HCL nr. 24/2018): Acesta constituie o bază de referință, chiar dacă depășită, și demonstrează existența unei preocupări anterioare pentru planificarea teritorială.
- **Interesul manifestat de administrația locală pentru dezvoltare:** Evidențiat prin numeroasele Planuri Urbanistice Zonale (PUZ-uri) aprobate (peste 25 identificate) și prin angajarea în proiecte de investiții semnificative, inclusiv prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR) (ex. proiect de supraveghere video de 2.195.407 RON și proiectul de actualizare PUG în format GIS de 527.221 RON) și prin fonduri europene pentru infrastructura de apă-canal (proiect regional de 245.065.894,30 RON) și extinderea rețelei de gaze naturale (peste 20 km necesari).
- **Patrimoniul cultural și natural valoros:** Prezența monumentelor istorice clasate LMI (Biserica „Sf. Nicolae” din Moara Domnească – cod LMI IF-II-m-B-15297; Biserica „Adormirea Maicii Domnului” din Piteasca – cod LMI IF-II-m-B-15305) și a unor elemente de patrimoniu cu valoare locală (Conacul Podgoreanu din Cozieni), alături de cadrul natural oferit de pădurile Eforie, Pustnicul, Cojasca și Găneasa și de văile râurilor Pasărea, Piteasca și Șindrila, reprezintă un potențial important pentru dezvoltarea durabilă și turistică.
- **Conectivitate bună la rețeaua de transport națională și regională:** Traversarea comunei de către Drumul Național DN2 (E85) și prezența drumurilor județene DJ100 și DJ300 asigură o accesibilitate ridicată, în special către polul de dezvoltare București (aflat la 15 km).

Puncte slabe și disfuncționalități identificate:

- **Grad relativ redus de acoperire cu cadastru sistematic:** Doar aproximativ 15% din teritoriul comunei beneficiază de cadastru sistematic, ceea ce generează incertitudini privind limitele și regimul juridic exact al multor proprietăți, îngreunând procesele de autorizare și implementare a proiectelor de dezvoltare. Numărul cadastral oficial al UAT Găneasa (NCCF 56085) este menționat ca neutilizat curent, aspect ce necesită aliniere.



- **Intravilan existent subdimensionat față de presiunea de dezvoltare:** Intravilanul actual, estimat la 2124 ha, este insuficient pentru a acoperi cererea de terenuri pentru locuințe (populație în creștere, 5.602 locuitori) și activități economice, generând presiuni pentru extinderea acestuia și riscul unor dezvoltări necontrolate în extravilan.
- **Infrastructură edilitară (canalizare, drumuri comunale) încă în curs de modernizare/extindere:** Deși există proiecte semnificative, acoperirea completă cu rețea de canalizare (parțial realizată, în curs de extindere) și modernizarea integrală a rețelei rutiere comunale (neomogenă, cu sectoare modernizate și sectoare care necesită reabilitare) rămân provocări majore ce afectează calitatea vieții.

Disfuncționalități punctuale privind regimul juridic al terenurilor:

- Existența unor construcții în extravilan, indicând o extindere informală sau lacune în controlul urbanistic.
- Drumuri publice neintabulate sau aflate parțial pe teren privat, generând probleme de acces și întreținere.
- Potențiale neconcordanțe cadastrale sau litigii funciare, în special în zonele neacoperite de cadastru sistematic.

6.2. Identificarea Disfuncționalităților și a Zonelor cu Regim Juridic Special sau Conflictual

Procesul de implementare a noului PUG al comunei Găneasa va necesita o atenție deosebită acordată următoarelor zone și problematici juridice specifice:

- **Zonele propuse pentru extinderea intravilanului:** Acestea necesită parcurgerea riguroasă a procedurilor legale de scoatere din circuitul agricol (conform Legii nr. 18/1991 și Legii nr. 17/2014) sau forestier (conform Codului Silvic - Legea nr. 46/2008). Fundamentarea acestor extinderi prin studii demografice, socio-economice și de oportunitate, precum și asigurarea prealabilă a infrastructurii edilitare, sunt esențiale. O prioritate în acest sens o constituie terenurile destinate proiectului de locuințe pentru tineri (conform Legii 15/2003, aproximativ 300 de loturi a câte 500 mp) și cele pentru dezvoltări economice nepoluante (de exemplu, în proximitatea DN2 în satul Șindrilița).
- **Zonele de protecție a monumentelor istorice LMI și a siturilor Natura 2000 adiacente:** Pentru Biserica „Sf. Nicolae” din Moara Domnească (IF-II-m-B-15297) și Biserica „Adormirea Maicii Domnului” din Piteasca (IF-II-m-B-15305), se vor delimita cu precizie zonele de protecție de minim 100 de metri (conform Legii nr. 422/2001), în care orice intervenție va necesita avizul Direcției Județene pentru Cultură Ilfov. Similar, vecinătatea la sud cu situl Natura 2000 Lacul și Pădurea Cernica impune respectarea legislației specifice (OUG nr. 57/2007) și evaluarea impactului oricăror dezvoltări propuse.
- **Terenurile cu situație cadastrală neclară sau cu potențiale litigii:** Acestea necesită identificare precisă și demersuri proactive din partea autorității locale, în colaborare cu Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) Ilfov și Comisia locală de fond funciar, pentru clarificare și intabulare, în vederea deblocării potențialului de dezvoltare.



- **Drumurile publice neintabulate:** Noul PUG trebuie să propună soluții concrete pentru intabularea acestor drumuri în domeniul public al comunei sau, după caz, pentru instituirea unor servituți legale de trecere, asigurând astfel accesul neîngrădit și posibilitatea modernizării.
- **Zonele cu risc de inundații (de-a lungul râului Pasărea și afluenților săi):** Acestea necesită reglementări stricte în RLU, bazate pe studii hidrologice actualizate (interdicții de construire, cote minime de construire, materiale rezistente), conform Legii Apelor nr. 107/1996 și HG nr. 930/2005.
- **Zonele cu depozitări ilegale de deșeuri (identificate în extravilan):** PUG va trebui să prevadă măsuri de salubritate și, eventual, de reconversie funcțională a acestor terenuri, precum și măsuri de prevenire a reapariției fenomenului.
- **Coridoarele de protecție ale infrastructurilor majore:** Se vor delimita și reglementa cu strictețe zonele de siguranță și protecție pentru DN2 (zonă de siguranță de 22 m de la ax, zonă de protecție între 22 m și 100 m), drumurile județene (zonă de protecție de 20 m de la ax), drumurile comunale (zonă de protecție de 4 m de la marginea carosabilului) și pentru rețelele edilitare magistrale, conform OG nr. 43/1997 și normativelor specifice.

6.3. Recomandări pentru Integrarea Aspectelor Juridice în Regulamentul Local de Urbanism (RLU)

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent noului PUG al comunei Găneasa trebuie să fie un instrument normativ clar, precis și direct aplicabil, care să transpună în mod eficient concluziile studiului privind regimul juridic al terenurilor. Se propun următoarele direcții pentru RLU:

- **Definirea clară a drepturilor și obligațiilor proprietarilor și investitorilor:** Pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință (UTR) și zonă funcțională propusă, RLU va specifica în mod explicit drepturile de construire (funcțiuni admise, Procent de Ocupare a Terenului - POT, Coeficient de Utilizare a Terenului - CUT, regim de înălțime - Hmax) și obligațiile corelate (ex: asigurarea unui număr minim de locuri de parcare, realizarea unui procent minim de spații verzi pe parcelă, respectarea normelor de protecție a mediului și a patrimoniului, asigurarea acceselor).
- **Stabilirea unor proceduri transparente și eficiente pentru autorizarea construcțiilor și modificarea destinației terenurilor, corelate cu prevederile PUG:** RLU va detalia documentațiile necesare și criteriile de evaluare pentru emiterea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de Construire/Desființare, asigurând coerența cu PUG și legislația în vigoare. Se va urmări simplificarea procedurilor administrative, acolo unde cadrul legal o permite, fără a compromite rigoarea și calitatea procesului de autorizare.
- **Reglementarea detaliată a zonelor cu regim juridic special:**
 - **Zone de protecție a monumentelor istorice:** RLU va include articole specifice care să preia și să detalieze condiționările din avizele Direcției Județene pentru Cultură Ilfov (materiale de construcție admise, regim de înălțime, stil arhitectural, tipuri de intervenții permise/interzise).



- **Arii naturale protejate și zone tampon:** Se vor transpune restricțiile din planurile de management ale siturilor Natura 2000 adiacente (dacă acestea există și sunt aprobate) și se vor defini zone tampon cu regim specific, conform legislației de mediu.
- **Zone de risc la inundații:** Se vor stabili interdicții totale de construire în zonele cu risc ridicat (ex: banda de inundabilitate Q100) și condiționări stricte (ex: cote minime de construire, fundare specială, materiale rezistente, interzicerea subsolurilor) în zonele cu risc mai redus.
- **Asigurarea respectării servituților de utilitate publică:** RLU va include, prin planșe anexă și prevederi specifice, traseele rețelelor edilitare majore și ale drumurilor publice, specificând lățimea culoarelor tehnice și a zonelor de protecție, precum și interdicțiile și condiționările de construire în aceste zone.
- Introducerea de reglementări clare pentru zonele de extindere a intravilanului, inclusiv pentru cartierul de tineri (conform Legii 15/2003): Se vor detalia condițiile de atribuire a loturilor (dacă este cazul, prin HCL specific), tipurile de locuințe admise, regimul de construire (POT, CUT, Hmax), obligațiile privind realizarea etapizată a utilităților și a dotărilor publice, precum și termenele de construire.
- Prevederea în RLU a mecanismelor de reconstrucție a traseelor de proprietate (comasare/dezmembrare) pentru proiectele de utilitate publică: Pentru realizarea unor drumuri noi, extinderea rețelelor edilitare sau amenajarea unor spații publice de anvergură, RLU poate condiționa autorizarea anumitor dezvoltări private de cedarea cu titlu gratuit către domeniul public a suprafețelor necesare sau poate stabili reguli pentru operațiuni urbanistice de comasare sau dezmembrare, conform Legii nr. 350/2001.
- **Includerea de dispoziții tranzitorii:** RLU va clarifica regimul autorizațiilor de construire emise anterior aprobării noului PUG și aflate în termen de valabilitate, precum și modul de soluționare a cererilor de autorizare depuse înainte de intrarea în vigoare a noilor reglementări. Se va urmări aplicarea principiului “tempus regit actum”, dar și posibilitatea alinierii voluntare la noile prevederi, mai favorabile dezvoltării durabile.
- **Introducerea de măsuri pentru terenurile agricole din noul intravilan:** Pentru a evita abandonarea sau degradarea terenurilor agricole introduse în intravilan dar care nu vor fi construite imediat, RLU va permite continuarea utilizării agricole temporare a acestora, până la momentul edificării construcțiilor autorizate conform PUG. Se pot stabili condiții pentru a nu se impune taxe suplimentare specifice terenurilor construibile neutilizate, pe o perioadă determinată.



6.4. Propuneri pentru Optimizarea Gestionării Fondului Funciar și Clarificarea Situației Juridice a Terenurilor la Nivelul UAT Găneasa

Dincolo de prevederile RLU, optimizarea gestionării fondului funciar și clarificarea situației juridice a terenurilor necesită o abordare integrată, ce implică măsuri administrative și o colaborare inter-instituțională eficientă:

1. Măsuri administrative propuse:

- **Continuarea și accelerarea lucrărilor de cadastru sistematic:** Primăria Găneasa va colabora activ cu OCPI Ilfov pentru finalizarea înregistrării sistematice a tuturor imobilelor din comună. Prioritate vor avea zonele propuse pentru extinderea intravilanului și cele vizate de proiecte de dezvoltare majore. Procentul actual de 15% este un semnal de alarmă și necesită eforturi susținute.
- **Crearea și actualizarea permanentă a unei baze de date GIS integrate la nivelul primăriei:** Aceasta va centraliza informațiile privind regimul juridic (proprietate, sarcini), tehnic (rețele, construcții) și economic (valori impozabile) al terenurilor. Proiectul PNRR pentru actualizarea PUG în format GIS (527.221 RON) reprezintă o oportunitate excelentă în acest sens. Se va asigura interoperabilitatea cu sistemele ANCP/OCPI.
- **Actualizarea riguroasă a inventarului domeniului public și privat al comunei:** Se va realiza o inventariere completă și se vor intabula toate bunurile imobile aparținând UAT Găneasa (drumuri comunale, spații verzi, terenuri pentru dotări publice, clădiri administrative etc.).
- **Demersuri pentru rezolvarea pe cale amiabilă sau administrativă a suprapunerilor de titluri și a litigiilor funciare minore:** Prin Comisia locală de fond funciar și prin mediere, se va urmări clarificarea situațiilor litigioase pentru a debloca dezvoltarea zonelor afectate și a reduce numărul proceselor în instanță.
- **Campanie de informare și conștientizare a proprietarilor post-aprobare PUG:** Se vor organiza întâlniri publice în fiecare sat și se vor distribui materiale informative (broșuri, ghiduri online) pentru a explica noile reglementări urbanistice, drepturile și obligațiile proprietarilor, procedurile de autorizare și oportunitățile de dezvoltare în cadrul noului PUG.
- **Instituirea unei comisii de urmărire a implementării PUG (UIPUG):** Această structură, cu personal dedicat din cadrul primăriei și, eventual, experți externi, va monitoriza periodic stadiul realizării proiectelor prevăzute în PUG, gradul de respectare a RLU, și va propune eventuale ajustări sau actualizări ale planului, asigurând un caracter dinamic și adaptativ al planificării.

2. Inițiative legislative locale (recomandări, dacă este cazul):

- Pe baza noului PUG și RLU, Consiliul Local Găneasa va putea elabora și aproba Hotărâri de Consiliu Local (HCL) specifice pentru:
 - Aprobarea regulamentului de atribuire a loturilor în viitorul cartier destinat tinerilor (conform Legii 15/2003).



- Stabilirea unor reguli detaliate pentru gestionarea zonelor de protecție a monumentelor istorice, în completarea și cu respectarea normelor naționale și a avizelor DJC Ilfov.
- Reglementarea procedurilor de comasare/dezmembrare a terenurilor în zonele de restructurare urbană sau pentru proiecte de utilitate publică.
- Adoptarea unor măsuri fiscale locale (în limitele permise de Codul Fiscal) pentru stimularea utilizării eficiente a terenurilor din intravilan sau pentru descurajarea abandonului terenurilor agricole.

3.Recomandări pentru colaborarea inter-instituțională:

- Pentru o gestionare eficientă a fondului funciar și a problemelor juridice, este esențială o colaborare strânsă și permanentă între Primăria Găneasa și următoarele instituții:
 - **OCPI Ilfov:** Pentru accelerarea cadastrului sistematic, schimbul de date GIS actualizate, clarificarea situațiilor juridice complexe ale imobilelor, intabularea drepturilor de proprietate ale UAT.
 - **Direcția pentru Agricultură Județeană Ilfov:** Pentru avizarea scoaterii terenurilor din circuitul agricol, pentru promovarea unor practici agricole durabile în extravilan și pentru sprijinirea comasării terenurilor agricole.
 - **Agenția pentru Protecția Mediului Ilfov:** Pentru avizarea de mediu a PUG și a proiectelor majore, pentru monitorizarea calității factorilor de mediu și pentru gestionarea zonelor adiacente siturilor Natura 2000.
 - **Direcția Județeană pentru Cultură Ilfov:** Pentru avizarea intervențiilor în zonele de protecție a monumentelor istorice, pentru identificarea și clasarea unor noi elemente de patrimoniu cultural și pentru integrarea valorilor culturale în dezvoltarea locală.
 - **Administratorii de rețele edilitare (electricitate, gaze, apă-canal, telecomunicații):** Pentru coordonarea planurilor de extindere și modernizare a infrastructurii, asigurarea culoarelor tehnice necesare și obținerea avizelor pentru PUG.
 - **Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere (CNAIR) și Consiliul Județean Ilfov (ca administratori ai DN2, respectiv DJ100 și DJ300):** Pentru coordonarea intervențiilor asupra acestor drumuri, pentru gestionarea acceselor și pentru obținerea avizelor necesare dezvoltărilor propuse în PUG în zonele de protecție ale drumurilor.
 - **Asociația de Dezvoltare Intercomunitară pentru Transport Public București-Ilfov (TPBI):** Pentru optimizarea și extinderea serviciilor de transport public care deservește comuna Găneasa, în contextul dezvoltării metropolitane.



ANEXE

BIBLIOGRAFIE

1. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Monitorul Oficial nr. 373 din 10 iulie 2001.
2. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Republicată în Monitorul Oficial nr. 933 din 13 octombrie 2004.
3. Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil. Republicată în Monitorul Oficial nr. 505 din 15 iulie 2011.
4. Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996. Republicată în Monitorul Oficial nr. 700 din 9 iulie 2015.
5. Legea fondului funciar nr. 18/1991. Republicată în Monitorul Oficial nr. 1 din 5 ianuarie 1998.
6. Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia. Monitorul Oficial nr. 448 din 24 noiembrie 1998.
7. Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism. Republicată în Monitorul Oficial nr. 495 din 20 iulie 2004.
8. Ordinul MLPAT nr. 13N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General – GP038/99”.
9. Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan. Monitorul Oficial nr. 178 din 11 martie 2014.
10. Legea nr. 46/2008 – Codul silvic. Republicată în Monitorul Oficial nr. 611 din 12 septembrie 2017.
11. Legea apelor nr. 107/1996. Monitorul Oficial nr. 244 din 8 octombrie 1996.
12. Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului. Monitorul Oficial nr. 1196 din 30 decembrie 2005.
13. Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Republicată în Monitorul Oficial nr. 938 din 24 noiembrie 2006.
14. Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate. Monitorul Oficial nr. 442 din 29 iunie 2007.
15. Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Monitorul Oficial nr. 853 din 20 decembrie 2010.
16. Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. Republicată în Monitorul Oficial nr. 237 din 29 iunie 2000.



17. Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică. Monitorul Oficial nr. 127 din 21 februarie 2014.
18. Consiliul Local Găneasa. Hotărârea nr. 26 din 17.12.2002 privind aprobarea PUG (reconstituită prin HCL 90/2022).
19. Consiliul Local Găneasa. Hotărârea nr. 24 din 2018 privind prelungirea valabilității PUG.
20. Consiliul Local Găneasa. Hotărârea nr. 90 din 08.12.2022 privind reconstituirea HCL 26/2002.
21. Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală. Monitorul Oficial nr. 53 din 29 ianuarie 2003.

LISTA ANEXELOR GRAFICE

- Anexa 1: METODOLOGIE - Sistemul USTGU by VEGO
- Anexa 2: Planșa S01 - Încadrare în Teritoriu, sc. 1:25.000
- Anexa 3: Planșa S02 - Situația Existentă - Regim Juridic, sc. 1:5.000

Notă finală: Prezentul studiu de fundamentare a fost elaborat pe baza celor mai recente date disponibile la momentul demarării analizei, coroborate cu informațiile oficiale furnizate de autoritățile competente. Caracterul dinamic al datelor juridice și urbanistice implică necesitatea unei actualizări continue, în special prin integrarea progresivă a datelor provenite din finalizarea procesului de cadastru sistematic la nivelul întregii comune.

Anexa 1 – METODOLOGIE Sistemul USTGU by VEGO

Notă finală: Prezentul studiu a fost elaborat pe baza datelor disponibile la momentul actualizării și prelucrării prin sistemul RENDA INFOSYSTEM, utilizând cu prioritate informațiile consolidate în TBFR și TTPOSI.