



**STUDII DE FUNDAMENTARE ANALITICE,
CONSULTATIVE ȘI PROSPECTIVE NECESARE
PENTRU ACTUALIZAREA PLANULUI
URBANISTIC GENERAL**

**STUDIU DE FUNDAMENTARE PRIVIND
TIPURILE DE PROPRIETATE EXISTENTE**

FOAIA DE CAPĂT

Denumire proiect: **Studii de fundamentare analitice, consultative și prospective necesare pentru actualizarea planului urbanistic general**

Studiu de fundamentare privind tipurile de proprietate existente

Beneficiar: **Comuna Sântandrei**

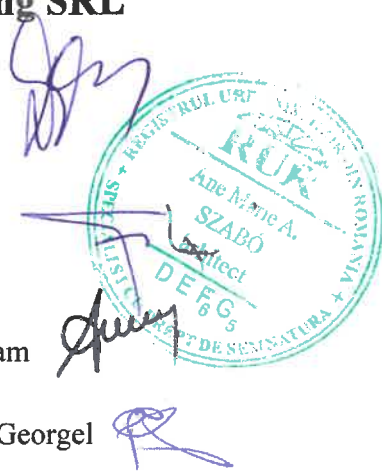
Elaborator **Urbangis Consulting SRL**

Sef proiect Dr Gabriela Droj

Sef proiect urbanist Arh. Szabo Ane Marie

Topografie și cadastru Ing. Alexandra-Paula Avram

Stud. Pop Ionuț - Victor - Georgel



Cuprins

Index de figuri.....	3
1. Sumar executiv	4
2. Introducere.....	5
2.1. Obiectivele studiului.....	5
2.2. Metodologie de lucru	5
3. Situația existentă.....	7
3.1. Regimul juridic al imobilelor.....	7
3.1.1. Proprietatea publică de interes național	7
3.1.2. Proprietatea publică de interes județean	8
3.1.3. Proprietatea publică de interes local	9
3.1.4. Proprietatea privată de interes local	10
3.1.5. Distribuția spațială a serviciilor publice	11
3.1.6. Analiza tipurilor de proprietate și a disfuncționalităților.....	14
4. Priorități și propuneri de dezvoltare	15

Index de figuri

Figura nr 1 Proprietatea publică de interes național	8
Figura nr 2 Proprietatea publică de interes județean	9
Figura nr 3 Proprietatea publică de interes local.....	10
Figura nr 4 Proprietatea privată de interes local	11
Figura nr 5 Distribuția spațială a planurilor urbanistice avizate de la aprobarea PUG-ului anterior.....	12
Figura nr 6 Accesibilitatea la instituții de învățământ scoli respectiv grădinițe	13

1. Sumar executiv

Studiul de fundamentare privind tipurile de proprietate existente este realizat în cadrul contractului „Studii de Fundamentare Analitice, Consultative și Prospective Necesare pentru Actualizarea Planului Urbanistic General”. Obiectivul său principal este analiza regimului juridic al terenurilor, identificarea modalităților de circulație a acestora și delimitarea obiectivelor de utilitate publică.

În cadrul cercetării se examinează clasificarea terenurilor din domeniul public și privat al localității, corelând dezvoltarea urbană cu disponibilitatea rezervelor funciare și stabilind criteriile esențiale pentru circulația terenurilor. Studiul pune în lumină, de asemenea, disfuncționalitățile existente legate de obiectivele de utilitate publică, precum insuficiența rezervelor de teren în proprietatea administrației locale și aglomerarea zonelor rezidențiale, fără o infrastructură publică corespunzătoare.

În elaborarea studiului au fost integrate hotărârile Consiliului Local referitoare la inventarul domeniului public și privat, alături de legislația specifică în vigoare.

Acest demers metodologic va constitui o bază solidă pentru actualizarea Planului Urbanistic General, oferind administrației locale un instrument esențial pentru gestionarea eficientă și sustenabilă a teritoriului, și facilitând procesul de avizare și autorizare a investițiilor în contextul cerințelor actuale și al perspectivelor de viitor ale localității.

2. Introducere

2.1. Obiectivele studiului

Studiul de Fundamentare privind Tipurile de Proprietate Existente este elaborat în cadrul contractului „Studii de Fundamentare Analitice, Consultative și Prospective Necesare pentru Actualizarea Planului Urbanistic General” și are rolul de a analiza și clarifica structura juridică a terenurilor din Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT) a comunei Sântandrei în vederea identificării obiectivelor de utilitate publică necesare în definirea strategiilor de dezvoltare urbană.

Prezentul studiu analizează domeniul public și privat a comunei Sântandrei, rețeaua de dotări și servicii publice situate pe teritoriul comunei, în vederea identificării, corectării și limitării disfuncționalităților existente, cât și optimizarea circulației terenurilor pentru a asigura un cadru propice unei dezvoltări durabile a localității.

Concluziile și recomandările studiului vor sta la baza actualizării Planului Urbanistic General, sprijinind administrația locală în gestionarea teritoriului și facilitând procesul de reglementare a activităților de construire și amenajare, asigurând o gestionare responsabilă a teritoriului.

2.2. Metodologie de lucru

Prezentul studiu a fost întocmit de către o echipă pluridisciplinară, fiind bazat în principal pe datele de cadastru general al comunei completată cu studii de teren și date recepționate de la primăria comunei Sântandrei:

- Plan Urbanistic General al comunei Sântandrei 2006
- Lista de inventariere a bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Sântandrei actualizat la decembrie 2024
- Lista de inventariere a bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Sântandrei actualizat la decembrie 2024
- Date statistice Institutul Național de Statistică
- Strategia de dezvoltare durabilă a comunei Sântandrei 2021

Baza legală utilizată în elaborarea studiului constă în:

- Legea nr. 18/1991 -Legea fondului funciar
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare
- Legea nr. 185 din 18.07.2018 - Legea pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 31/2018 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996
- Lege nr. 105 din 17.05.2019 - Legea privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, precum și pentru modificarea și completarea altor acte normative
- Lege nr. 144 din 18.07.2019 - Legea pentru modificarea și completarea Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local
- Codul administrativ din 03.07.2019, Parte integrantă din Ordonanța de urgență 57/2019
- Lege nr. 264 din 05.11.2021 - Legea pentru modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, precum și pentru modificarea art. 121 din Legea fondului funciar nr. 18/1991

În cadrul cercetării, situația domeniului public și privat al statului a fost transpusă pe suport GIS, pentru a putea oferi o bază clară pentru gestionarea și corelarea proiectelor de dezvoltare locală cu rezervele funciare disponibile.

3. Situația existentă

3.1. Regimul juridic al imobilelor

Analiza tipurilor de proprietate asupra terenurilor din comuna Sântandrei a evidențiat existența a două categorii principale de proprietate: publică și privată.

Domeniul public este alcătuit din bunurile care conform legii sunt de uz sau de interes public, și sunt dobândite de stat sau de unitățile administrativ-teritoriale prin unul dintre modurile prevăzute de lege. (Parlamentul României , 2003)

Proprietatea publică se împarte în trei subcategorii, în funcție de nivelul de interes: terenuri de interes național, județean și local. Terenurile care fac parte din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile. Ele nu pot fi introduse în circuitul civil decât dacă, potrivit legii, sunt dezafectate din domeniul public.

Proprietatea privată include, la rândul său, terenuri de interes local și terenuri deținute de persoane fizice sau juridice.

”Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată¹.” (Guvernul României, 2019)

În continuare, descriem succint fiecărei categorii evidențiind caracteristicile și regimul juridic specific.

3.1.1. Proprietatea publică de interes național

Terenuri proprietate publică de interes național, reprezintă acele terenuri care au ca proprietar statul român, fiind încadrate domeniul public al statului român. În cadrul comunei Sântandrei sunt considerate obiective de interes național următoarele categorii de terenuri:

- Suprafețele de teren ocupate de drumul expres Oradea-Arad și autostrada A3 atât din intravilan cât și din extravilanul comunei.
- Infrastructura de cale ferată de pe teritoriul comunei Sântandrei
- Cursurile de apă administrate de Administrația Națională Apele Române - apele de suprafață cu albiile lor minore, cu bazine hidrografice, apele subterane, malurile și

¹ Art 354 din Codul administrativ din 03.07.2019

cuvetele lacurilor precum și lucrările de regularizare, digurile și apărările de maluri ale cursurilor de apă: Crișul Repede și pâraul Peța

Tot în categoria domeniului public de interes național se încadrează rețelele tehnico-edilitare de transport cum sunt cele electrice (LEA 110 kV, posturile de transformare și conductele de transport gaze naturale) fiind în proprietatea publică a statului. Rețelele tehnico edilitare impun servituți și sarcini asupra terenurilor pe care sunt amplasate respectiv din vecinătate în conformitate cu legislația în vigoare.

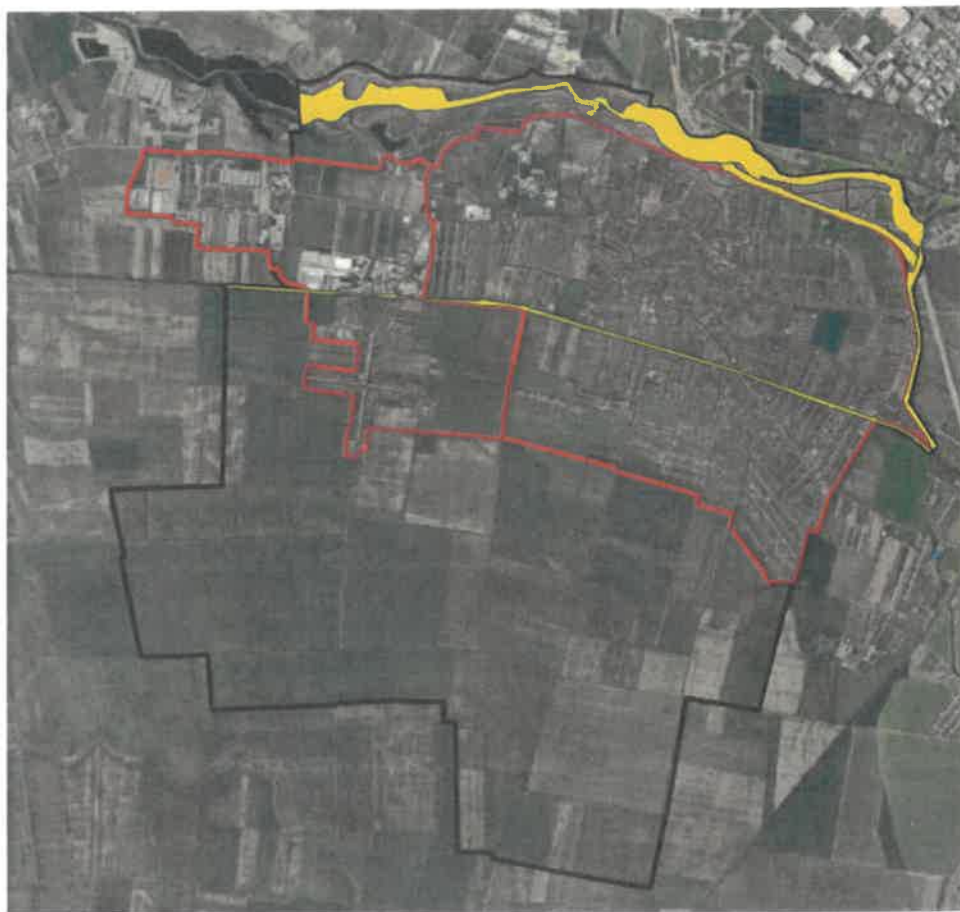


Figura nr 1 Proprietatea publică de interes național

3.1.2. Proprietatea publică de interes județean

Terenuri proprietate publică de interes județean, reprezintă acele terenuri din domeniul public care au ca proprietar statul român prin intermediul Consiliului Județean Bihor sau a instituțiilor descentralizate la nivel județean din teritoriu.

În cadrul comunei Sântandrei sunt considerate obiective de interes județean suprafețele ocupate de drumul județean DJ797 precum și drumul de centură.

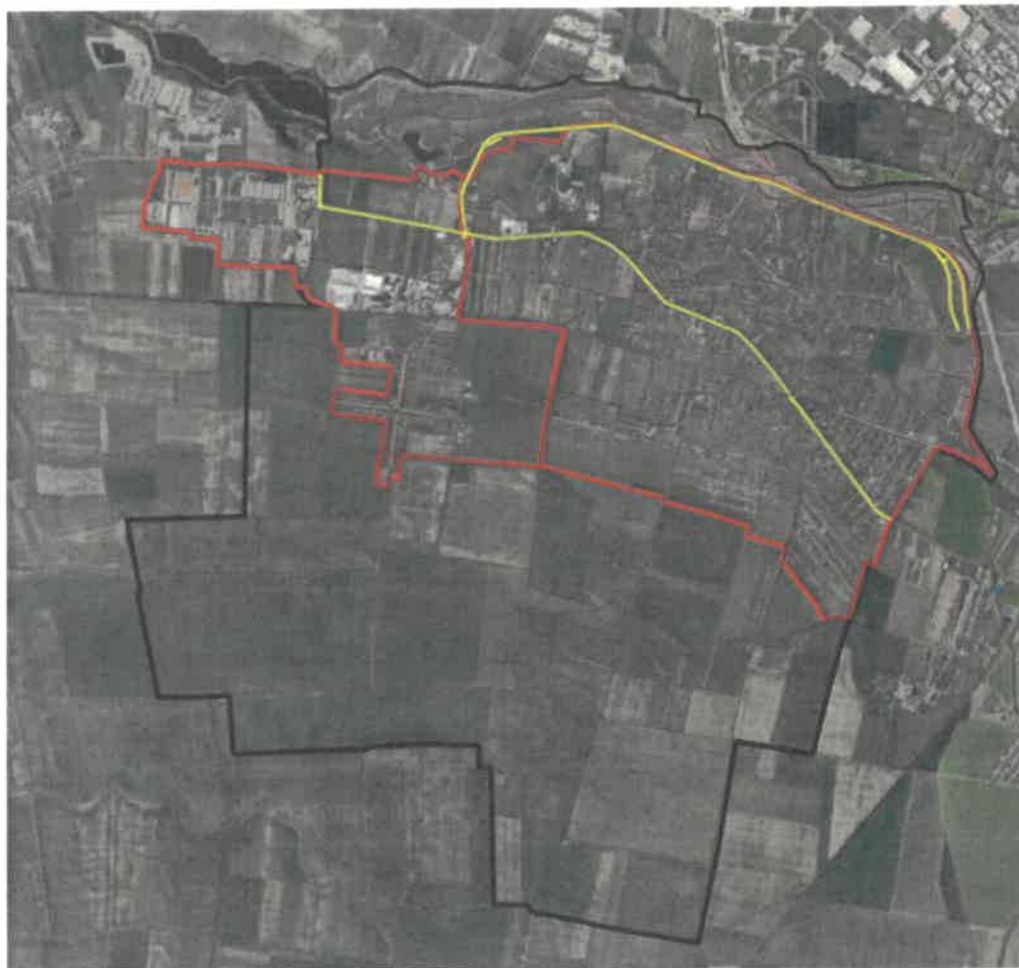


Figura nr 2 Proprietatea publică de interes județean

3.1.3. Proprietatea publică de interes local

Terenuri proprietate publică de interes local, reprezintă acele terenuri care au ca proprietar statul român prin intermediul administrației locale, comuna Sântandrei, conform Lista de inventariere a bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Sântandrei actualizat la decembrie 2024

Din categoria Terenuri proprietate publică de interes local fac parte :

- terenuri pentru străzi și drumuri de exploatare,
- imobile curți construcții
- imobile cu alte categorii de folosință (pășuri, arabile, neproductive, etc),
- terenuri aferente unor investiții de tipul infrastructurii tehnico -edilitare (post Trafo)
etc

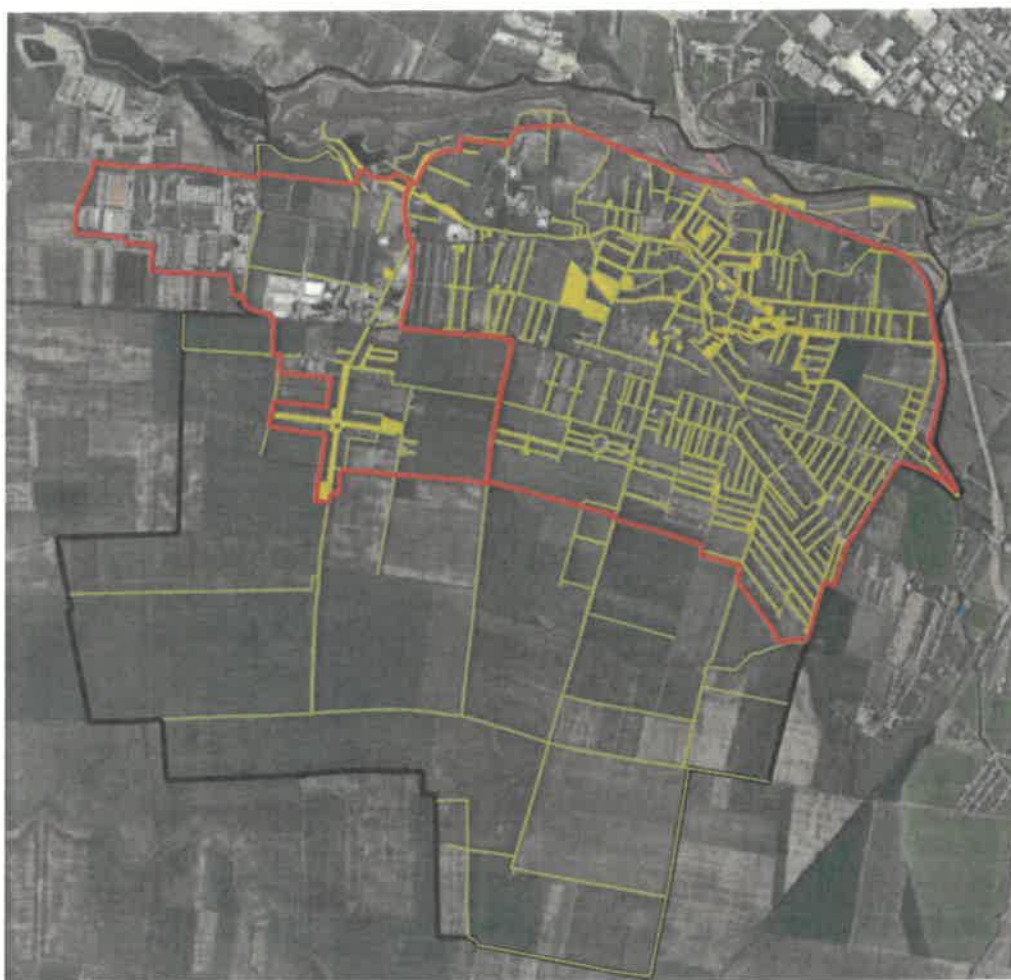


Figura nr 3 Proprietatea publică de interes local

3.1.4. Proprietatea privată de interes local

Terenuri proprietate privată a comunei Sântandrei, reprezintă acele terenuri care au ca proprietar statul român prin intermediul administrației locale, comuna Sântandrei conform Listei de inventariere a bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Sântandrei actualizat la decembrie 2024.



Figura nr 4 Proprietatea privată de interes local

3.1.5. Distribuția spațială a serviciilor publice

De la aprobarea ultimului P.U.G., pe teritoriul comunei Sântandrei au fost elaborate numeroase documentații urbanistice ce influențează direct rețeaua de dotări publice. Creșterea demografică se datorează, în mare parte, fenomenului de migrație urban-rural, accelerat de extinderea constantă a zonelor rezidențiale. Această expansiune a rezultat din avizarea planurilor urbanistice zonale care au propus integrarea terenurilor agricole extravilane în intravilan și parcelarea acestora pentru dezvoltarea de locuințe unifamilare. Ca urmare, arealul de intravilan a fost exploatat la maximum, însă fără o dezvoltare concomitentă a infrastructurii publice și rutiere.

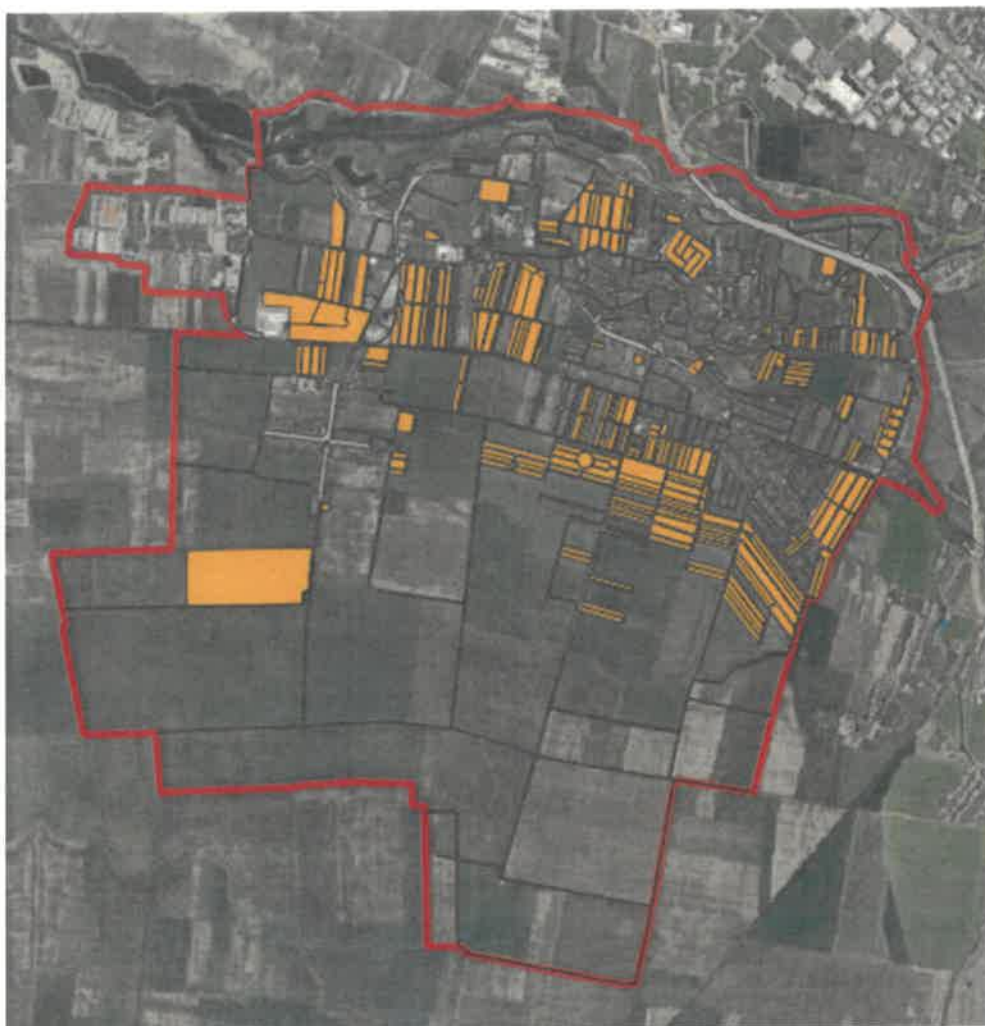


Figura nr 5 Distribuția spațială a planurilor urbanistice avizate de la aprobarea PUG-ului anterior

Infrastructura educațională reprezintă un serviciu cheie pentru locuitorii comunei în special în contextul numărului ridicat de copii între 0-14 ani, datorat dezvoltării rapide a comunei ca urmare a migrației interne în special din Oradea. Dotarea educațională este insuficientă atât din perspectiva capacității cât și din perspectiva accesibilității, prin urmare copii sunt duși în Oradea la școala/grădiniță punând presiune suplimentară pe traficul spre municipiul Oradea. În figura de mai jos, am evidențiat aria de accesibilitate a serviciilor educaționale luând în considerare accesibilitatea în 1000 m atât pentru școli cât și pentru grădinițe raportată la zona rezidențială.

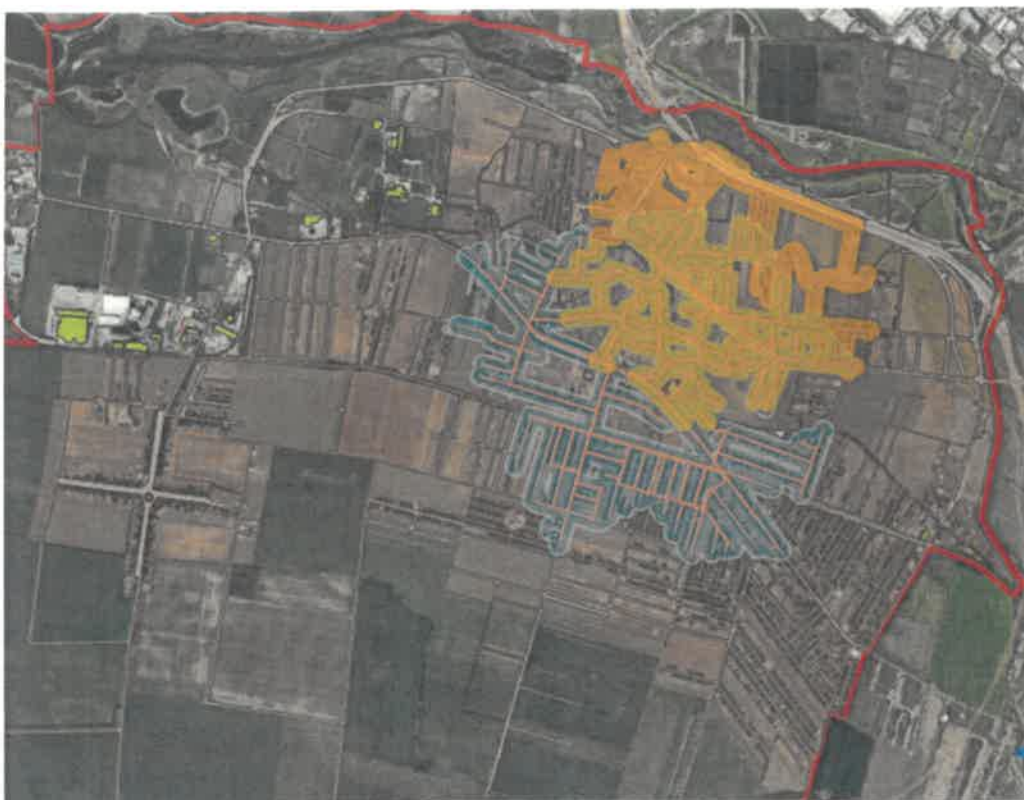


Figura nr 6 Accesibilitatea la instituții de învățământ scoli respectiv grădinițe

Comuna Sântandrei dispune de un număr restrâns de dotări publice, ceea ce implică o dependență semnificativă față de municipiul Oradea. Instituțiile cheie: primăria, poliția locală, școala gimnazială, biblioteca comunală, căminul cultural, oficiul poștal, centru de permanență și cabinetele medicale (majoritatea fiind private) se concentrează în zona centrală a vechii așezări a satului. De asemenea, primăria administrează cimitirul comunei.

Transportul de persoane este asigurat de operatorul TESAN PREST, dar în viitor se preconizează implementarea unui sistem de tram-tren în cadrul Zonei Metropolitane Oradea pentru a îmbunătăți conectivitatea.

Printre principalele probleme se evidențiază:

- Dotările locale insuficiente, fapt ce obligă comunitatea să recurgă la facilitățile din Oradea.
- Concentrarea tuturor instituțiilor într-o singură zonă, generează inegalități în accesului la servicii.
- Amplasarea instituțiilor într-o zonă restrânsă precum și extinderea zonei rezidențiale pune presiune asupra locurilor de parcare în zona centrală.
- Deficiențele sistemului de transport public, compromit mobilitatea și accesul la servicii esențiale.

3.1.6. Analiza tipurilor de proprietate și a disfuncționalităților

Prin analiza situației existente privind regimul de proprietate asupra terenurilor, s-a constatat ca structura regimului juridic a comunei Sântandrei este următoarea: - Suprafața totală administrativă a comunei Sântandrei este : 2633,61 ha, din care:

- Proprietate publică de interes național, S= 89,5 ha
- Proprietate publică de interes județean, S= 19,85 ha
- Proprietate publică de interes local, S= 148,59 ha
- Proprietate privată de interes național, S= 10,66 ha
- Proprietate privată de interes județean, S= 0,51 ha
- Proprietate privată de interes local, S= 150,02 ha

Aceste suprafețe pot suferi modificări minore deoarece sunt terenuri în zonele cu exproprierile aferente drumului de centură și drumului expres Oradea- Arad care nu au contur actualizat.

Terenurile deținute de comuna Sântandrei, atât cele publice, cât și cele private, situate în intravilan, reprezintă 11,33% din suprafața totală.

Lipsa terenurilor private în proprietatea administrației locale limitează semnificativ oportunitățile investiționale pentru obiectivele de utilitate publică. În acest context, adoptarea unei politici coerente de rezervare a terenurilor este esențială pentru susținerea dezvoltării urbane durabile.

Totodată, se remarcă o insuficiență a rezervelor de teren în proprietatea publică a comunei Sântandrei. În special, în zonele cu parcelări noi, chiar dacă pentru terenurile destinate rețelei stradale se transferă proprietatea către UAT, nu sunt terenuri suplimentare restrângând astfel posibilitățile de realizare a investițiilor publice în vastele cartiere de locuințe.

Pentru implementarea de noi obiective de utilitate publică, care depășesc limita terenurilor deținute, comuna Sântandrei trebuie să găsească noi soluții pentru implementarea infrastructurilor necesare acestora și pentru a sprijini un proces investițional eficient prin strategii de recuperare sau conversie a acestor terenuri cum ar fi: cumpărarea, dezvoltarea de parteneriate public-private, stimulente pentru cedarea voluntară sau exproprierea.

Principala disfuncțiune identificată este cauzată de multitudinea de planurile urbanistice zonale care au avut ca scop introducerea terenurilor în intravilan și parcelarea pentru zone rezidențiale cu locuite unifamilare fapt ce a dus la dezvoltări haotice ale fondului construit. Arealul de intravilan a ajuns să fie la maximum exploatat însă fără a fi coroborată cu dezvoltarea infrastructurii publice și rutiere. Astfel se remarcă lipsa drumurilor de deservire pentru noile

parcele care să creeze un flux avantajos pentru derularea traficului rutier înspre și dinspre Oradea.

4. Priorități și propuneri de dezvoltare

În contextul dezvoltării accelerate a comunei Sântandrei și a presiunilor generate de migrația urban-rural, documentația planului urbanistic general ar trebuie să abordeze următoarele direcții:

- Elaborarea unei strategii coerente pentru rezervarea și administrarea terenurilor, atât publice, cât și private, destinate obiectivelor de utilitate publică.
- Identificarea soluțiilor de recuperare sau conversie a terenurilor (prin achiziții, parteneriate public-private, stimulente pentru cedare voluntară sau expropriere) pentru a extinde capacitatea investițională a comunei.
- Sincronizarea exploatării maxime a arealului de intravilan cu extinderea infrastructurii publice, astfel încât dezvoltarea fondului construit să fie însoțită de rețele adecvate de dotări și servicii.
- Crearea de drumuri de deservire în noile parcele pentru a asigura un flux rutier eficient, facilitând accesul către și dinspre Oradea.
- Revizuirea și coordonarea planurilor urbanistice zonale pentru a preveni exploatarea haotică a terenurilor și a asigura o dezvoltare echilibrată, care să permită implementarea simultană a infrastructurii necesare.
- Stabilirea unor criterii clare pentru parcelare și integrarea terenurilor agricole extravilane în intravilan, evitând astfel dezechilibrele în distribuția serviciilor publice.
- Creșterea capacității și îmbunătățirea accesibilității infrastructurii educaționale, esențială pentru comunitate, având în vedere numărul mare de copii (0-14 ani) și migrația internă.
- Realizarea unui centru de comuna cu modern pentru mutarea unor instituții sau înființarea unor oficii secundare pentru a asigura acces egal la servicii și a reduce concentrarea în zona centrală a vechii așezări.
- Consolidarea serviciilor de transport public atât la nivelul comunei cât și la nivelul zonei metropolitane Oradea pentru a îmbunătăți conectivitatea și mobilitatea.
- Asigurarea unei legături eficiente între noile zone rezidențiale și facilitățile publice, astfel încât să se reducă dependența de Oradea și să se optimizeze fluxul de trafic.

Prin adoptarea acestor principii și obiective, PUG va oferi un cadru integrat pentru dezvoltarea urbană durabilă, asigurând o planificare echilibrată care să răspundă nevoilor reale ale comunității Sântandrei.