

STUDIU DE FUNDAMENTARE CU CARACTER ANALITIC
TIPURILE DE PROPRIETATE
aferent PLANULUI URBANISTIC GENERAL al comunei CRISTEȘTI,
județul BOTOȘANI



EXECUTANT:
S.C. URBATECH S.R.L. IAȘI

BENEFICIAR:
U.A.T. COMUNA CRISTEȘTI
JUDEȚUL BOTOȘANI

DATA:
2025

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
AL COMUNEI CRISTEȘTI - JUDEȚUL BOTOȘANI**

Beneficiar:

**U.A.T. COMUNA CRISTEȘTI
JUDEȚUL BOTOȘANI**

Proiectant general:

S.C. URBATECH S.R.L. IAȘI

Studiu:

STUDIU DE FUNDAMENTARE

Data elaborării:

2025

FOAIE DE SEMNĂTURI ȘI ȘTAMPILE**S.C. URBATECH S.R.L.**

Arhitect-urbanist Iustin-Constantin HEN

Geograf Iustin-Alexandru HEN

**Studiu de fundamentare****Etapa I – Tipurile de proprietate**

PLANUL URBANISTIC GENERAL al comunei CRISTEȘTI, judeteul BOTOȘANI

Denumirea și conținutul etapelor:

ETAPA I. STUDII DE FUNDAMENTARE

I. Studii de fundamentare. Analiza situației existente și a disfuncționalităților

- I.1. Studiu de fundamentare privind condițiile geotehnice și hidrogeologice
- I.2. Studiu de fundamentare privind protecția mediului, riscurile naturale, riscurile antropice
- I.3. Studiu istoric și peisagistic
- I.4. Studiu de fundamentare privind tipurile de proprietate**
- I.5. Studiu de fundamentare privind infrastructura tehnico-edilitară
- I.6. Studiu de fundamentare consultativ: analiza factorilor interesați
- I.7. Studiu de fundamentare privind evoluția activităților economice
- I.8. Studiu de fundamentare privind evoluția socio-demografică
- I.9. Studiu de fundamentare privind schimbările climatice

ETAPA II. PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

II.1. Parte scrisă

- II.1.1. Memoriu general de urbanism - Propuneri preliminare de reglementări urbanistice
- II.1.2. Regulament local de urbanism

II.2. Parte desenată

- II.2.1. Incadrare în teritoriu
- II.2.2. Zonificare funcțională existentă, bilanț
- II.2.3. Situația existentă, disfuncționalități
- II.2.4. Strategia de dezvoltare spațială
- II.2.5. Reglementări urbanistice propuse
- II.2.6. Reglementări tehnico-edilitare propuse
- II.2.7. Proprietate terenuri, obiective de utilitate publică
- II.2.8. Rețea majoră de circulație și transport public

ETAPA III. ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚII PENTRU OBTINERE AVIZE/ACORDURI

ETAPA IV. REDACTAREA FINALĂ A DOCUMENTAȚIEI P.U.G.

ETAPA V. TRANSPUNERE P.U.G. ÎN G.I.S.

PLANUL URBANISTIC GENERAL al comunei CRISTEȘTI, județul BOTOȘANI

CUPRINSUL STUDIULUI DE FUNDAMENTARE

PIESE SCRISE

PAG.

CUPRINSUL STUDIULUI DE FUNDAMENTARE.....	4
1. INTRODUCERE.....	7
1.1. Obiectul studiului	7
1.2. Solicitățile temei program	7
1.3. Cadrul legislativ	8
2. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR.....	9
2.1. Domeniul public al statului.....	9
2.1.1. Terenuri proprietate publică de interes național.....	9
2.1.2. Terenuri proprietate publică de interes județean	11
2.1.3. Terenuri proprietate publică de interes local.....	11
2.2. Domeniul public al statului în teritoriul comunei Cristești	11
2.2.1. Terenuri proprietate publică de interes național.....	11
2.2.2. Terenuri proprietate publică de interes județean	12
2.2.3. Terenuri proprietate publică de interes local.....	12
2.3. Domeniul privat al statului.....	13
2.3.1. Terenuri proprietate privată de interes național.....	13
2.3.2. Terenuri proprietate privată de interes județean.....	13
2.3.3. Terenuri proprietate privată de interes local	13
2.4. Domeniul privat al persoanelor fizice și juridice	14
3. DISFUNCTİONALITĂȚI.....	14
3.1. Resurse limitate de teren aflate în proprietate publică.....	14
3.2. Lipsa documentațiilor de urbanism de detaliu pentru zonele introduse în intravilan....	14
3.3. Migrația populației către centre urbane mai bine echipate.....	15
3.4. Fragmentarea excesivă a proprietății funciare.....	15
3.5. Situații cadastrale incomplete sau neactualizate	15
3.6. Lipsa rezervelor de teren pentru dezvoltări publice viitoare.....	16
3.7. Dezvoltări rezidențiale fără infrastructură corespunzătoare	16
3.8. Ocuparea necontrolată a terenurilor din proximitatea drumurilor și utilităților.....	16
3.9. Terenuri agricole intravilane subutilizate	17
3.10. Lipsa corelării între regimul juridic și dezvoltarea infrastructurii	17
3.11. Vulnerabilitatea terenurilor din zonele expuse riscurilor naturale.....	17
4. MĂSURI NECESARE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ...18	18
4.1. Fundamentarea măsurilor – matrice strategică.....	18
4.2. Principii generale de intervenție.....	20
4.3. Măsuri privind constituirea și extinderea domeniului public	20

4.4. Măsurile privind reorganizarea și mobilizarea proprietății private.....	21
4.5. Măsurile privind accesibilitatea și circulația terenurilor	21
4.6. Măsurile privind reglementarea urbanistică a terenurilor	22
4.7. Măsurile privind evidența și gestionarea proprietății.....	22
4.8. Măsurile privind gestionarea terenurilor afectate de restricții.....	22
4.9. Măsurile privind facilitarea realizării obiectivelor de utilitate publică.....	23
4.10. Concluzie operațională	23
5. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI CIRCULAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR	24
5.1. Obiective de utilitate publică și circulația terenurilor din comuna Cristești	24
5.2. Situația circulației terenurilor pe tipuri de proprietate	25
5.2.1. Domeniul public de interes național, județean și local.....	26
5.2.2. Domeniul privat al administrației locale	28
5.2.3. Proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.....	29
5.3. Obiective de utilitate publică și circulația terenurilor pe localități componente	30
5.3.1. Obiective de utilitate publică și circulația terenurilor din localitatea Cristești.....	30
5.3.2. Obiective de utilitate publică și circulația terenurilor din localitatea Schit-Orășeni.....	32
5.3.3. Obiective de utilitate publică și circulația terenurilor din localitatea Unguroaia.....	33
5.3.4. Obiective de utilitate publică și circulația terenurilor din localitatea Oneaga.....	34
5.4. Principalele obiective de utilitate publică – cadru preliminar	36
5.5. Concluzii operaționale preliminare.....	37
5.6. Listarea obiectivelor de utilitate publică	38
5.6.1. Încadrarea generală	38
5.6.2. Principii de fundamentare a obiectivelor de utilitate publică.....	38
5.6.3. Categoriile de obiective de utilitate publică.....	38
5.6.4. Regimul de implementare a obiectivelor de utilitate publică.....	39
5.6.5. Concluzie de diagnostic și propunere	40
6. ANALIZA CANTITATIVĂ A PROPRIETĂȚII TERENURILOR.....	42
6.1. Bilanțul teritorial general pe tipuri de proprietate.....	42
6.2. Bilanțul proprietății pe localități componente	43
6.2.1. Sat Cristești.....	43
6.2.2. Sat Oneaga.....	43
6.2.3. Sat Schit-Orășeni	44
6.2.4. Sat Unguroaia	44
6.2.5. Sinteza pe localități	44
6.3. Indicatori sintetici privind structura proprietății	45
6.3.1. Fragmentarea proprietății private pe sate.....	45
6.4. Concluzii asupra bilanțului proprietății	46
6.5. Matricea zonă funcțională × tip de proprietate – intravilan existent.....	46
6.5.1. Interpretarea principalelor rezultate.....	47
6.6. Analiza granularității și fragmentării parcelare.....	48
6.6.1. Clasificarea parcelelor pe clase de granularitate.....	48
6.6.2. Localizarea spațială a claselor de granularitate.....	49
6.6.3. Rezervele strategice de teren (parcele > 5 ha, adiacente intravilanului)	50
6.6.4. Zonele cu fragmentare critică	51
6.6.5. Corelarea granularității cu indicatorii de fragmentare	52
6.6.6. Gradul de ocupare a parcelelor (POT), corelat cu tipul de proprietate	53

6.6.7. Verificarea terenurilor libere/neconstruite pe baza stratului real de construcții...	54
6.6.8. Sinteza analizei de granularitate și fragmentare	55
7. CONCLUZII	55
8. SINTEZA / REZUMATUL STUDIULUI	57
9. BIBLIOGRAFIE	60
10. LISTA CU ABREVIERI ȘI ACRONIME.....	61
11. GLOSAR DE TERMENI	61

1. INTRODUCERE

1.1. Obiectul studiului

Elaborarea Studiului de fundamentare privind tipurile de proprietate face parte din demersul amplu de actualizare a Planului Urbanistic General și RLU al comunei Cristești, din județul Botoșani. Prezentul studiu se bazează pe informații publice (documente de raportare și informare a publicului, planuri și documente strategice locale) și date oficiale furnizate de autoritățile locale.

Proprietatea, subiectul central al acestui studiu de fundamentare, este un concept complex, cu o încărcătură juridică, filosofică și economică. Astfel, în sens juridic proprietatea reprezintă „dreptul de a utiliza și de a dispune de un bun, într-un mod excesiv și absolut, sub rezerva unor limitări precizate delegiutor”.

Optica juridică a proprietății exprimă relația de posesiune a ceva de către cineva. Viziunea filosofică fundamentează ideea de proprietate, pornind de la personalitatea umană: în proprietate omul se implică și se realizează ca ființă totală, manifestându-și responsabilitatea prin proprietatea pe care o posedă, de care dispune și pe care o integrează social prin folosire eficientă.

În sens economic, proprietatea este definită ca totalitatea relațiilor dintre oameni în legătură cu bunurile, relații legate de norme istorice determinate pe plan social. Ca raport socio-economic, proprietatea exprimă:

- Dreptul de posesiune al bunurilor;
- Dreptul de dispoziție asupra obiectului proprietății;
- Dreptul de gospodărire, administrare, gestionare a bunurilor;
- Dreptul de a culege roadele utilizării proprietății.

În cadrul acestor atribute, dreptul de posesiune are rol hotărâtor, din acesta decurgând toate celelalte. Aceste atribute reprezintă monopolul proprietarului, înstrăinarea lor fiind o funcție exclusivă acestuia: înstrăinarea lor totală generează relații de vânzare-cumpărare, donație, moștenire; iar înstrăinarea lor parțială provoacă relații de închiriere, arendare, concesionare. Atributele menționate ale proprietății nu trebuie înțelese simplist, în sensul că se rezumă la puterea de „a deține, a folosi și a dispune de lucruri”.

1.2. Solicitățile temei program

Dezvoltarea durabilă, concept fundamental capabil să satisfacă exigențele contemporane de natură economică, socială, culturală și ecologică, impune actualizarea Planului Urbanistic General al comunei Cristești, bazată pe analiza situației existente.

În vederea elaborării studiului s-a ținut cont de o serie de principii de abordare:

- lucru în echipă pluridisciplinară: în acest sens echipa de proiect cuprinde specialiști cu experiență din domeniul urbanismului, geografiei, hidrogeologiei, instalațiilor, topografiei, etc.;

- consultarea specialiștilor din domeniu: au fost realizate pe parcursul elaborării studiului mai multe întâlniri de lucru.

Metodele de lucru a constat în principal în:

- analize documentare;
- analiza cadrului legislativ;
- analize și prelucrări date statistice;
- reprezentări și analize grafice.

1.3. Cadrul legislativ

TEMEIUL LEGAL privind conținutul cadru al PUG și RLU:

A. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare: art. 46, art. 46¹, art. 48¹, art. 49

B. ORDINUL M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism: art. 17, art.23, Anexa 2

C. Ordinul M.L.P.A.T. nr. 13N/ 1999 - metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.G. și R.L.U.

D. ORDINUL A.N.C.P.I. nr. 700 / 2014 (actualizat) privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară

E. Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și urbanism (P.A.T.U.)

TEMEIUL LEGAL ce vizează aria de activitate a studiului de fundamentare:

1. Legea fondului funciar nr. 18/1991, cu actualizările și modificările ulterioare.

2. Legea nr. 213 din 17 noiembrie 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia

3. Hotărârea Guvernului nr. 1705 din 29 noiembrie 2006 pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului

4. Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii.

2. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

2.1. Domeniul public al statului

DOMENIUL PUBLIC - cuprinde totalitatea bunurilor care constituie obiectul dreptului de proprietate publică al statului sau unităților administrativ-teritoriale, care potrivit legii sau prin natura lor sunt de uz sau de interes public și care sunt dobândite prin modurile prevăzute de lege.

Între noțiunea de domeniu public și cea de proprietate publică nu se poate pune semnul egalității – noțiunea de domeniu public se referă la bunurile care constituie obiectul dreptului de proprietate publică în timp ce noțiunea de proprietate publică se referă la un drept subiectiv.

În funcție de subiectele dreptului de proprietate, acesta poate fi de interes:

- Teren aflat în domeniul public de interes național
- Teren aflat în domeniul public de interes județean
- Teren aflat în domeniul public de interes local

Bunurile care formează domeniul public se caracterizează prin faptul că sunt inalienabile (nu pot fi înstrăinate) și imprescriptibile (nu pot fi urmărite silit sau grevate de diferite obligații – pentru a fi sechestrate, preluate spre despăgubire etc). Aparțin domeniului public bogățiile de orice natură ale subsolului, spațiul aerian, apele cu potențial energetic sau care se pot folosi în interes public, siturile istorice și arheologice, terenurile pentru rezervații și parcuri naționale, terenurile pentru nevoile apărării, fâșia de protecție a frontierei de stat, imobilele din punctele de frontieră sau sedii ale ministerelor, primăriilor, ale unităților de învățământ de stat etc.¹

Conținutul dreptului de proprietate publică este stabilit prin dispozițiile art. 2 din Legea nr. 213/1998, în sensul că statul sau unitățile administrativ-teritoriale exercită posesia, folosința și dispoziția asupra bunurilor care alcătuiesc domeniul public în limitele și în condițiile legii².

2.1.1. Terenuri proprietate publică de interes național

Domeniul public al statului este alcătuit din:

- apele de suprafață, cu albiile lor minore, malurile și cuvetele lacurilor, apele subterane, căile navigabile;
- pădurile și terenurile destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, de producție ori de administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor, precum și terenurile

¹ Considerații privind domeniul public și domeniul privat, Asist. Univ. Dr. Cătălin Băncioi

² Domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale, Prof. Univ dr. Vasile Negruț, pag. 57

neproductive incluse în amenajamentele silvice, care fac parte din fondul forestier național și nu sunt proprietate privată;

- terenurile care au aparținut domeniului public al statului înainte de 6 martie 1945; terenurile obținute prin lucrări de îndiguire, de desecări și de combatere a eroziunii solului; terenurile institutelor și stațiunilor de cercetări științifice și ale unităților de învățământ agricol și silvic, destinate cercetării și producerii de semințe și de material săditor din categoriile biologice și de animale de rasă;

- parcurile naționale;

- rezervațiile naturale și monumentele naturii;

- infrastructura căilor ferate, inclusiv tunelele de artă;

- drumurile naționale - autostrăzi, drumuri expres, drumuri naționale europene, principale, secundare;

- canale navigabile, cuvetele canalului, construcțiile hidrotehnice aferente canalului, ecluzele, apărările și consolidările de maluri și de taluzuri, zonele de siguranță de pe malurile canalului, drumurile de acces și teritoriile pe care sunt realizate acestea;

- rețelele de transport al energiei electrice;

- spectrele de frecvență și rețelele de transport și de distribuție de telecomunicații;

- canalele magistrale și rețelele pentru irigații, cu prize aferente;

- conductele de transport al țițeiului, al produselor petroliere și al gazelor naturale;

- lacurile de acumulare și barajele acestora, în cazul în care activitatea de producere a energiei electrice este racordată la sistemul energetic național, sau cele cu tranșe pentru atenuarea undelor de viitură;

- digurile de apărare împotriva inundațiilor;

- lucrările de regularizarea cursurilor de ape;

- cantoanele hidrotehnice, stațiile hidrologice, meteorologice și de calitate a apei;

- terenurile destinate exclusiv instrucției militare;

- pichetele de grăniceri și fortificațiile de apărare a țării;

- pistele de decolare, aterizare, căile de rulare și platformele pentru îmbarcare-debarcare situate pe acestea și terenuri pe care sunt amplasate;

- statuile și monumentele declarate de interes public național;

- ansamblurile și siturile istorice și arheologice;

- muzeele, colecțiile de artă declarate de interes public național;

- terenurile și clădirile în care își desfășoară activitatea: Parlamentul, Președinția, Guvernul, ministerele și celelalte organe de specialitate ale administrației publice centrale și instituțiile publice subordonate acestora; instanțele judecătorești și parchetele de pe lângă acestea; unități ale Ministerului Apărării Naționale și ale Ministerului de Interne, ale serviciilor publice de informații, precum și cele ale Direcției generale penitenciarelor; serviciile publice descentralizate ale ministerelor și ale celorlalte organe de specialitate ale administrației publice centrale, precum și prefecturile, care constituie proprietate privată a acestora.

2.1.2. Terenuri proprietate publică de interes județean

Domeniul public al județului este alcătuit din:

- drumuri județene;
- terenuri și clădiri în care își desfășoară activitatea consiliul județean și aparatul propriu al acestuia, precum și instituții publice de interes județean, cum sunt: biblioteci, muzee, spitale județene și alte asemenea bunuri, dacă nu au fost declarate de uz sau interes public național sau local;
- rețele de alimentare cu apă realizate în sistem zonal sau microzonal, precum și stații de tratare cu instalațiile, construcțiile și terenurile aferente acestora.

2.1.3. Terenuri proprietate publică de interes local

Domeniul public al orașului este alcătuit din:

- drumurile comunale, vicinale și străzile;
- piețele publice, comerciale, târgurile, oboarele și parcurile publice, precum și zonele de agrement;
- lacurile și plajele care nu sunt declarate de interes public național sau județean;
- rețelele de alimentare cu apă, canalizare, termoficare, gaze, stații de tratare și epurare a apelor uzate, cu instalațiile, conductele și terenurile aferente;
- terenurile și clădirile în care își desfășoară activitatea consiliul local și primăria, precum și instituțiile de interes local, cum sunt: teatrele, bibliotecile, muzeele, spitalele, policlinicile și altele asemenea;
- locuințele sociale;
- statuile și monumente, dacă nu sunt declarate de interes public național;
- bogățiile de orice natură ale subsolului, în stare de zăcământ, dacă nu au fost declarate de interes public național;
- terenuri cu destinație forestieră, dacă nu fac parte din domeniul privat al statului și dacă nu sunt proprietatea persoanelor fizice ori a persoanelor juridice de drept privat;
- cimitirile orășenești și comunale.

2.2. Domeniul public al statului în teritoriul comunei Cristești

2.2.1. Terenuri proprietate publică de interes național

- terenurile ce alcătuiesc fondul forestier național, terenuri administrate de R.N.P. Direcția Silvică Botoșani - Ocolul Silvic Botoșani
- terenurile aflate permanent sub ape ce fac parte din bazinul hidrografic Prut și care sunt administrate de A.B.A. Prut - Bârlad
- terenul aferent drumului național DN 28B
- terenul și clădirea aferentă postului de poliție comună aflate în administrarea M.A.I.

2.2.2. Terenuri proprietate publică de interes județean

Conform datelor culese de la serviciul Patrimoniu din cadrul Primăriei comunei Cristești, din domeniu public de interes județean fac parte următoarele categorii de bunuri și proprietăți:

- terenurile aferente drumurilor județene DJ 207N, DJ 208C și DJ 208H.

2.2.3. Terenuri proprietate publică de interes local

Conform datelor culese de la serviciul Patrimoniu din cadrul Primăriei comunei Cristești, din domeniu public de interes local fac parte următoarele categorii de bunuri și proprietăți:

- străzi, trotuare, terenuri aferente, poduri și podețe, parcuri;
- sistemul de alimentare cu apă potabilă și terenurile aferente:
 - gospodăriei de apă;
 - stațiilor de pompare;
- sisteme de salubritate și gestionarea deșeurilor;
- sisteme de infrastructură privind administrarea domeniului public.

Terenurile și clădirile în care își desfășoară activitatea consiliul local și primăria, precum și instituțiile de interes local, cum sunt: căminele culturale, dispensarele și altele asemenea:

- Terenuri și clădiri unde își desfășoară activitatea Consiliul Local și Primăria Comunei Cristești;
- Cămin Cultural (Cristești);
- Biblioteca ?;
- Dispensarul uman Cristești;
- Dispensarul uman Oneaga;
- Dispensarul veterinar ?;
- Poliția;
- Cantoane Silvice (pe teritoriul comunei sunt amplasate patru cantoane silvice);
- Oficiul Poștal Cristești;

Cimitire:

- Cimitirul comunal Cristești 1;
- Cimitirul comunal Cristești 2;
- Cimitirul Oneaga;
- Cimitirul Schit-Orășeni;

Învățământ:

- Grădinița Cristești;
- Grădinița Oneaga;

- Școala Generală Cristești include si teren de sport;
- Școala Gimnazială Cristești;
- Școala Generală Oneaga 1;
- Școala Generală Oneaga 2;
- Școala Generală Schit-Orășeni include si teren de sport;
- Școala Generală Unguroaia;
- Fosta Școala Generală din Unguroaia;
- Teren sport Cristești;
- Teren sport Oneaga;
- Teren sport Unguroaia;

Alte terenuri:

- terenuri cu vegetație forestieră;
- pepinieră silvică;
- pășuni;
- stații autobuze;
- monumente.

Sursa: Date furnizate de Primăria comunei Cristești

2.3. Domeniul privat al statului

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 privată.

2.3.1. Terenuri proprietate privată de interes național

Nu este cazul.

2.3.2. Terenuri proprietate privată de interes județean

Nu este cazul.

2.3.3. Terenuri proprietate privată de interes local

Conform datelor culese de la serviciul Patrimoniu din cadrul Primăriei comunei Cristești, din domeniu privat de interes local fac parte următoarele categorii de bunuri și proprietăți:

- pajiștile
- terenurile neproductive

2.4. Domeniul privat al persoanelor fizice și juridice

Terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, constituite din terenuri destinate locuințelor, terenurile agricole din intravilan sau extravilan, fondul forestier aflat în proprietatea persoanelor fizice, terenurile unor obiective private.

3. DISFUNȚIONALITĂȚI

Structura actuală a proprietății terenurilor din comuna Cristești evidențiază o serie de disfuncționalități cu impact direct asupra dezvoltării urbanistice, implementării infrastructurii edilitare și organizării coerente a teritoriului. Aceste disfuncționalități sunt generate atât de evoluțiile istorice ale fondului funciar, cât și de dezvoltările recente realizate fără o coordonare urbanistică adecvată.

3.1. Resurse limitate de teren aflate în proprietate publică

Fondul de teren aflat în proprietatea publică a UAT Cristești este redus și insuficient pentru susținerea pe termen lung a obiectivelor de interes public.

Această situație generează dificultăți în:

- extinderea infrastructurii edilitare;
- amenajarea de noi spații verzi și zone de recreere;
- dezvoltarea echipamentelor publice (parcări, platforme tehnice, servicii sociale);
- realizarea de noi drumuri și accese publice;
- rezervarea terenurilor pentru investiții strategice.

În multe situații, realizarea investițiilor publice necesită:

- exproprieri;
- cedări de teren;
- negocieri cu proprietarii privați;
- reorganizări cadastrale complexe.

3.2. Lipsa documentațiilor de urbanism de detaliu pentru zonele introduse în intravilan

Suprafețele introduse anterior în intravilan nu au fost însoțite de Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) sau documentații de parcelare coerente, ceea ce a favorizat:

- dezvoltări spontane și necorelate;
- amplasarea construcțiilor fără retrageri uniforme;
- lipsa alinierii la fronturile stradale;
- configurarea necorespunzătoare a acceselor;
- imposibilitatea dimensionării eficiente a rețelelor edilitare;
- apariția unor loturi fără acces direct la drum public.

În unele zone, construcțiile existente afectează posibilitatea modernizării ulterioare a infrastructurii, deoarece:

- nu există coridoare tehnice suficiente;
- lățimea drumurilor este insuficientă;
- nu pot fi introduse trotuare, rigole sau spații pentru utilități.

3.3. Migrația populației către centre urbane mai bine echipate

Migrația populației active către municipiul Botoșani și alte centre urbane conduce indirect la:

- abandonul unor proprietăți;
- degradarea fondului construit;
- neutilizarea unor terenuri intravilane;
- reducerea atractivității investiționale;
- apariția unor suprafețe subutilizate în intravilan.

În anumite zone, fenomenul produce:

- întreruperi ale continuității fronturilor construite;
- loturi vacante între proprietăți;
- dificultăți în organizarea coerentă a rețelelor edilitare.

3.4. Fragmentarea excesivă a proprietății funciare

Procesul de retrocedare și succesiunile repetate au condus la o parcelare excesivă a terenurilor, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Această fragmentare produce:

- dificultăți în dezvoltarea unor investiții unitare;
- imposibilitatea realizării unor profile stradale corespunzătoare;
- dificultăți în extinderea utilităților;
- apariția unor loturi improprii construirii;
- acces dificil pentru utilaje agricole și intervenții edilitare.

În zonele de extindere a intravilanului apar frecvent:

- parcele înguste și foarte adânci;
- drumuri improvizate;
- loturi fără deschidere suficientă la drum public.

3.5. Situații cadastrale incomplete sau neactualizate

La nivelul UAT există încă:

- terenuri neintabulate;
- suprapuneri cadastrale;
- diferențe între limitele din teren și cele din documentațiile cadastrale;
- drumuri utilizate public dar înscrise în proprietate privată;

- necorelări între categoria de folosință și utilizarea reală.

Aceste situații generează:

- dificultăți în autorizarea lucrărilor;
- litigii între proprietari;
- imposibilitatea implementării unor investiții publice;
- întâzieri în avizarea documentațiilor urbanistice.

3.6. Lipsa rezervelor de teren pentru dezvoltări publice viitoare

În numeroase zone ale comunei nu sunt rezervate terenuri suficiente pentru:

- extinderea drumurilor;
- amenajarea de parcuri publice;
- realizarea spațiilor verzi;
- dezvoltarea infrastructurii sociale și educaționale;
- amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare.

În lipsa acestor rezerve:

- costurile de expropriere cresc;
- investițiile devin dificil de implementat;
- dezvoltarea urbană se realizează fragmentat.

3.7. Dezvoltări rezidențiale fără infrastructură corespunzătoare

În unele zone nou construite:

- drumurile sunt subdimensionate;
- nu există trotuare;
- rețelele edilitare sunt incomplete;
- accesul pentru autospecialele ISU este dificil;
- nu există spații pentru întoarcere sau parcaje.

Această situație conduce la:

- disfuncționalități de trafic;
- dificultăți în întreținerea infrastructurii;
- scăderea calității locuirii.

3.8. Ocuparea necontrolată a terenurilor din proximitatea drumurilor și utilităților

În anumite sectoare ale localității:

- construcțiile sunt amplasate prea aproape de drumuri;
- nu sunt respectate zonele de protecție ale utilităților;
- sunt afectate coridoarele tehnice necesare modernizării infrastructurii.

Aceasta limitează:

- posibilitatea lărgirii drumurilor;

- introducerea rețelelor noi;
- amenajarea trotuarelor și a spațiilor verzi.

3.9. Terenuri agricole intravilane subutilizate

Există suprafețe agricole incluse în intravilan care:

- nu sunt construite;
- nu sunt utilizate agricol intensiv;
- nu beneficiază de infrastructură;
- fragmentează zonele construite.

Aceste terenuri afectează:

- compactitatea intravilanului;
- eficiența infrastructurii;
- costurile de extindere a utilităților.

3.10. Lipsa corelării între regimul juridic și dezvoltarea infrastructurii

În multe situații:

- rețelele edilitare traversează proprietăți private fără servituți clar reglementate;
- drumurile utilizate public nu sunt înscrise în domeniul public;
- accesurile la parcele se realizează informal.

Această situație generează:

- blocaje administrative;
- imposibilitatea accesării finanțărilor;
- dificultăți în întreținerea infrastructurii.

3.11. Vulnerabilitatea terenurilor din zonele expuse riscurilor naturale

Unele terenuri propuse pentru dezvoltare:

- sunt amplasate pe versanți sau zone cu exces de umiditate;
- pot fi afectate de eroziune sau scurgeri de suprafață;
- necesită lucrări suplimentare de stabilizare și drenaj.

În lipsa unor reglementări stricte:

- costurile infrastructurii cresc;
- apar riscuri pentru construcții și drumuri.

Concluzie generală

Disfuncționalitățile identificate demonstrează necesitatea unei reorganizări coerente a structurii funciare și urbanistice a comunei Cristești. Actualizarea PUG trebuie să urmărească:

- clarificarea regimului juridic al terenurilor;
- rezervarea terenurilor pentru investiții publice;
- controlul dezvoltărilor rezidențiale;

- corelarea infrastructurii cu extinderile intravilane;
- protejarea terenurilor afectate de riscuri naturale;
- creșterea capacității administrative de gestionare a domeniului public.

4. MĂSURI NECESARE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ

4.1. Fundamentarea măsurilor – matrice strategică

Analiza structurii proprietății terenurilor din comuna Cristești evidențiază existența unor disfuncționalități cu impact direct asupra dezvoltării urbanistice, implementării infrastructurii și organizării funcționale a teritoriului. Caracterul predominant privat al proprietății, fragmentarea parcelarului, dezvoltările realizate fără documentații urbanistice de detaliu și lipsa unor rezerve suficiente de teren public generează dificultăți în realizarea investițiilor publice și în extinderea infrastructurii tehnico-edilitare.

Totodată, poziționarea comunei în proximitatea municipiului Botoșani determină presiuni suplimentare asupra intravilanului și accentuează necesitatea unei organizări coerente a dezvoltării teritoriale. În lipsa unor măsuri coordonate, extinderile necontrolate ale zonelor construite pot conduce la:

- apariția unor zone rezidențiale insuficient echipate;
- dificultăți în realizarea drumurilor și utilităților;
- consum ineficient de teren;
- creșterea costurilor pentru infrastructura publică;
- accentuarea conflictelor dintre interesul public și cel privat.

În acest context, se propune utilizarea unei matrici operaționale de tip:

• **Disfuncționalitate** → **Obiectiv strategic** → **Proiect / intervenție** → **Indicator** →

Responsabil

Această abordare permite:

- corelarea directă dintre problemele identificate și măsurile propuse;
- prioritizarea investițiilor publice;
- identificarea instrumentelor juridice și urbanistice necesare;
- stabilirea responsabilităților instituționale;
- monitorizarea implementării măsurilor.

Matricea constituie un instrument de fundamentare a politicilor de gestionare a proprietății și de organizare urbanistică, facilitând implementarea prevederilor PUG într-un mod coerent și etapizat.

Tabel 1. Matricea Disfuncționalitate → Obiectiv → Proiect → Indicator → Responsabil

Disfuncționalitate	Obiectiv strategic	Tip de proiect / intervenție	Indicator de realizare	Responsabil
Resurse limitate de teren public	Creșterea fondului public disponibil	Achiziții / schimburi / exproprieri	suprafață introdusă în domeniul public	UAT / Consiliul Local
Dezvoltări haotice în zonele introduse în intravilan	Controlul dezvoltării urbanistice	PUZ-uri obligatorii pentru zonele de urbanizare	nr. PUZ-uri aprobate	UAT
Fragmentarea excesivă a proprietății	Reorganizarea funciară	PUZ-uri de restructurare și parcelare	suprafață reorganizată	UAT + proiectanți
Lipsa accesului la parcele	Creșterea accesibilității	Creare trame stradale și drumuri noi	km drumuri propuse	UAT
Situații cadastrale neclare	Clarificarea regimului juridic	Cadastru sistematic și actualizare GIS	% teritoriu cadastrat	OCPI + UAT
Lipsa rezervelor pentru utilități și dotări	Asigurarea terenurilor pentru investiții	Rezervare terenuri prin PUG	nr. amplasamente rezervate	UAT
Infrastructură edilitară insuficientă	Corelarea urbanizării cu utilitățile	Extindere rețele apă-canal-drumuri	km rețele realizate	UAT + operatori
Ocuparea coridoarelor tehnice	Protejarea infrastructurii	Delimitare zone de protecție în RLU	suprafețe reglementate	UAT + proiectant
Terenuri intravilane subutilizate	Valorificarea eficientă a intravilanului	Reglementări pentru densificare controlată	suprafață valorificată	UAT
Migrația populației	Creșterea atractivității localității	Investiții publice și modernizare infrastructură	creșterea gradului de echipare	UAT

Sursa: Autorii studiului

4.2. Principii generale de intervenție

Măsurile propuse pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică sunt fundamentate pe necesitatea reorganizării structurii funciare și corelării acestora cu direcțiile de dezvoltare ale comunei Cristești.

Principalele principii care stau la baza intervențiilor sunt:

a) Prioritizarea interesului public

Organizarea teritoriului trebuie să urmărească în primul rând:

- realizarea infrastructurii de circulație;
- extinderea rețelilor edilitare;
- asigurarea amplasamentelor pentru echipamente publice;
- dezvoltarea spațiilor verzi și a zonelor de interes comunitar.

b) Utilizarea eficientă a terenurilor intravilane

Se va urmări valorificarea prioritară a terenurilor disponibile din intravilan înaintea extinderii suplimentare a acestuia, evitând dispersia necontrolată a construcțiilor.

c) Corelarea urbanizării cu infrastructura

Orice dezvoltare nouă trebuie să fie condiționată de:

- existența accesului public;
- posibilitatea racordării la utilități;
- asigurarea profilului stradal corespunzător;
- existența coridoarelor tehnice necesare.

d) Protejarea terenurilor cu rol strategic

Se impune rezervarea și protejarea terenurilor necesare:

- infrastructurii publice;
- rețelilor tehnico-edilitare;
- dezvoltării echipamentelor publice;
- circulațiilor viitoare.

e) Corelarea dintre regimul juridic și reglementările urbanistice

Reglementările urbanistice trebuie adaptate realității funciare, evitând:

- imposibilitatea implementării;
- conflictele juridice;
- dezvoltările necontrolate.

4.3. Măsurile privind constituirea și extinderea domeniului public

În condițiile unui fond public limitat, este necesară extinderea și consolidarea domeniului public al comunei Cristești.

Se propun următoarele măsuri:

- identificarea și rezervarea terenurilor necesare dezvoltării infrastructurii;
- includerea explicită în PUG a terenurilor destinate drumurilor, utilităților și dotărilor publice;

- achiziția de terenuri strategice pentru investiții;
- realizarea de schimburi de terenuri între UAT și proprietari;
- utilizarea exproprierii pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii;
- constituirea unei rezerve funciare publice pentru investiții viitoare.

De asemenea, se recomandă:

- trecerea în domeniul public a drumurilor utilizate public;
- clarificarea regimului juridic al terenurilor ocupate de infrastructură;
- actualizarea inventarului domeniului public.

4.4. Măsuri privind reorganizarea și mobilizarea proprietății private

Fragmentarea proprietății reprezintă una dintre principalele limitări ale dezvoltării coerente a teritoriului.

În acest sens, se impune:

- elaborarea PUZ-urilor în zonele de extindere;
- reorganizarea parcelarului;
- realizarea unei trame stradale coerente;
- definirea unor loturi construibile corespunzătoare;
- stimularea comasării terenurilor;
- condiționarea dezvoltărilor de asigurarea infrastructurii minime.

Se recomandă utilizarea unor instrumente precum:

- asocieri între proprietari;
- schimburi de terenuri;
- participarea proprietarilor la realizarea infrastructurii.

4.5. Măsuri privind accesibilitatea și circulația terenurilor

Accesibilitatea reprezintă o condiție esențială pentru funcționalitatea și valorificarea terenurilor.

Se vor urmări:

- crearea unei rețele coerente de circulație;
- rezervarea terenurilor pentru drumuri noi;
- lărgirea drumurilor insuficient dimensionate;
- asigurarea accesului la toate parcelele construibile;
- realizarea profilelor stradale corespunzătoare.

În zonele nou introduse în intravilan:

- dezvoltarea va fi condiționată de realizarea accesului public;
- nu vor fi permise loturi fără deschidere la drum;

- drumurile private vor fi descurajate.
- În situațiile în care accesul nu poate fi realizat imediat:
- se vor institui servituți de trecere;
 - se vor rezerva coridoare pentru dezvoltări ulterioare.

4.6. Măsuri privind reglementarea urbanistică a terenurilor

Reglementarea urbanistică trebuie să urmărească:

- organizarea coerentă a dezvoltării;
- evitarea extinderilor necontrolate;
- valorificarea eficientă a terenurilor intravilane.

În acest sens:

- dezvoltarea zonelor noi va fi condiționată de PUZ;
- indicatorii urbanistici vor fi adaptați capacității infrastructurii;
- se vor proteja coridoarele tehnice și zonele de circulație;
- se va urmări densificarea controlată a zonelor deja echipate.

Totodată:

- terenurile agricole intravilane subutilizate vor fi prioritizate pentru dezvoltare;
- extinderile intravilane vor fi limitate la zone justificabile funcțional și economic.

4.7. Măsuri privind evidența și gestionarea proprietății

Gestionarea eficientă a fondului funciar necesită:

- finalizarea cadastrului sistematic;
- actualizarea permanentă a evidențelor funciare;
- dezvoltarea unei baze GIS integrate;
- corelarea dintre OCPI, inventarul domeniului public și situația reală din teren.

Se recomandă:

- digitalizarea proceselor administrative;
- monitorizarea circulației juridice a terenurilor;
- actualizarea periodică a inventarului domeniului public și privat.

4.8. Măsuri privind gestionarea terenurilor afectate de restricții

Pentru terenurile afectate de:

- zone de protecție ale utilităților;
- culoare de scurgere;
- zone cu exces de umiditate;
- zone de risc natural;
- zone de protecție sanitară,

se impune:

- delimitarea clară în PUG și RLU;

- stabilirea condițiilor de construire;
- instituirea interdicțiilor temporare sau permanente;
- corelarea dezvoltării cu condițiile de mediu și siguranță.

4.9. Măsuri privind facilitarea realizării obiectivelor de utilitate publică

Pentru realizarea investițiilor publice se vor urmări:

- corelarea rezervelor de teren cu bugetul local;
- etapizarea investițiilor;
- atragerea fondurilor europene și naționale;
- constituirea unor zone de rezervă pentru dezvoltări viitoare;
- prioritizarea investițiilor cu impact major asupra calității vieții.

Se recomandă:

- utilizarea parteneriatelor instituționale;
- integrarea investițiilor în strategiile locale și județene;
- pregătirea documentațiilor tehnice pentru accesarea finanțărilor.

4.10. Concluzie operațională

Măsurile propuse urmăresc reorganizarea coerentă a structurii proprietății terenurilor și crearea cadrului necesar implementării investițiilor publice în comuna Cristești.

Prin aplicarea acestor măsuri se urmărește:

- creșterea capacității administrative de gestionare a fondului funciar;
- reducerea disfuncționalităților existente;
- controlul dezvoltărilor urbanistice;
- facilitarea realizării infrastructurii;
- protejarea interesului public;
- dezvoltarea durabilă și echilibrată a comunei.

În acest mod, Planul Urbanistic General devine un instrument operațional de organizare și gestionare a teritoriului, capabil să răspundă atât nevoilor actuale, cât și perspectivelor de dezvoltare ale comunei Cristești.

5. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI CIRCULAȚIA JURIDICA A TERENURILOR

5.1. Obiective de utilitate publică și circulația terenurilor din comuna Cristești

În cadrul procesului de actualizare a Planului Urbanistic General al comunei Cristești, județul Botoșani, analiza obiectivelor de utilitate publică și a circulației juridice a terenurilor constituie o componentă esențială pentru fundamentarea propunerilor de dezvoltare teritorială. Această analiză urmărește corelarea structurii proprietății asupra terenurilor cu reglementările urbanistice propuse, cu necesarul de infrastructură publică și cu direcțiile de dezvoltare ale localităților componente.

Datele disponibile evidențiază o modificare semnificativă a structurii funcționale a intravilanului propus față de situația existentă. La nivelul U.A.T. Cristești, suprafața totală a intravilanului existent este de **1.201,1714 ha**, iar suprafața intravilanului propus este de **1.292,2649 ha**, rezultând o creștere totală de **91,0935 ha**. Această creștere nu trebuie interpretată doar ca o extindere cantitativă, ci mai ales ca o restructurare funcțională a intravilanului, prin eliminarea terenurilor agricole evidențiate ca atare în bilanțul existent și includerea lor în zone funcționale construibile, în special locuire, activități economice, spații verzi, căi de comunicație și echipamente publice.

Din perspectiva evoluției pe localități componente, intravilanul propus se structurează astfel:

Tabel 2. Evoluția suprafeței intravilanului pe localități

Localitate	Intravilan existent ha	Intravilan propus ha	Diferență ha
Cristești	676,5760	736,1776	+59,6016
Schit-Orășeni	161,2910	173,2394	+11,9484
Unguroaia	19,4062	26,1608	+6,7546
Oneaga	343,8982	356,6871	+12,7889
Total U.A.T.	1.201,1714	1.292,2649	+91,0935

Această evoluție indică faptul că satul Cristești rămâne principalul nucleu de dezvoltare al comunei, concentrând cea mai importantă creștere a intravilanului propus, respectiv aproximativ **65% din totalul extinderilor** la nivelul U.A.T. Celelalte localități înregistrează creșteri moderate, corespunzătoare caracterului lor predominant rezidențial-rural și necesităților de consolidare internă.

În cadrul bilanțului existent, toate localitățile componente prezentau ponderi foarte ridicate ale terenurilor agricole în intravilan: **77,22% în Cristești, 75,89% în Schit-Orășeni, 57,48% în Unguroaia și 75,07% în Oneaga**. Această situație indica o delimitare generoasă a

intravilanului, cu un grad redus de ocupare efectivă și cu rezerve importante de teren pentru dezvoltare internă.

Prin bilanțul propus, terenurile agricole nu mai sunt evidențiate distinct în intravilan, acestea fiind redistribuite către zone funcționale compatibile cu dezvoltarea urbanistică: locuire, activități economice, circulații, spații verzi, gospodărie comună și echipare edilitară. Această modificare are implicații directe asupra circulației juridice a terenurilor, întrucât terenurile anterior agricole, aflate preponderent în proprietate privată, devin suportul principal al dezvoltării viitoare.

Din perspectiva regimului juridic, terenurile din cadrul comunei Cristești pot fi grupate în următoarele categorii principale:

- terenuri aparținând domeniului public de interes național, județean și local;
- terenuri aparținând domeniului privat al unității administrativ-teritoriale;
- terenuri aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice;
- terenuri care urmează să fie trecute în domeniul public pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică;
- terenuri din domeniul privat al UAT care pot fi valorificate prin concesionare, schimb, transfer sau alte mecanisme legale.

Circulația juridică a terenurilor reprezintă mecanismul prin care prevederile PUG pot fi implementate efectiv. În cazul comunei Cristești, această circulație este deosebit de importantă deoarece dezvoltarea propusă se sprijină în mare măsură pe terenuri private, în special în zonele de locuire și în zonele de activități economice. Realizarea obiectivelor de utilitate publică presupune, după caz, utilizarea următoarelor instrumente:

- exproprierea pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii;
- achiziția de terenuri de către UAT;
- schimburi de terenuri între administrația locală și proprietari;
- trecerea unor terenuri din domeniul privat în domeniul public al UAT;
- constituirea de servituți de utilitate publică;
- concesionarea unor terenuri din domeniul privat al UAT;
- elaborarea de PUZ-uri pentru zonele de urbanizare, restructurare sau dezvoltare economică.

În zonele propuse pentru dezvoltare, mai ales în satul Cristești, circulația juridică a terenurilor trebuie corelată cu necesitatea realizării unei trame stradale coerente, a unor rețele tehnico-edilitare funcționale și a unor amplasamente pentru dotări publice. În lipsa unei asemenea corelări, există riscul ca dezvoltarea să se realizeze fragmentar, prin parcele izolate, fără accesuri publice corespunzătoare și fără infrastructură edilitară adecvată.

5.2. Situația circulației terenurilor pe tipuri de proprietate

Circulația juridică a terenurilor în comuna Cristești este determinată de structura proprietății, de modul de utilizare a terenurilor și de reglementările urbanistice propuse prin PUG. Analiza bilanțurilor existente și propuse evidențiază trecerea de la o structură intravilană

puternic agricolizată la o structură orientată predominant spre locuire, activități economice și infrastructură publică.

Această transformare presupune o mobilizare semnificativă a terenurilor, în special a celor aflate în proprietate privată. În situația existentă, terenurile agricole din intravilan reprezentau cea mai mare parte a suprafețelor, iar în bilanțul propus acestea sunt integrate în zone funcționale urbane sau rurale construibile. Din acest motiv, circulația terenurilor nu are doar caracter juridic, ci devine un instrument de implementare urbanistică.

La nivelul comunei Cristești, se disting trei categorii principale de proprietate:

1. Domeniul public de interes național, județean și local, care include în principal infrastructura rutieră, instituțiile publice, cimitirele, spațiile verzi publice, echipamentele tehnico-edilitare și eventualele terenuri aferente cursurilor de apă sau altor elemente de interes public.

2. Domeniul privat al administrației locale, care poate include terenuri disponibile pentru schimburi, concesiuni, transferuri sau pentru constituirea unor rezerve funciare necesare investițiilor publice.

3. Proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice, dominantă în teritoriu, în special în zonele de locuire și în fostele terenuri agricole intravilane.

Fiecare categorie presupune instrumente diferite de intervenție. Domeniul public are un regim juridic stabil și limitativ, fiind inalienabil, imprescriptibil și insesizabil. Domeniul privat al UAT oferă flexibilitate în gestionarea dezvoltării, iar proprietatea privată necesită mecanisme de mobilizare și reglementare prin PUG, PUZ, acorduri, schimburi sau exproprieri.

5.2.1. Domeniul public de interes național, județean și local

Caracterizarea situației existente

Domeniul public reprezintă suportul principal pentru funcționarea comunei Cristești, incluzând terenurile afectate infrastructurii de circulație, instituțiilor publice, gospodăriei comunale, spațiilor verzi, echipamentelor tehnico-edilitare și altor funcțiuni de interes colectiv.

În bilanțul existent, terenurile cu caracter public sau cu utilizare publică sunt reprezentate în principal prin:

- căi de comunicație și transport rutier;
- instituții publice;
- gospodărie comunală și cimitire;
- spații verzi, sport, agrement și protecție;
- construcții tehnico-edilitare;
- ape;
- terenuri cu destinație specială, acolo unde este cazul.

La nivelul intravilanului existent, ponderea acestor funcțiuni este redusă în raport cu suprafața totală a localităților, ceea ce confirmă existența unei rezerve limitate de teren public. De exemplu, în satul Cristești, instituțiile publice ocupă **4,5786 ha**, căile de comunicație **45,6323 ha**, spațiile verzi **1,8240 ha**, construcțiile tehnico-edilitare **0,6594 ha**, iar gospodăria

comunală și cimitirele **2,3339 ha**. Comparativ cu suprafața totală a intravilanului existent, dominată de terenuri agricole, aceste valori indică un raport dezechilibrat între terenurile cu utilizare publică și terenurile aflate în circuit privat sau agricol.

În bilanțul propus, suprafețele aferente funcțiunilor publice cresc selectiv, în special prin:

- creșterea suprafețelor destinate căilor de comunicație;
- creșterea suprafețelor pentru spații verzi, sport, agrement și protecție;
- introducerea unor suprafețe pentru canalizare și salubritate;
- extinderea sau consolidarea unor zone de gospodărie comunală.

Aceste modificări sunt relevante mai ales în satul Cristești, unde suprafața spațiilor verzi, sport, agrement și protecție crește de la **1,8240 ha** la **14,5709 ha**, iar construcțiile tehnico-edilitare cresc de la **0,6594 ha** la **1,1306 ha**. De asemenea, gospodărirea comunală crește de la **2,3339 ha** la **3,7409 ha**, prin includerea unor suprafețe aferente salubrității/reciclării.

Propuneri

În vederea susținerii dezvoltării comunei Cristești, se propune consolidarea domeniului public local prin:

- rezervarea terenurilor necesare dezvoltării drumurilor și străzilor locale;
- integrarea în domeniul public a terenurilor necesare pentru extinderea infrastructurii edilitare;
- asigurarea amplasamentelor pentru spații verzi, terenuri de sport, agrement și protecție;
- actualizarea inventarului domeniului public;
- clarificarea regimului juridic al drumurilor utilizate public, dar necorelate cadastral;
- instituirea unor coridoare tehnice pentru rețelele de apă, canalizare, energie electrică, gaze și telecomunicații;
- trecerea în domeniul public a terenurilor necesare viitoarelor obiective publice.

Pentru zonele de dezvoltare, mai ales cele propuse în satul Cristești, PUG trebuie să asigure un raport echilibrat între terenurile destinate dezvoltării private și terenurile necesare circulațiilor publice, dotărilor, spațiilor verzi și echipamentelor tehnico-edilitare.

Concluzii

Domeniul public existent asigură funcționarea de bază a comunei, dar este insuficient dimensionat în raport cu suprafețele propuse pentru dezvoltare. Creșterea intravilanului propus și conversia terenurilor agricole în zone funcționale construibile impun consolidarea domeniului public, în special prin rezervarea terenurilor necesare infrastructurii și dotărilor.

Fără această consolidare, dezvoltarea comunei riscă să rămână dependentă de inițiative private izolate, dificil de integrat într-o structură coerentă de circulații și utilități.

5.2.2. Domeniul privat al administrației locale

Caracterizarea situației existente

Terenurile aparținând domeniului privat al UAT Cristești reprezintă o categorie distinctă, cu rol strategic în implementarea politicilor locale de dezvoltare. Spre deosebire de domeniul public, aceste terenuri pot fi utilizate mai flexibil, în condițiile legii, prin schimb, concesionare, închiriere, transfer sau trecere în domeniul public.

În contextul comunei Cristești, existența unui domeniu privat local suficient este importantă din mai multe motive:

- permite realizarea de schimburi funciare pentru completarea drumurilor și a utilităților;
- poate facilita constituirea unor rezerve pentru dotări publice;
- poate sprijini proiecte de dezvoltare economică locală;
- poate permite concesionarea unor terenuri pentru servicii sau funcțiuni de interes comunitar;
- poate reduce necesitatea exproprierilor în anumite situații.

Conform bilanțului cantitativ actualizat, domeniul privat al UAT Cristești însumează **1.533,5264 ha la nivelul întregului UAT**, din care **34,3699 ha (2,86%)** se află în intravilanul existent. Suprafața este constituită integral, în intravilan, din terenuri agricole, ceea ce confirmă caracterul limitat al rezervelor funciare aflate direct la dispoziția administrației locale. Această situație impune o politică activă de inventariere și valorificare a terenurilor aflate la dispoziția administrației locale.

Propuneri

Se recomandă:

- inventarierea completă a terenurilor din domeniul privat al UAT;
- corelarea acestora cu planșele PUG și cu reglementările urbanistice;
- identificarea terenurilor care pot fi trecute în domeniul public pentru investiții;
- păstrarea unor terenuri ca rezervă funciară strategică;
- utilizarea terenurilor disponibile pentru schimburi cu proprietari afectați de obiective de utilitate publică;
- valorificarea prin concesionare doar în situațiile în care investiția propusă este compatibilă cu interesul public și cu reglementările PUG.

În special în satul Cristești, unde sunt propuse suprafețe semnificative pentru activități industriale și de depozitare, terenurile din domeniul privat al UAT pot avea rol strategic pentru:

- susținerea investițiilor economice;
- realizarea infrastructurii de acces;
- crearea unor zone tampon sau de protecție;
- dezvoltarea echipamentelor tehnico-edilitare.

Concluzii

Domeniul privat al administrației locale trebuie tratat ca instrument de politică funciară, nu doar ca patrimoniu pasiv. Într-un teritoriu dominat de proprietatea privată, terenurile aflate în domeniul privat al UAT pot susține implementarea PUG prin schimburi, transferuri, concesiuni și constituirea de rezerve pentru obiective publice.

5.2.3. Proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice

Caracterizarea situației existente

Proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice reprezintă categoria dominantă în comuna Cristești. Aceasta include terenurile aferente locuirii, terenurile agricole, terenurile pentru activități economice, precum și o parte semnificativă a terenurilor care, în bilanțul propus, sunt integrate în zone funcționale construibile.

În situația existentă, terenurile agricole din intravilan au o pondere foarte mare:

- **522,4829 ha în satul Cristești;**
- **122,4094 ha în Schit-Orășeni;**
- **11,1542 ha în Unguroaia;**
- **258,1740 ha în Oneaga.**

La nivelul întregului intravilan existent, aceste terenuri totalizează **914,2205 ha**, reprezentând aproximativ **76,11%** din totalul intravilanului existent al UAT. Această valoare indică un intravilan generos, în care terenurile agricole private au avut un rol dominant în structura funcțională.

În bilanțul propus, terenurile agricole nu mai sunt evidențiate distinct, fiind transformate funcțional în principal în zone de locuire. Această conversie este foarte importantă pentru circulația juridică a terenurilor, deoarece transformă terenuri agricole, de regulă private, în terenuri cu potențial de construire și dezvoltare urbanistică.

Propuneri

Pentru gestionarea coerentă a proprietății private, se propun următoarele măsuri:

- condiționarea dezvoltării zonelor noi de elaborarea PUZ-urilor;
- interzicerea parcelărilor care nu asigură acces direct la drum public;
- rezervarea prin PUZ a terenurilor necesare drumurilor, utilităților și spațiilor publice;
- stimularea comasării terenurilor în zonele de dezvoltare;
- evitarea autorizării construcțiilor pe terenuri fără acces și fără posibilitate de echipare edilitară;
- stabilirea unor reguli clare privind cedarea terenurilor necesare infrastructurii publice;
- utilizarea exproprierii doar pentru obiective justificate și clar delimitate.

În cazul satului Cristești, unde bilanțul propus include **92,1866 ha** pentru unități industriale și depozite, proprietatea privată a persoanelor juridice va avea un rol important în susținerea dezvoltării economice. În aceste zone, circulația terenurilor trebuie corelată cu:

- accesibilitatea rutieră;

- echiparea edilitară;
- protecția zonelor de locuire;
- rezervarea coridoarelor tehnice;
- evitarea conflictelor funcționale.

Concluzii

Proprietatea privată este principalul suport al dezvoltării viitoare a comunei Cristești. Totuși, pentru ca această dezvoltare să fie coerentă, este necesară integrarea proprietății private în mecanismele de planificare urbanistică, prin PUZ-uri, reguli de parcelare, coridoare publice și condiții clare privind echiparea edilitară.

5.3. Obiective de utilitate publică și circulația terenurilor pe localități componente

5.3.1. Obiective de utilitate publică și circulația terenurilor din localitatea Cristești

Satul Cristești reprezintă centrul administrativ, funcțional și economic al comunei. Intravilanul existent are o suprafață de **676,5759 ha**, iar intravilanul propus ajunge la **736,1776 ha**, rezultând o creștere de **59,6016 ha**.

Această creștere reflectă rolul localității ca principal pol de dezvoltare al comunei și necesitatea consolidării funcțiunilor administrative, rezidențiale și economice.

i. Terenuri proprietate publică de interes național

Această categorie poate include terenuri aferente infrastructurilor de interes național, rețelelor tehnice majore sau altor bunuri aflate în administrarea statului. În cazul localității Cristești, aceste terenuri trebuie analizate în corelare cu planșele de reglementări și cu avizele instituțiilor competente.

Circulația juridică a acestor terenuri este limitată, intervențiile realizându-se prin acordul administratorilor și prin respectarea regimului juridic specific.

ii. Terenuri proprietate publică de interes județean

Terenurile de interes județean sunt reprezentate, în principal, de infrastructura rutieră județeană, acolo unde aceasta traversează sau deservește localitatea. Aceste terenuri au rol esențial în conectivitatea satului Cristești cu municipiul Botoșani și cu celelalte localități ale comunei.

Intervențiile posibile vizează:

- modernizarea drumurilor;
- lărgirea profilurilor;
- amenajarea intersecțiilor;
- realizarea trotuarelor și rigolelor;
- corelarea accesurilor private cu circulația publică.

iii. Terenuri proprietate publică de interes local

În satul Cristești, domeniul public local include terenuri aferente:

- instituțiilor publice: **4,5786 ha**;
- căilor de comunicație și transport rutier: **47,4710 ha** în propus;
- spațiilor verzi, sport, agrement și protecție: **14,5709 ha** în propus;
- gospodăriei comunale și cimitirelor: **3,7409 ha**;
- construcțiilor tehnico-edilitare: **1,1306 ha**;
- terenurilor cu destinație specială: **0,1222 ha**.

Creșterea semnificativă a spațiilor verzi și a echipamentelor edilitare indică o orientare a PUG către îmbunătățirea calității locuirii și a infrastructurii publice.

iv. Terenuri proprietate privată a UAT

Domeniul privat al UAT în satul Cristești însumează **18,0662 ha (2,67% din intravilanul existent)**, reprezentând cea mai mare rezervă funciară dintre cele patru sate componente. Aceste terenuri pot avea rol strategic în satul Cristești, în special pentru susținerea:

- dezvoltării economice;
- realizării schimburilor funciare;
- constituirii rezervelor pentru dotări;
- dezvoltării infrastructurii de acces către zonele industriale/de depozitare.

v. Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice

Această categorie este dominantă în localitate. În bilanțul propus, locuințele ocupă **559,6615 ha**, iar unitățile industriale și de depozitare **92,1866 ha**. Aceste suprafețe vor fi în mare parte susținute de terenuri private, ceea ce impune utilizarea unor instrumente riguroase de reglementare.

Pentru zonele economice, se impune corelarea circulației juridice cu:

- rezervarea drumurilor de acces;
- echiparea edilitară;
- protecția zonelor de locuire;
- reglementarea accesurilor pentru trafic greu;
- instituirea zonelor de protecție.

vi. Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public

Se recomandă trecerea în domeniul public a terenurilor necesare pentru:

- drumuri noi;
- lărgiri de drumuri existente;
- echipamente edilitare;
- spații verzi;
- platforme de salubritate/reciclare;
- dotări publice;
- coridoare tehnice.

vii. Terenuri aflate în domeniul privat destinat concesionării

În satul Cristești, concesionarea poate fi utilizată pentru:

- servicii publice;
- activități economice compatibile;
- echipamente tehnico-edilitare;
- dotări complementare locuirii;
- funcțiuni de interes comunitar.

5.3.2. Obiective de utilitate publică și circulația terenurilor din localitatea Schit-Orășeni

Satul Schit-Orășeni are un profil predominant rezidențial-rural. Intravilanul existent este de **161,2910 ha**, iar intravilanul propus este de **173,2394 ha**, rezultând o creștere de **11,9484 ha**.

În bilanțul propus, funcțiunea dominantă este locuirea, cu **154,7488 ha**, reprezentând **89,33%** din intravilan. Această structură indică o localitate cu dezvoltare simplificată, fără funcțiuni industriale sau economice majore.

i. Terenuri proprietate publică de interes național

Prezența terenurilor de interes național este redusă sau nesemnificativă, fiind limitată eventual la infrastructuri tehnice sau regimuri speciale stabilite prin avize.

ii. Terenuri proprietate publică de interes județean

Dacă localitatea este deservită de drumuri județene, terenurile aferente acestora au rol de conectivitate teritorială. Intervențiile asupra acestora se vor realiza prin modernizare și întreținere, fără modificarea regimului juridic.

iii. Terenuri proprietate publică de interes local

Domeniul public local include:

- instituții publice: **1,3172 ha**;
- căi de comunicație: **15,3722 ha**;
- spații verzi, sport, agrement și protecție: **0,3724 ha**;
- gospodărie comunală și cimitire: **0,4083 ha**.

Ponderea terenurilor publice este redusă, dar suficientă pentru funcționarea de bază a localității. Totuși, dezvoltarea viitoare impune rezervarea unor terenuri pentru largiri de drumuri, spații publice și eventuale dotări locale.

iv. Terenuri proprietate privată a UAT

Domeniul privat al UAT în Schit-Orășeni este redus, **2,3821 ha (1,48% din intravilan)**. Aceste terenuri pot fi utilizate punctual pentru schimburi funciare, dotări locale sau spații de utilitate publică.

v. Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice

Proprietatea privată este dominantă, în special în zonele de locuire. Dat fiind caracterul predominant rezidențial, circulația terenurilor va fi orientată mai ales către:

- parcelări controlate;
- asigurarea accesului la drum;
- rezervarea coridoarelor pentru utilități;
- evitarea dezvoltărilor dispersate.

vi. Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public

Se recomandă trecerea în domeniul public a terenurilor necesare pentru:

- drumuri locale;
- completări ale tramei stradale;
- spații verzi și terenuri de sport;
- dotări comunitare de mică amploare.

vii. Terenuri aflate în domeniul privat destinat concesionării

Concesionarea are aplicabilitate limitată, dar poate fi utilizată pentru funcțiuni de servicii locale, echipamente sau activități compatibile cu locuirea.

5.3.3. Obiective de utilitate publică și circulația terenurilor din localitatea Unguroaia

Satul Unguroaia este cea mai mică localitate componentă a comunei. Intravilanul existent este de **19,4062 ha**, iar intravilanul propus este de **26,1608 ha**, rezultând o creștere de **6,7546 ha**.

Structura propusă este aproape exclusiv rezidențială:

- locuințe: **22,9167 ha**;
- instituții publice: **1,3822 ha**;
- căi de comunicație: **1,7195 ha**;
- spații verzi/sport/agrement: **0,1026 ha**.

i. Terenuri proprietate publică de interes național

Nu se evidențiază, pe baza datelor disponibile, o prezență semnificativă a terenurilor de interes național în intravilanul localității. Eventualele regimuri speciale vor fi stabilite prin avizele sectoriale.

ii. Terenuri proprietate publică de interes județean

În măsura în care localitatea este conectată la rețeaua județeană sau comunală, terenurile aferente infrastructurii de circulație au rol esențial în asigurarea accesibilității.

iii. Terenuri proprietate publică de interes local

Domeniul public local este reprezentat prin:

- instituții publice: **1,3822 ha**;
- căi de comunicație: **1,7195 ha**;

- spații verzi/sport/agrement: **0,1026 ha**.

Ponderea instituțiilor publice este relativ ridicată raportat la suprafața localității, dar acest lucru se datorează dimensiunii reduse a intravilanului.

iv. Terenuri proprietate privată a UAT

Domeniul privat al UAT în Unguroaia este practic nesemnificativ, **0,0612 ha (0,32% din intravilan)**. Terenurile de acest tip pot avea doar rol punctual, pentru mici dotări, schimburi sau completări de infrastructură.

v. Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice

Proprietatea privată este reprezentată în principal de terenurile de locuire. Circulația juridică a terenurilor este redusă ca intensitate, având în vedere absența funcțiunilor economice majore și dimensiunea mică a localității.

vi. Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public

Se pot avea în vedere suprafețe pentru:

- completarea acceselor;
- lărgirea drumurilor;
- mici dotări publice;
- spații verzi de proximitate.

vii. Terenuri aflate în domeniul privat destinat concesiunii

Concesionarea are aplicabilitate redusă, dar poate fi utilizată punctual pentru servicii locale sau funcțiuni complementare locuirii.

5.3.4. Obiective de utilitate publică și circulația terenurilor din localitatea Oneaga

Satul Oneaga reprezintă a doua localitate ca mărime din comuna Cristești. Intravilanul existent este de **343,8982 ha**, iar intravilanul propus este de **356,6871 ha**, rezultând o creștere de **12,7889 ha**.

Structura propusă este dominată de locuire:

- locuințe: **321,1861 ha**, respectiv **90,05%**;
- căi de comunicație: **26,0787 ha**;
- instituții publice: **3,3764 ha**;
- comerț și servicii: **1,5242 ha**;
- spații verzi/sport/agrement/protecție: **0,9705 ha**;
- gospodărie comună și cimitire: **0,8867 ha**;
- unități agro-zootehnice: **0,4891 ha**;
- unități industriale și depozite: **0,2292 ha**;
- ape: **1,9462 ha**.

i. Terenuri proprietate publică de interes național

Pe baza datelor disponibile, nu se evidențiază o pondere majoră a terenurilor de interes național în intravilan. Eventualele terenuri sau rețele cu regim special vor fi tratate conform avizelor instituțiilor competente.

ii. Terenuri proprietate publică de interes județean

Terenurile aferente infrastructurii rutiere de rang superior au rol important în conectarea satului Oneaga cu centrul comunal și cu teritoriul învecinat. Intervențiile se vor concentra asupra modernizării, siguranței circulației și corelării accesurilor.

iii. Terenuri proprietate publică de interes local

Domeniul public local include:

- instituții publice: **3,3764 ha**;
- căi de comunicație: **26,0787 ha**;
- spații verzi/sport/agrement: **0,9705 ha**;
- gospodărie comunală și cimitire: **0,8867 ha**;
- ape: **1,9462 ha**, în măsura regimului juridic specific.

Aceste terenuri susțin funcționarea localității, însă ponderea spațiilor verzi și a dotărilor publice rămâne redusă față de suprafața extinsă a intravilanului.

iv. Terenuri proprietate privată a UAT

Domeniul privat al UAT în Oneaga reprezintă **13,8605 ha (4,03% din intravilan)**, cea mai mare pondere relativă dintre cele patru sate. Aceste terenuri pot fi utilizate pentru completări de infrastructură, dotări publice sau schimburi funciare necesare reorganizării locale.

v. Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice

Proprietatea privată este dominantă, în special în zonele de locuire. Având în vedere caracterul extins și liniar al localității, dezvoltarea trebuie corelată cu:

- modernizarea drumurilor;
- asigurarea accesului la parcele;
- evitarea parcelărilor fără infrastructură;
- extinderea utilităților;
- protejarea lucilor de apă și a zonelor de drenaj.

vi. Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public

Se recomandă trecerea în domeniul public a terenurilor necesare pentru:

- completări ale tramei stradale;
- lărgiri de drumuri;
- spații verzi de proximitate;
- echipamente tehnico-edilitare;
- zone de protecție și drenaj.

vii. Terenuri aflate în domeniul privat destinat concesiunii

Concesionarea poate fi utilizată punctual pentru servicii locale, activități economice de mică amploare sau funcțiuni complementare locuirii.

5.4. Principalele obiective de utilitate publică – cadru preliminar

În principiu, obiectivele de utilitate publică la nivelul comunei Cristești se vor grupa în următoarele categorii:

A. Instituții publice și dotări socio-culturale

- dotări administrative;
- dotări educaționale;
- dotări de sănătate;
- dotări culturale;
- dotări pentru culte;
- dotări sociale.

B. Infrastructură rutieră și mobilitate

- drumuri comunale și satești;
- străzi locale;
- modernizări, lărgiri și amenajări de profil stradal;
- poduri și podețe;
- zone pentru stații de transport public;
- accese către zonele economice.

C. Echipare tehnico-edilitară

- alimentare cu apă;
- canalizare;
- stații de pompare;
- platforme tehnice;
- rețele electrice;
- rețele de gaze naturale;
- telecomunicații.

D. Spații verzi, sport, agrement și protecție

- spații verzi de proximitate;
- terenuri de sport;
- zone de agrement;
- perdele de protecție;
- zone verzi aferente instituțiilor publice și cimitirelor.

E. Gospodărie comunală

- cimitire;

- platforme pentru gestionarea deșeurilor;
- centre de colectare prin aport voluntar;
- platforme de salubritate și reciclare.

F. Dezvoltare economică și infrastructură de sprijin

- zone pentru activități industriale și depozitare;
- accese și utilități pentru zone economice;
- zone tampon între funcțiunile economice și locuire;
- terenuri pentru servicii complementare.

G. Protecția mediului și reducerea riscurilor

- lucrări de drenaj și evacuare a apelor pluviale;
- protecția cursurilor de apă;
- amenajări împotriva eroziunii;
- zone de protecție sanitară și tehnică;
- coridoare ecologice locale.

Regimul de implementare a acestor obiective va fi diferențiat în funcție de forma de proprietate:

- pe terenuri publice: prin investiții directe ale UAT sau ale instituțiilor competente;
- pe terenuri private: prin achiziție, schimb, expropriere sau parteneriat;
- pe terenuri din domeniul privat al UAT: prin transfer în domeniul public, concesiune sau utilizare ca rezervă funciară.

5.5. Concluzii operaționale preliminare

Analiza obiectivelor de utilitate publică și a circulației juridice a terenurilor în comuna Cristești evidențiază un teritoriu aflat într-o etapă de restructurare funcțională semnificativă. Bilanțul propus transformă un intravilan anterior dominat de terenuri agricole într-o structură funcțională orientată spre locuire, infrastructură, activități economice și dotări publice.

Principalele concluzii sunt următoarele:

- comuna dispune de un intravilan generos, cu potențial important de dezvoltare internă;
- proprietatea privată reprezintă suportul principal al dezvoltării viitoare;
- domeniul public trebuie consolidat pentru a putea susține infrastructura, dotările și spațiile publice;
- satul Cristești concentrează principalele funcțiuni administrative, economice și publice;
- Schit-Orășeni, Unguroaia și Oneaga au caracter predominant rezidențial-rural;
- circulația juridică a terenurilor este esențială pentru implementarea PUG;
- dezvoltarea viitoare trebuie condiționată de acces public, echipare edilitară și reglementare urbanistică prin PUZ acolo unde este necesar.

5.6. Listarea obiectivelor de utilitate publică

5.6.1. Încadrarea generală

În cadrul Planului Urbanistic General, obiectivele de utilitate publică reprezintă ansamblul investițiilor, dotărilor și amenajărilor destinate satisfacerii nevoilor colective ale comunității, având rol în asigurarea funcționării echilibrate a teritoriului, creșterea calității vieții și susținerea dezvoltării locale durabile.

Listarea obiectivelor de utilitate publică are un rol strategic, întrucât:

- fundamentează politicile de dezvoltare ale administrației publice locale;
- permite corelarea propunerilor urbanistice cu capacitatea reală de implementare;
- constituie bază pentru inițierea procedurilor ulterioare de reglementare, finanțare și avizare.

5.6.2. Principii de fundamentare a obiectivelor de utilitate publică

Definirea obiectivelor de utilitate publică în cadrul PUG-ului comunei Cristești se realizează pe baza următoarelor principii:

1. Principiul realismului funciar

Obiectivele propuse sunt corelate cu structura existentă a domeniului public și privat, având în vedere faptul că administrația publică locală dispune de resurse funciare limitate, majoritatea bunurilor publice fiind deja afectate unor utilizări existente.

2. Principiul etapizării și condiționării

Implementarea obiectivelor se realizează etapizat, în funcție de:

- constituirea sau identificarea resursei funciare necesare;
- disponibilitatea surselor de finanțare;
- obținerea avizelor și acordurilor legale.

3. Principiul compatibilității urbanistice și juridice

Obiectivele de utilitate publică sunt compatibile cu:

- regimul juridic al terenurilor;
- reglementările PUG și RLU;
- cadrul legislativ privind proprietatea publică și privată.

4. Principiul flexibilității strategice

PUG-ul stabilește cadrul și localizarea orientativă a obiectivelor, fără a impune soluții rigide, permițând adaptarea lor ulterioară prin documentații de urbanism de detaliu (PUZ, PUD).

5.6.3. Categoriile de obiective de utilitate publică

În funcție de natura funcțională și rolul lor în structura teritorială, obiectivele de utilitate publică sunt grupate în următoarele categorii:

A. Instituții publice și dotări socio-culturale

- sedii administrative și servicii publice;
- unități de învățământ, cultură și sănătate;
- dotări sportive și recreative de interes local.

B. Gospodărie comunală și servicii publice

- cimitire;
- platforme și instalații pentru gestionarea deșeurilor (inclusiv CAV, platforme gunoi de grajd);
- depozite și spații tehnice aferente serviciilor publice locale.

C. Echipare tehnico-edilitară

- rețele și instalații de alimentare cu apă și canalizare;
- stații de tratare și epurare;
- rezervoare de apă, gospodării de apă;
- rețele de energie electrică și alte utilități.

D. Căi de comunicație și transport

- drumuri comunale, străzi și drumuri sătești;
- poduri și podețe;
- stații și facilități pentru transportul public;
- infrastructură feroviară de interes public.

E. Infrastructură majoră și obiective de interes strategic

- infrastructuri de transport rutier și feroviar;
- rețele și magistrale energetice;
- alte obiective cu rol strategic, aflate în administrarea autorităților centrale sau județene.

F. Protecția mediului și a patrimoniului

- zone de protecție sanitară și tehnică;
- perdele de protecție și coridoare verzi;
- obiective de protejare și punere în valoare a patrimoniului construit și arheologic;
- zone și lucrări de reducere a riscurilor naturale.

5.6.4. Regimul de implementare a obiectivelor de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică incluse în PUG:

- nu presupun, în mod automat, declanșarea procedurilor de expropriere;
- nu generează obligații financiare imediate pentru administrația publică locală;
- reprezintă **intenții strategice de dezvoltare**, a căror realizare este condiționată de:
 - identificarea sau dobândirea terenurilor necesare;
 - existența surselor de finanțare;

- parcurgerea etapelor legale de avizare și aprobare.

În situațiile în care obiectivele sunt amplasate pe terenuri aflate în proprietate privată, realizarea acestora se va face:

- prin achiziție voluntară;
- prin parteneriate public-privat;
- prin alte mecanisme legale permise de legislația în vigoare.

5.6.5. Concluzie de diagnostic și propunere

Listarea obiectivelor de utilitate publică în cadrul PUG-ului comunei Cristești reflectă un **echilibru între nevoile de dezvoltare ale comunității și capacitatea reală de implementare a administrației publice locale.**

Având în vedere:

- structura actuală a proprietății;
- lipsa unor rezerve funciare publice semnificative;
- prezența unor constrângeri generate de infrastructuri și bunuri de interes național și județean,

PUG-ul propune un cadru flexibil, etapizat și realist de realizare a obiectivelor de utilitate publică, fundamentat pe **management funciar activ**, atragerea de resurse financiare și utilizarea instrumentelor urbanistice ca mecanisme de control și coordonare a dezvoltării.

Tabel 3. Tabel sintetic obiective de utilitate publică

Cheie de lectură

- **X = bunul aparține categoriei respective**
- **– = nerelevant / nu se aplică**

1. INSTITUȚII PUBLICE (interes local / național)

Categoria bunului	Tip proprietate	Localizare	Național	Județean	Local
Primăria Cristești	Public	Intravilan	–	–	X
Școli (toate localitățile)	Public	Intravilan	–	–	X
Grădinițe (Cristești, Oneaga)	Public	Intravilan	–	–	X
Cămine culturale (Cristești)	Public	Intravilan	–	–	X
Cabinete medicale / dispensar (Cristești, Oneaga)	Public	Intravilan	–	–	X

2. GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Categoria bunului	Tip proprietate	Localizare	Național	Județean	Local
Cimitire (toate localitățile)	Public	Intravilan / Extravilan	–	–	X

Depozit DEEE	Public	Extravilan	–	–	X
Cameră de frig	Public	Extravilan	–	–	X
Platformă CAV (colectare cu aport voluntar)	Public	Extravilan	–	–	X
Platformă depozitare gunoi de grajd	Public	Extravilan	–	–	X
Terenuri aferente gospodăririi comunale	Public	Extravilan	-	-	X

3. CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT

Categoria bunului	Tip proprietate	Localizare	Național	Județean	Local
Drumul Național DN28B (E58)	Public	UAT Cristești	X	–	–
Drumuri județene (DJ207N, DJ208C, DJ208H)	Public	UAT Cristești	–	X	–
Drumuri comunale (DC51, DC52, DC53A)	Public	UAT Cristești	–	–	X
Străzi și drumuri satești	Public	Intravilan	–	–	X
Drumuri de exploatare	Public	Extravilan	–	–	X
Stații de autobuz / transport public	Public	Intravilan	–	–	X

4. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Categoria bunului	Tip proprietate	Localizare	Național	Județean	Local
Stație de epurare	Public	Extravilan	–	–	X
Stație de tratare apă	Public	Extravilan	–	–	X
Gospodărie de apă	Public	Extravilan	–	–	X
Rezervoare de apă	Public	Extravilan	–	–	X
Rețele locale apă/canal/gaze	Public	UAT Cristești	–	–	X
LEA 20 kV	Public	Extravilan	–	–	X
LEA 110 kV	Public	Extravilan	X	–	–

5. INFRASTRUCTURĂ MAJORĂ

Categoria bunului	Tip proprietate	Localizare	Național	Județean	Local
Magistrale transport gaze (TRANSGAZ)	Public	Extravilan	X	–	–
Diguri de apărare împotriva inundațiilor (Miletin)	Public	Extravilan	X	–	–
Lucrări de regularizare cursuri de apă	Public	Extravilan	X	–	–

6. SALVAREA, PROTEJAREA ȘI PUNEREA ÎN VALOARE A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR ȘI SITURILOR ISTORICE

Categoria bunului	Tip proprietate	Localizare	Național	Județean	Local
Biserica de lemn „Sfinții Voievozi” (BT-II-m-B-01961)	Privat	Cristești	–	–	X
Biserica de lemn „Schimbarea la față” (BT-II-m-B-02000)	Privat	Schit-Orășeni	–	–	X
Situl arheologic de la Cristești, punctul „La Staniște” (BT-I-s-B-01769)	Public	Cristești	–	–	X

Așezare Cristești (BT-I-s-B-01722)	Public	Cristești	–	–	X
Situl arheologic de la Cristești, punctul „Ursoaia” (BT-I-s-B-01770)	Public	Schit-Orășeni	–	–	X
Așezare Unguroaia (BT-I-s-B-01721)	Public	Unguroaia	–	–	X
Situri arheologice cuprinse în R.A.N.	Public	Extravilan	–	–	X

7. SISTEME DE PROTECȚIE A MEDIULUI

Categoria bunului	Tip proprietate	Localizare	Național	Județean	Local
Sit Natura 2000 ROSPA0116	Public	Extravilan	X	–	–
Zone de protecție sanitară (apă, stații, cimitire, platforme gunoi)	Public	UAT Cristești	–	–	X
Zone de protecție față de construcții și culoare tehnice	Public	UAT Cristești	X	–	–
Perdele de protecție	Public	Extravilan	–	–	X
Recuperare terenuri neproductive	Public	Extravilan	–	–	X

8. APĂRAREA ȚĂRII, ORDINE PUBLICĂ ȘI SIGURANȚĂ

Categoria bunului	Tip proprietate	Localizare	Național	Județean	Local
Sediu Poliție	Public	Cristești	X	–	–
Unități SVSU	Public	Intravilan	–	–	X
Cantoane silvice (Ocolul Silvic Botoșani)	Public	Intravilan	X	–	–

Sursa : Autorii

6. ANALIZA CANTITATIVĂ A PROPRIETĂȚII TERENURILOR

6.1. Bilanțul teritorial general pe tipuri de proprietate

Suprafața totală a U.A.T. Cristești rezultată din suportul topografic este de **7.811,7673 ha**.

Suprafața totală a intravilanului existent este de **1.201,1712 ha**, iar extravilanul rezultat este de **6.610,5961 ha**.

Tabel 4. Bilanțul teritorial general pe tipuri de proprietate, U.A.T. Cristești

Tip de proprietate	Total UAT (ha)	% din UAT	Intravilan (ha)	% intravilan	Extravilan (ha)	% extravilan
Domeniu public interes național	2.619,6781	33,54	7,5989	0,63	2.612,0791	39,51
Domeniu public interes județean	22,5097	0,29	14,6030	1,22	7,9066	0,12
Domeniu public interes local	149,0375	1,91	83,3011	6,93	65,7364	0,99
Domeniu privat al statului	–	–	–	–	–	–

Tip de proprietate	Total UAT (ha)	% din UAT	Intravilan (ha)	% intravilan	Extravilan (ha)	% extravilan
Domeniu privat UAT Cristești	1.533,5264	19,63	34,3699	2,86	1.499,1565	22,68
Proprietate privată PF/PJ	3.487,0156	44,64	1.061,2978	88,35	2.425,7178	36,69
TOTAL	7.811,7673	100,00	1.201,1712	100,00	6.610,5961	100,00

Sursa: Prelucrare proprie pe baza analizei GIS (ArcGIS Pro) a suportului topografic al comunei Cristești, 2026

Structura proprietății evidențiază o diferențiere foarte clară între intravilan și extravilan. În intravilan, categoria dominantă este proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice, care însumează 1.061,2978 ha, respectiv aproximativ 88,35% din intravilanul existent. Domeniul public, însumat la nivel național, județean și local, reprezintă numai 105,5031 ha, respectiv 8,78% din intravilan. Domeniul privat al UAT Cristești reprezintă 34,3699 ha, respectiv numai 2,86% din intravilan, ceea ce confirmă caracterul limitat al rezervelor funciare aflate direct la dispoziția administrației locale.

6.2. Bilanțul proprietății pe localități componente

6.2.1. Sat Cristești

Suprafața intravilanului existent: **676,5759 ha.**

Tabel 5. Bilanțul proprietății terenurilor, sat Cristești (intravilan existent)

Tip de proprietate	Suprafață (ha)	% din intravilan
Domeniu public național	4,3107	0,64
Domeniu public județean	6,9658	1,03
Domeniu public local	45,8150	6,77
Domeniu privat UAT	18,0662	2,67
Proprietate privată PF/PJ	601,4181	88,89
TOTAL	676,5759	100,00

Sursa: Prelucrare proprie pe baza analizei GIS (ArcGIS Pro) a suportului topografic al comunei Cristești, 2026

6.2.2. Sat Oneaga

Suprafața intravilanului existent: **343,8981 ha.**

Tabel 6. Bilanțul proprietății terenurilor, sat Oneaga (intravilan existent)

Tip de proprietate	Suprafață (ha)	% din intravilan
Domeniu public național	3,1703	0,92
Domeniu public județean	5,6933	1,66
Domeniu public local	21,3253	6,20
Domeniu privat UAT	13,8605	4,03

Tip de proprietate	Suprafață (ha)	% din intravilan
Proprietate privată PF/PJ	299,8487	87,19
TOTAL	343,8981	100,00

Sursa: Prelucrare proprie pe baza analizei GIS (ArcGIS Pro) a suportului topografic al comunei Cristești, 2026

6.2.3. Sat Schit-Orășeni

Suprafața intravilanului existent: **161,2910 ha.**

Tabel 7. Bilanțul proprietății terenurilor, sat Schit-Orășeni (intravilan existent)

Tip de proprietate	Suprafață (ha)	% din intravilan
Domeniu public național	0,0782	0,05
Domeniu public județean	1,9439	1,21
Domeniu public local	13,7013	8,49
Domeniu privat UAT	2,3821	1,48
Proprietate privată PF/PJ	143,1853	88,77
TOTAL	161,2910	100,00

Sursa: Prelucrare proprie pe baza analizei GIS (ArcGIS Pro) a suportului topografic al comunei Cristești, 2026

6.2.4. Sat Unguroaia

Suprafața intravilanului existent: **19,4062 ha.**

Tabel 8. Bilanțul proprietății terenurilor, sat Unguroaia (intravilan existent)

Tip de proprietate	Suprafață (ha)	% din intravilan
Domeniu public național	0,0398	0,20
Domeniu public județean	–	–
Domeniu public local	2,4595	12,67
Domeniu privat UAT	0,0612	0,32
Proprietate privată PF/PJ	16,8458	86,81
TOTAL	19,4062	100,00

Sursa: Prelucrare proprie pe baza analizei GIS (ArcGIS Pro) a suportului topografic al comunei Cristești, 2026

6.2.5. Sinteza pe localități

Tabel 9. Sinteza bilanțului proprietății pe localități componente, U.A.T. Cristești

Localitate	Intravilan (ha)	Public național	Public județean	Public local	Privat UAT	Privat PF/PJ
Cristești	676,5759	4,3107	6,9658	45,8150	18,0662	601,4181
Oneaga	343,8981	3,1703	5,6933	21,3253	13,8605	299,8487
Schit-Orășeni	161,2910	0,0782	1,9439	13,7013	2,3821	143,1853

Localitate	Intravilan (ha)	Public național	Public județean	Public local	Privat UAT	Privat PF/PJ
Unguroaia	19,4062	0,0398	–	2,4595	0,0612	16,8458
TOTAL	1.201,1712	7,5989	14,6030	83,3011	34,3699	1.061,2978

Sursa: Prelucrare proprie pe baza analizei GIS (ArcGIS Pro) a suportului topografic al comunei Cristești, 2026

O concluzie foarte clară rezultă din această analiză: toate cele patru intravilane sunt dominate aproape uniform de proprietatea privată PF/PJ, cu ponderi cuprinse între 86,81% și 88,89%. Prin urmare, realizarea dezvoltărilor viitoare și a obiectivelor de utilitate publică va depinde în mare măsură de capacitatea administrației de a utiliza instrumente precum achiziția, schimbul de terenuri, exproprierea, constituirea servituților și reorganizarea funciară prin documentații urbanistice.

6.3. Indicatori sintetici privind structura proprietății

Pentru calcularea indicatorilor s-a utilizat populația comunei Cristești la 1 iulie 2025 – 4.818 locuitori.

Tabel 10. Indicatori sintetici privind structura proprietății, U.A.T. Cristești

Indicator	Valoare
Domeniu public total / locuitor	5.793,33 mp/locuitor
Grad de acoperire cu domeniu public în intravilan	8,78%
Nr. parcele proprietate privată PF/PJ – total UAT	9.445 parcele
Nr. parcele proprietate privată PF/PJ – intravilan	5.832 parcele
Suprafața medie a unei parcele private – UAT	0,3692 ha / 3.692 mp
Grad de fragmentare proprietate privată – intravilan	5,50 parcele/ha
Nr. parcele domeniu public local – total	356 parcele
Nr. parcele domeniu public local – intravilan	263 parcele
Suprafața medie parcelă domeniu public local	0,4186 ha / 4.186 mp
Grad fragmentare domeniu public local – intravilan	3,16 parcele/ha

Sursa: Prelucrare proprie pe baza analizei GIS (ArcGIS Pro) a suportului topografic al comunei Cristești, 2026

6.3.1. Fragmentarea proprietății private pe sate

Tabel 11. Gradul de fragmentare a proprietății private, pe localități componente

Localitate	Nr. parcele private	Suprafață privată (ha)	Parcele/ha
Cristești	3.048	601,4181	5,07
Oneaga	1.874	299,8487	6,25
Schit-Orășeni	763	143,1853	5,33
Unguroaia	147	16,8458	8,73

Sursa: Prelucrare proprie pe baza analizei GIS (ArcGIS Pro) a suportului topografic al comunei Cristești, 2026

Gradul cel mai ridicat de fragmentare este identificat în Unguroaia – 8,73 parcele/ha, urmată de Oneaga – 6,25 parcele/ha. Cristești prezintă cel mai mare număr absolut de proprietăți private, însă raportat la suprafața acestora gradul de fragmentare este mai redus, de aproximativ 5,07 parcele/ha.

6.4. Concluzii asupra bilanțului proprietății

Analiza cantitativă confirmă și completează diagnosticul formulat în capitolele anterioare ale studiului. Principala caracteristică este dominanța foarte accentuată a proprietății private în intravilan, care reprezintă aproximativ 88,35% din suprafața acestuia. În același timp, numai 8,78% din intravilan este reprezentat de domeniul public, iar domeniul privat al UAT însumează încă 2,86%. Rezultă o capacitate funciară relativ redusă a administrației locale de a implementa investiții publice exclusiv pe terenuri aflate deja la dispoziția sa.

Această configurație justifică necesitatea:

- rezervării din timp a terenurilor pentru obiective publice;
- constituirii unei rezerve funciare locale;
- utilizării terenurilor din domeniul privat al UAT pentru schimburi și reorganizări;
- aplicării instrumentelor de achiziție, schimb sau expropriere atunci când obiectivele de utilitate publică o impun;
- condiționării dezvoltărilor noi de realizarea tramei stradale și a infrastructurii;
- utilizării documentațiilor de tip PUZ pentru restructurarea parcelarului în zonele cu fragmentare ridicată.

6.5. Matricea zonă funcțională × tip de proprietate – intravilan existent

Tabel 12. Matricea zonă funcțională × tip de proprietate, intravilan existent

Zona funcțională	Public naț.	Public jud.	Public local	Privat UAT	Privată PF/PJ	TOTAL (ha)	% intrav.
Instituții publice	0,6800	–	5,7506	–	4,2408	10,6714	0,89
Comerț, servicii	–	–	–	–	2,8466	2,8466	0,24
Locuințe	–	–	–	–	159,6289	159,6289	13,29
Unități industriale/depozite	–	–	–	–	5,8766	5,8766	0,49
Unități agro-zootehnice	–	–	–	–	7,1595	7,1595	0,60
Căi de comunicație și transport	–	14,6030	71,2693	–	–	85,8723	7,15
Spații verzi/sport/agrement/protecție	–	–	0,6805	–	1,6413	2,3219	0,19
Construcții tehnico-edilitare	–	–	0,6594	–	–	0,6594	0,05

Zona funcțională	Public naț.	Public jud.	Public local	Privat UAT	Privată PF/PJ	TOTAL (ha)	% intrav.
Gospodărire comunală, cimitire	-	-	3,6289	-	-	3,6289	0,30
Destinație specială	0,0688	-	-	-	0,0535	0,1222	0,01
Terenuri agricole	-	-	-	34,3699	879,8505	914,2205	76,11
Ape	5,7932	-	-	-	-	5,7932	0,48
Păduri	1,0569	-	-	-	-	1,0569	0,09
Terenuri neproductive	-	-	1,3124	-	-	1,3124	0,11
TOTAL	7,5989	14,6030	83,3011	34,3699	1.061,2978	1.201,1708	≈100,00

Sursa: Prelucrare proprie pe baza analizei GIS (ArcGIS Pro) a suportului topografic al comunei Cristești, 2026

Diferența față de suprafața geometrică a intravilanului, de aproximativ 0,00035 ha (3,5 m²), provine exclusiv din sliverele geometrice reziduale identificate la verificarea topologică și este nesemnificativă.

6.5.1. Interpretarea principalelor rezultate

Proprietatea privată PF/PJ este suportul aproape exclusiv al funcțiunilor de locuire și economice. Toate cele 159,6289 ha de locuire, cele 5,8766 ha de industrie și depozitare, cele 7,1595 ha de activități agro-zootehnice și cele 2,8466 ha de comerț și servicii sunt amplasate pe terenuri private. Acest lucru este important pentru implementarea PUG deoarece dezvoltarea sau restructurarea acestor zone depinde în primul rând de inițiativa privată și de reglementarea urbanistică, nu de intervenția funciară directă a administrației.

Domeniul privat al UAT este constituit integral, în intravilan, din terenuri agricole. Cele 34,3699 ha aflate în domeniul privat al comunei sunt încadrate funcțional în categoria terenurilor agricole. Aceasta reprezintă o rezervă funciară strategică importantă, utilizabilă pentru schimburi funciare, constituirea de amplasamente pentru obiective publice, transfer în domeniul public, concesionare sau facilitarea reorganizării unor zone de dezvoltare.

Domeniul public local este puternic specializat pe funcțiuni publice. Cele 83,3011 ha sunt distribuite în principal astfel: 71,2693 ha căi de comunicație; 5,7506 ha instituții publice; 3,6289 ha gospodărire comunală și cimitire; 1,3124 ha terenuri neproductive; 0,6805 ha spații verzi și sport; 0,6594 ha echipamente tehnico-edilitare. Aproximativ 85,6% din domeniul public local intravilan este astfel reprezentat numai de infrastructura rutieră.

Terenurile agricole reprezintă principala componentă funcțională și funciară. Cele 914,2205 ha reprezintă 76,11% din intravilanul existent, dintre care 879,8505 ha sunt proprietate privată PF/PJ, iar 34,3699 ha sunt domeniul privat al UAT. Această valoare cuantifică foarte clar caracterul supradimensionat/agricolizat al intravilanului existent.

Analiza corelată a zonificării funcționale și a regimului juridic al terenurilor evidențiază o structură intravilană puternic dependentă de proprietatea privată. Această structură confirmă necesitatea utilizării active a instrumentelor de reglementare urbanistică și de circulație juridică a terenurilor pentru implementarea obiectivelor PUG. În special în zonele destinate restructurării sau dezvoltării, realizarea tramei stradale, a infrastructurii edilitare și

a dotărilor publice va necesita corelarea interesului privat cu necesitatea constituirii și extinderii domeniului public.

6.6. Analiza granularității și fragmentării parcelare

Analiza cantitativă a bilanțului teritorial este completată printr-o analiză la nivel de parcelă individuală, realizată prin clasificarea și intersecția geometrică a suportului topografic. Această analiză permite identificarea structurii reale a fragmentării funciare, diferențiată pe tipuri de proprietate, localități și poziție intravilan/extravilan, precum și localizarea rezervelor funciare mobilizabile și a sectoarelor care necesită operațiuni prealabile de reorganizare.

Pragurile de clasificare pe clase de granularitate utilizate sunt cele stabilite și validate anterior pentru comuna Balta Albă (foarte fină <0,25 ha; fină 0,25–1 ha; medie 1–5 ha; grosieră 5–20 ha; foarte grosieră >20 ha), menținute nemodificate pentru a permite comparabilitatea directă între UAT-urile din portofoliu.

6.6.1. Clasificarea parcelelor pe clase de granularitate

Suportul topografic al comunei Cristești cuprinde **11.220 de parcele**, însumând **7.811,7677 ha**, valoare practic identică cu suprafața UAT rezultată din poligonul limitei administrative (7.811,7673 ha), diferența de aproximativ 0,0004 ha confirmând buna închidere topologică a suportului.

Tabel 13. Clasificarea parcelelor pe clase de granularitate, pe tipuri de proprietate

Tip proprietate	Clasă granularitate	Nr. parcele	Suprafață (ha)	% suprafață categorie
Proprietate privată PF/PJ	Foarte fină <0,25 ha	5.312	636,3085	18,25%
	Fină 0,25–1 ha	3.626	1.716,0099	49,21%
	Medie 1–5 ha	480	780,5262	22,38%
	Grosieră 5–20 ha	22	182,9672	5,25%
	Foarte grosieră >20 ha	5	171,2042	4,91%
TOTAL PF/PJ		9.445	3.487,0160	100,00%
Domeniu privat UAT	Foarte fină <0,25 ha	431	55,0994	3,59%
	Fină 0,25–1 ha	406	201,1418	13,12%
	Medie 1–5 ha	122	248,0565	16,18%
	Grosieră 5–20 ha	30	283,1024	18,46%
	Foarte grosieră >20 ha	16	746,1265	48,65%
TOTAL UAT		1.005	1.533,5264	100,00%
Domeniu public local	Foarte fină <0,25 ha	211	21,5130	14,43%
	Fină 0,25–1 ha	111	57,1942	38,38%
	Medie 1–5 ha	32	56,1643	37,68%

Tip proprietate	Clasă granularitate	Nr. parcele	Suprafață (ha)	% suprafață categorie
	Grosieră 5–20 ha	2	14,1660	9,51%
TOTAL local		356	149,0375	100,00%
Domeniu public jud./național	Foarte fină <0,25 ha	76	8,8195	0,33%
	Fină 0,25–1 ha	79	45,1551	1,71%
	Medie 1–5 ha	106	266,3180	10,08%
	Grosieră 5–20 ha	114	1.223,5232	46,31%
	Foarte grosieră >20 ha	39	1.098,3720	41,57%
TOTAL jud./național		414	2.642,1877	100,00%

Sursa: Prelucrare proprie pe baza analizei GIS (ArcGIS Pro) a suportului topografic al comunei Cristești, 2026

Indicatorii statistici de control (mediană, medie, maxim) confirmă oportunitatea pragurilor: mediana proprietății private PF/PJ este de numai 0,2066 ha, sub pragul clasei „foarte fină”, ceea ce validează utilizarea aceluiași praguri ca la Balta Albă.

Rezultă o diferențiere netă în funcție de regimul juridic: **proprietatea privată PF/PJ prezintă cel mai accentuat caracter de fragmentare** — 94,64% din parcele au sub 1 ha, reprezentând 67,46% din suprafață. **Domeniul privat al UAT are o structură duală**: numeroase parcele mici coexistă cu un nucleu de 46 parcele mari (peste 5 ha) care concentrează 67,12% din suprafața categoriei. **Domeniul public local** este predominant fin/foarte fin, iar **domeniul public județean/național** este cel mai puțin fragmentat — parcelele de peste 5 ha reprezintă 87,88% din suprafața categoriei.

6.6.2. Localizarea spațială a claselor de granularitate

Distribuția spațială a claselor de granularitate relevă o diferențiere clară între intravilan și extravilan.

Tabel 14. Rezervele strategice de teren (parcele > 5 ha, adiacente intravilanului)

Zonă	Clasă	Nr. elemente	Suprafață (ha)
Intravilan	Foarte fină	4.377	456,20
Intravilan	Fină	1.693	530,42
Intravilan	Medie	216	174,52
Intravilan	Grosieră	16	39,66
Intravilan	Foarte grosieră	2	0,36
Extravilan	Foarte fină	1.955	265,54
Extravilan	Fină	3.355	1.489,08
Extravilan	Medie	697	1.176,55
Extravilan	Grosieră	167	1.664,09

Zonă	Clasă	Nr. elemente	Suprafață (ha)
Extravilan	Foarte grosieră	60	2.015,34

Sursa: Prelucrare proprie pe baza analizei GIS (ArcGIS Pro) a suportului topografic al comunei Cristești, 2026

În intravilan, aproximativ 82% din suprafață este ocupată de clasele foarte fină și fină. Pe localități, Oneaga și Unguroaia prezintă cea mai pronunțată predominanță a granularității fine/foarte fine, în timp ce satul Cristești are o structură mai diversificată, cu o proporție mai mare de parcele medii și grosiere, corelat cu rolul său de centru comunal.

În extravilan, structura se inversează: clasele grosieră și foarte grosieră însumează aproximativ 3.679,43 ha, peste jumătate din suprafața extravilanului. Corelarea cu zonificarea funcțională existentă confirmă că zona de locuințe individuale este aproape integral (1.905 din 1.928 parcele) încadrată în clasa foarte fină, în timp ce zonele industriale și de depozitare au o structură mai puțin fragmentată, dominată de clasele fină și medie.

Concluzie: fragmentarea este concentrată în zonele locuite și în parcelarul agricol apropiat de vetre, în timp ce suprafețele mari, slab fragmentate, se concentrează în extravilan — aceste suprafețe pot constitui rezerve strategice pentru dezvoltări viitoare, cu condiția compatibilității cu regimul juridic, categoria de folosință, infrastructura și reglementările urbanistice.

6.6.3. Rezervele strategice de teren (parcele > 5 ha, adiacente intravilanului)

Au fost identificate parcelele cu suprafața peste 5 ha, aflate în proprietate privată PF/PJ sau în domeniul privat al UAT, situate în intravilan sau în extravilan la maximum 200 m față de limita intravilanului.

Tabel 15. Zonele cu fragmentare critică, pe localități componente

Tip proprietate	Poziție	Nr. parcele	Suprafață totală (ha)
Domeniu privat UAT	Intravilan	0	0,0000
Domeniu privat UAT	Extravilan ≤200 m	19	448,7159
Proprietate privată PF/PJ	Intravilan	1	6,7223
Proprietate privată PF/PJ	Extravilan ≤200 m	16	202,1599
TOTAL		36	657,5981

Sursa: Prelucrare proprie pe baza analizei GIS (ArcGIS Pro) a suportului topografic al comunei Cristești, 2026

Cele 19 parcele mari din domeniul privat al UAT (448,72 ha) sunt aproape integral pășuni, cu suprafețe individuale de până la 158,1565 ha (zona Cristești). Această constatare nuanțează interpretarea potrivit căreia administrația locală dispune de resurse funciare reduse: deși în intravilan domeniul privat al UAT este redus și fragmentat, în imediata

vecinătate există un fond funciar consistent, concentrat în parcele mari, cu potențial de rezervă strategică — condiționat de regimul juridic, categoria de folosință și infrastructura disponibilă.

Cele 17 parcele private PF/PJ care îndeplinesc criteriul (208,88 ha) sunt în principal teren arabil, cu excepția a două suprafețe de livadă din zona Oneaga (88,52 ha cumulativ). Cele mai multe rezerve strategice sunt concentrate în jurul satului Cristești, urmat de Oneaga.

6.6.4. Zonele cu fragmentare critică

Au fost identificate grupările de parcele private adiacente care îndeplinesc simultan criteriile de densitate peste 10 parcele/ha și suprafață medie sub 0,30 ha, aplicate asupra proprietății private PF/PJ din intravilanul existent.

Tabel 16. Corelarea zonelor de fragmentare critică cu zonificarea funcțională existentă pr localități

Localitate	Nr. zone critice	Suprafață cumulată (ha)	Nr. parcele
Cristești	19	34,0899	387
Oneaga	3	6,7467	78
Schit-Orășeni	5	6,8364	76
Unguroaia	3	10,9760	116
TOTAL	30	58,6491	657

Sursa: Prelucrare proprie pe baza analizei GIS (ArcGIS Pro) a suportului topografic al comunei Cristești, 2026

Au rezultat 30 de zone de fragmentare critică, însumând 58,65 ha și cuprinzând 657 de parcele private. **Satul Cristești concentrează 19 dintre cele 30 de zone** și aproape 60% din suprafața totală a zonelor critice, cu densități locale ajungând la 16–18 parcele/ha, iar punctual până la aproximativ 45 parcele/ha. Raportat la dimensiunea localității, fragmentarea din Unguroaia este de asemenea semnificativă — 116 parcele pe numai 10,98 ha.

Din perspectiva PUG, aceste zone sunt sectoarele în care intervențiile de amploare — realizarea unei noi trame stradale, a infrastructurii edilitare sau constituirea unor amplasamente pentru obiective de utilitate publică — sunt cel mai dificil de implementat direct, deoarece necesită implicarea simultană a unui număr mare de proprietari. Ele constituie candidate prioritare pentru operațiuni de reorganizare funciară, prin PUZ, reparcelare, comasare sau schimburi de terenuri.

Corelarea zonelor de fragmentare critică cu zonificarea funcțională existentă

Cele 30 de zone cu fragmentare critică au fost intersectate geometric cu zonificarea funcțională existentă, pentru determinarea funcțiunii predominante a fiecărei zone.

Tabel 17. Corelarea zonelor de fragmentare critică cu zonificarea funcțională existentă pe total UAT

Zonă funcțională predominantă	Nr. zone critice	Suprafața zonelor (ha)	Pondere din suprafața critică
Terenuri arabile	26	55,2388	94,19%
Locuințe individuale	4	3,4102	5,81%
TOTAL	30	58,6491	100,00%

Sursa: Prelucrare proprie pe baza analizei GIS (ArcGIS Pro) a suportului topografic al comunei Cristești, 2026

Rezultatul este foarte clar: fragmentarea critică este asociată covârșitor terenurilor arabile din intravilan. Din cele 30 de zone, 26 au ca funcțiune predominantă terenurile arabile, cu ponderi frecvent de 60–75% din suprafața fiecărei zone, iar într-un caz (zona din satul Cristești) zona este practic 100% arabilă.

Numai patru zone au ca funcțiune predominantă locuirea individuală: două în satul Cristești (aproximativ 51,6% și, respectiv, 46,6% — aceasta din urmă fiind o zonă mixtă, cu rest predominant arabil și comerț), una în Oneaga (aproximativ 57,9%) și una în Unguroaia (aproximativ 67,2%).

Interpretare: cele 30 de zone identificate sunt, în majoritatea cazurilor, zone de tranziție între parcelarul agricol fragmentat și țesutul rezidențial. Practic, sunt numeroase parcele private mici și înguste care, deși situate în intravilan, continuă să aibă funcțiune agricolă sau se află în proces de transformare către funcțiuni construibile.

Acest rezultat nuanțează concluzia formulată anterior: fragmentarea critică nu caracterizează în primul rând țesutul construit consolidat, ci terenurile agricole parcelate din interiorul intravilanului și zonele de contact dintre acestea și țesutul rezidențial. Aceste sectoare prezintă un risc ridicat de dezvoltare necoordonată, în cazul transformării progresive a terenurilor agricole în terenuri construibile prin intervenții individuale, parcelă cu parcelă — cu efecte negative asupra accesului, tramei stradale, echipării edilitare, formeii parcelelor construibile și rezervării terenurilor pentru spații publice.

În consecință, zonele respective trebuie tratate prioritar prin instrumente de planificare capabile să coreleze reorganizarea parcelarului cu realizarea tramei stradale, rezervarea suprafețelor pentru infrastructură și spații publice și dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare. În funcție de amploarea și caracteristicile fiecărei zone, pot fi necesare operațiuni de reparcelare, comasare, schimburi funciare sau reglementare urbanistică detaliată.

6.6.5. Corelarea granularității cu indicatorii de fragmentare

Analiza granularității completează indicatorii sintetici de fragmentare calculați la nivelul întregului UAT (secțiunea 6.3), permițând evidențierea diferențelor spațiale pe care valorile medii nu le pot surprinde.

Un singur indicator mediu calculat la nivelul comunei nu descrie suficient structura reală a parcelarului. Cele 30 de zone de fragmentare critică sunt distribuite neuniform: Cristești 58,12% din suprafața critică a UAT, Unguroaia 18,71%, Schit-Orășeni 11,66%, Oneaga 11,50%. Fragmentarea nu trebuie confundată cu dimensiunea medie a parcelei — în aceeași localitate pot coexista simultan sectoare puternic fragmentate și rezerve funciare compacte, fapt pe care o medie calculată la nivel de localitate nu îl poate reflecta.

În zonele cu granularitate foarte fină, implementarea PUG poate necesita operațiuni prealabile de reparcelare, comasare, schimburi funciare sau elaborarea unor documentații urbanistice de detaliu, dat fiind numărul ridicat de proprietari raportat la suprafața disponibilă. În sens opus, parcelele din clasele grosieră și foarte grosieră prezintă o capacitate mai ridicată de mobilizare funciară, permițând intervenții teritoriale cu implicarea unui număr mai redus de proprietari.

Concluzie: structura proprietății comunei Cristești nu poate fi caracterizată printr-o singură valoare medie, ci trebuie interpretată ca un mozaic de țesuturi funciare cu grade diferite de fragmentare și, implicit, cu grade diferite de dificultate în mobilizarea terenurilor.

6.6.6. Gradul de ocupare a parcelelor (POT), corelat cu tipul de proprietate

Prin intersecția parcelelor cu layerul construcțiilor existente, delimitarea intravilan/extravilan și aplicarea formulei $POT \text{ parcelă} = \frac{\text{suprafață construită la sol}}{\text{suprafață parcelă}} \times 100$, au rezultat următorii indicatori sintetici pentru intravilanul existent:

Tabel 18. Gradul de ocupare a terenurilor (POT), pe tipuri de proprietate — intravilan existent

Tip proprietate	Nr. parcele analizate	Parcele construite	Parcele neconstruite	Suprafață neconstruită (ha)	POT global
Proprietate privată PF/PJ	5.832	2.082	3.750	855,5866	2,85%
Domeniu privat UAT	157	1	156	34,0123	0,014%
Domeniu public local	263	20	243	75,4464	0,86%
Domeniu public jud./național	52	3	49	16,3099	0,09%

Sursa: Prelucrare proprie pe baza analizei GIS (ArcGIS Pro) a suportului topografic al comunei Cristești, 2026

Suprafața construită la sol identificată în comuna Cristești este de aproximativ 31,6667 ha, dintre care 30,9920 ha (97,9%) în intravilan — confirmând buna corelare între limita intravilanului și fondul construit existent.

Rezultatul cel mai relevant pentru studiul de proprietate: din cele 157 de parcele ale domeniului privat al UAT situate în intravilan, 156 sunt complet neconstruite, însumând 34,0123 ha — aproape întreaga suprafață a acestei categorii. Aceasta confirmă că administrația locală dispune de o rezervă funciară proprie, în mare parte neocupată de construcții, mobilizabilă pentru obiective de utilitate publică sau proiecte de dezvoltare, cu respectarea regimului juridic și a funcțiunii actuale a terenurilor.

Pentru domeniul public local, suprafața neconstruită (75,45 din 83,30 ha) trebuie interpretată cu prudență, întrucât include drumuri, cimitire și alte funcțiuni care în mod firesc nu au construcții — nu reprezintă rezervă funciară disponibilă.

6.6.7. Verificarea terenurilor libere/neconstruite pe baza stratului real de construcții

S-a comparat metoda bazată pe categoria de folosință (terenuri agricole și neproductive) cu metoda geometrică bazată pe parcelele cu POT = 0%, pentru verificarea concordanței dintre evidența funcțională și situația reală din teren.

Tabel 19. Verificarea terenurilor libere/neconstruite: categoria de folosință vs. POT = 0%

Tip proprietate	Metoda folosință (ha)	Metoda POT=0 (ha)	Diferență (ha)
Proprietate privată PF/PJ	879,8505	855,5866	-24,2639
Domeniu privat UAT	34,3699	34,0123	-0,3576
Domeniu public local	1,3124	75,4464	+74,1340
Domeniu public jud./național	0,0000	16,3099	+16,3099
TOTAL	915,5328	981,3552	+65,8224

Sursa: Prelucrare proprie pe baza analizei GIS (ArcGIS Pro) a suportului topografic al comunei Cristești, 2026

Verificarea terenurilor neconstruite pe baza stratului real de construcții evidențiază diferențe semnificative față de estimarea realizată exclusiv pe baza categoriei de folosință. Diferența totală de aproximativ 65,82 ha demonstrează faptul că utilizarea categoriei de folosință nu este suficientă pentru evaluarea gradului real de ocupare a terenurilor.

Pentru proprietatea privată PF/PJ, **suprafața neconstruită prin metoda POT=0 este mai redusă cu 24,26 ha** decât cea rezultată din categoria de folosință, indicând existența unor construcții pe terenuri încadrate funcțional ca agricole sau neproductive. **Pentru domeniul privat al UAT, cele două metode converg (34,37 ha vs. 34,01 ha)**, confirmând că aproape întregul fond funciar privat al administrației situat în intravilan este neconstruit — o resursă

funciară importantă, a cărei mobilizare trebuie evaluată în raport cu regimul juridic, funcțiunea, accesibilitatea și echiparea edilitară.

Valorile ridicate ale terenurilor fără construcții din domeniul public local și județean/național nu trebuie interpretate ca suprafețe disponibile pentru urbanizare, întrucât includ infrastructura rutieră, spații publice, cimitire și alte terenuri a căror funcțiune presupune în mod natural un grad redus sau nul de ocupare cu construcții.

6.6.8. Sinteza analizei de granularitate și fragmentare

Cele șapte analize corelate oferă o imagine complexă asupra structurii funciare a comunei Cristești:

- granularitatea arată dimensiunea și gradul de fragmentare al parcelarului, pe tipuri de proprietate și localități;
- rezervele strategice (36 de parcele, 657,60 ha) identifică terenurile mari, potențial mobilizabile, concentrate mai ales în domeniul privat al UAT sub formă de pășuni adiacente intravilanului;
- fragmentarea critică (30 de zone, 58,65 ha, 657 parcele) localizează sectoarele — mai ales în satul Cristești — unde reorganizarea funciară prealabilă este necesară pentru orice intervenție de amploare;
- POT-ul pe parcelă arată gradul fizic real de ocupare, cu un POT global de numai 2,85% pentru proprietatea privată și confirmă existența unei rezerve de circa 34 ha aproape complet neconstruite în domeniul privat al UAT;
- verificarea POT=0% față de categoria de folosință relevă diferențe de până la 74 ha, demonstrând limitele evidenței funcționale clasice și necesitatea corelării acestora cu situația reală din teren.

Concluzie generală: analiza de granularitate rafinează și nuanțează indicatorii de fragmentare din secțiunile anterioare, demonstrând că structura proprietății comunei Cristești trebuie interpretată ca un mozaic de sectoare cu grade diferite de fragmentare, fiecare necesitând instrumente de intervenție diferențiate — de la reparcelare și comasare în zonele critice, până la mobilizare directă a rezervelor strategice compacte identificate în vecinătatea intravilanului.

7. CONCLUZII

Comuna Cristești reprezintă principalul nucleu de dezvoltare teritorială din cadrul unității administrativ-teritoriale, satul Cristești concentrând funcțiunile administrative, economice, de servicii și principalele echipamente publice, în timp ce localitățile Schit-Orășeni, Oneaga și Unguroaia au un caracter predominant rezidențial-rural și funcționează complementar în raport cu centrul comunal.

În perspectivă, direcțiile de amenajare a teritoriului vor urmări consolidarea rolului satului Cristești ca pol local de dezvoltare economică și logistică, concomitent cu modernizarea

infrastructurii și îmbunătățirea condițiilor de locuire în toate localitățile componente ale comunei. Dezvoltarea teritorială va avea la bază principiul echilibrării funcționale a teritoriului și al utilizării eficiente a resurselor funciare existente, evitând extinderile necontrolate ale intravilanului și valorificând prioritar suprafețele disponibile în interiorul acestuia.

În acest context, direcțiile principale de dezvoltare vor urmări:

- consolidarea funcțiunilor administrative, economice și de servicii în satul Cristești;
- dezvoltarea controlată a zonelor destinate activităților economice, industriale și de depozitare;
- modernizarea infrastructurii de circulație și a rețelelor tehnico-edilitare;
- creșterea gradului de echipare edilitară a tuturor localităților componente;
- îmbunătățirea calității spațiului public și a condițiilor de locuire;
- protejarea terenurilor agricole valoroase și limitarea ocupării necontrolate a acestora;
- dezvoltarea infrastructurii necesare tranziției energetice și utilizării surselor regenerabile de energie;
- creșterea atractivității economice și investiționale a comunei.

Pe lângă rolul său administrativ și rezidențial, satul Cristești va concentra în perspectivă funcțiunile economice cu caracter polarizator la nivel comunal, în special activitățile industriale, logistice, de depozitare și servicii, având în vedere:

- poziționarea favorabilă în raport cu municipiul Botoșani;
- accesibilitatea rutieră și conectivitatea teritorială;
- existența unor suprafețe disponibile pentru dezvoltare economică;
- necesitatea separării funcționale între zonele de locuire și activitățile cu impact economic;
- posibilitatea dezvoltării unor platforme economice compatibile cu specificul teritoriului.

Totodată, anumite funcțiuni și obiective care necesită suprafețe extinse de teren, condiții speciale de amplasare sau zone de protecție vor fi orientate către sectoarele periferice ale intravilanului sau către zonele special reglementate, precum:

- zone logistice și de depozitare;
- activități agro-industriale și agro-zootehnice;
- echipamente tehnico-edilitare;
- infrastructuri energetice;
- platforme pentru gestionarea deșeurilor;
- zone de producție și servicii compatibile cu mediul rural.

Localitățile Schit-Orășeni, Oneaga și Unguroaia își vor menține caracterul predominant rezidențial-rural, dezvoltarea acestora urmând să fie orientată în principal către:

- consolidarea fondului construit existent;
- modernizarea infrastructurii locale;
- îmbunătățirea condițiilor de locuire;
- dezvoltarea echipării edilitare;
- creșterea calității spațiilor publice;
- protejarea identității rurale și a caracterului tradițional al așezărilor.

Aplicarea acestor direcții de amenajare a teritoriului urmărește dezvoltarea comunei Cristești pe principiile dezvoltării durabile, prin corelarea interesului public cu structura proprietății, cu resursele teritoriale disponibile și cu necesitatea creșterii calității vieții populației.

Noul Plan Urbanistic General propune astfel un model de dezvoltare bazat pe:

- utilizarea eficientă și controlată a terenurilor;
- consolidarea funcțiunilor existente;
- limitarea dispersiei construcțiilor;
- dezvoltarea infrastructurii publice;
- protecția mediului și a terenurilor agricole;
- creșterea competitivității economice locale;
- adaptarea dezvoltării teritoriale la cerințele actuale privind sustenabilitatea și reziliența teritorială.

În acest mod, comuna Cristești își poate consolida rolul de teritoriu rural aflat în zona de influență a municipiului Botoșani, capabil să susțină atât dezvoltarea economică locală, cât și creșterea calității locuirii și a serviciilor publice pentru populație.

8. SINTEZA / REZUMATUL STUDIULUI

Studiul de fundamentare privind obiectivele de utilitate publică și proprietatea asupra terenurilor pentru comuna Cristești evidențiază structura juridică și funcțională a terenurilor din cadrul unității administrativ-teritoriale, precum și principalele disfuncționalități care influențează dezvoltarea urbanistică, implementarea investițiilor publice și organizarea coerentă a teritoriului. Studiul constituie suport tehnic pentru elaborarea noului Plan Urbanistic General și pentru stabilirea măsurilor necesare gestionării eficiente a domeniului public și privat al comunei.

Analiza realizată evidențiază faptul că structura proprietății în comuna Cristești este dominată de proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice, în special în zonele de locuire și pe terenurile agricole intravilane sau extravilane. Domeniul public este reprezentat în principal de infrastructura rutieră, instituțiile publice, spațiile verzi, gospodăria comună, cimitirele și echipamentele tehnico-edilitare, însă suprafețele aflate în proprietate publică sunt relativ reduse în raport cu necesitățile actuale și viitoare de dezvoltare.

Studiul relevă existența unei presiuni crescute asupra terenurilor intravilane, determinată de extinderea funcțiunilor de locuire, de necesitatea dezvoltării infrastructurii și de cererea pentru noi zone destinate activităților economice și serviciilor. În acest context, circulația juridică a terenurilor devine un instrument esențial pentru implementarea prevederilor PUG și pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică.

Au fost identificate o serie de disfuncționalități majore care afectează gestionarea teritoriului și dezvoltarea urbanistică a comunei:

- resurse limitate de teren aflate în proprietate publică;
- fragmentarea excesivă a proprietății funciare;

- situații cadastrale incomplete sau neactualizate;
- lipsa rezervelor de teren pentru investiții publice;
- dezvoltări rezidențiale realizate fără infrastructură corespunzătoare;
- ocuparea necontrolată a terenurilor din proximitatea drumurilor și utilităților;
- existența unor terenuri agricole intravilane subutilizate;
- lipsa corelării între regimul juridic al terenurilor și dezvoltarea infrastructurii;
- vulnerabilitatea unor terenuri la riscuri naturale.

Analiza evidențiază faptul că, în lipsa unor măsuri de reglementare și control urbanistic, există riscul dezvoltării fragmentare a intravilanului, prin apariția unor zone construite fără accesuri publice corespunzătoare, fără rețele edilitare și fără rezervarea terenurilor necesare pentru funcțiuni publice. Totodată, fragmentarea proprietății și lipsa unor documentații urbanistice de detaliu îngreunează realizarea investițiilor publice și extinderea infrastructurii tehnico-edilitare.

În cadrul studiului sunt analizate mecanismele juridice și administrative necesare pentru implementarea obiectivelor de utilitate publică, printre care:

- exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- achiziția de terenuri de către administrația locală;
- schimburile de terenuri;
- trecerea unor terenuri în domeniul public;
- constituirea servituților de utilitate publică;
- concesionarea unor terenuri din domeniul privat al UAT;
- elaborarea de documentații PUZ pentru zonele de dezvoltare și restructurare urbană.

Studiul subliniază necesitatea consolidării domeniului public local și constituirii unor rezerve funciare care să permită:

- realizarea infrastructurii rutiere și edilitare;
- dezvoltarea echipamentelor publice;
- amenajarea spațiilor verzi și a zonelor de agrement;
- amplasarea obiectivelor tehnico-edilitare;
- dezvoltarea zonelor economice și logistice;
- protejarea culoarelor de infrastructură și a zonelor cu servituți.

Totodată, studiul evidențiază importanța corelării prevederilor PUG cu strategia de dezvoltare economico-socială a comunei Cristești, care urmărește:

- dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- modernizarea serviciilor publice;
- întărirea capacității administrative;
- dezvoltarea zonelor economice și industriale;
- realizarea cadastrului general;
- atragerea investițiilor private;
- modernizarea infrastructurii educaționale, sociale și medicale;
- amenajarea spațiilor verzi și dezvoltarea infrastructurii de agrement.

În concluzie, studiul demonstrează că dezvoltarea durabilă a comunei Cristești depinde în mod direct de:

- clarificarea regimului juridic al terenurilor;
- eficientizarea gestionării domeniului public și privat;
- corelarea dezvoltării urbanistice cu infrastructura;
- rezervarea terenurilor necesare investițiilor publice;
- controlul extinderilor intravilane;
- protejarea terenurilor afectate de riscuri naturale;
- consolidarea capacității administrative privind gestionarea proprietății și implementarea reglementărilor urbanistice.

Prin măsurile propuse, noul Plan Urbanistic General va putea asigura o dezvoltare coerentă și sustenabilă a teritoriului comunei Cristești, bazată pe utilizarea eficientă a terenurilor, creșterea calității locuirii, dezvoltarea infrastructurii publice și susținerea investițiilor necesare dezvoltării economice și sociale a comunei.

9. BIBLIOGRAFIE

- [1] Constituția României, republicată
- [2] Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- [3] Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- [4] Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare
- [5] Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- [6] Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- [7] 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
- [8] Codul Civil al României – Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- [9] Codul Administrativ aprobat prin O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare
- [10] Ordinul M.D.L.P.A. nr. 904/2023 pentru aprobarea conținutului-cadru al documentațiilor de urbanism aferente Planului Urbanistic General
- [11] Strategia de dezvoltare economico-socială a comunei Cristești 2022–2028
- [12] Date și informații furnizate de Primăria comunei Cristești
- [13] Planuri cadastrale și suport topografic puse la dispoziție de beneficiar
- [14] Bilanțuri teritoriale aferente PUG comuna Cristești
- [15] Documentații și reglementări urbanistice existente la nivelul comunei Cristești
- [16] Date și informații extrase din studiile de fundamentare elaborate pentru PUG comuna Cristești
- [17] Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară – www.ancpi.ro
- [18] Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației – www.mdplpa.ro
- [19] Institutul Național de Statistică – www.insse.ro

10. LISTA CU ABREVIERI ȘI ACRONIME

Abreviere	Semnificație
G.I.S.	Geographic Information System / Sistem Informatic Geografic
M.D.L.P.A.	Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației
O.C.P.I.	Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
O.U.G.	Ordonanță de Urgență a Guvernului
P.U.G.	Plan Urbanistic General
P.U.Z.	Plan Urbanistic Zonal
R.L.U.	Regulament Local de Urbanism
U.A.T.	Unitate Administrativ-Teritorială

11. GLOSAR DE TERMENI

Amenajarea teritoriului – activitate complexă de organizare și coordonare a dezvoltării teritoriale, realizată în vederea utilizării echilibrate a resurselor și a dezvoltării durabile a localităților.

Bilanț teritorial – analiză cantitativă a utilizării terenurilor pe categorii funcționale și tipuri de folosință.

Circulația juridică a terenurilor – totalitatea operațiunilor juridice prin care terenurile își modifică regimul juridic, proprietarul sau modul de utilizare.

Domeniu public – totalitatea bunurilor aparținând statului sau unităților administrativ-teritoriale care sunt destinate uzului sau interesului public.

Domeniu privat – totalitatea bunurilor aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale ori a persoanelor fizice și juridice, care nu fac parte din domeniul public.

Expropriere pentru cauză de utilitate publică – procedură legală prin care un teren sau un imobil poate fi trecut din proprietate privată în proprietate publică pentru realizarea unor obiective de interes public.

Extravilan – partea teritoriului administrativ situată în afara limitelor intravilanului aprobat.

Intravilan – teritoriul delimitat prin documentații de urbanism în interiorul căruia sunt permise construcții și amenajări.

Parcelar – structură rezultată din împărțirea terenurilor în parcele distincte.

Regim juridic al terenurilor – ansamblul drepturilor, obligațiilor și restricțiilor aplicabile unui teren.

Servitute de utilitate publică – limitare legală a dreptului de proprietate instituită pentru realizarea și funcționarea unor lucrări sau rețele de interes public.

Spații verzi – suprafețe amenajate cu vegetație, având rol ecologic, peisager, recreativ sau de protecție.

Structură funciară – modul de organizare și repartizare a terenurilor în funcție de proprietate și utilizare.

Utilitate publică – interes general recunoscut prin lege sau prin documentații aprobate, care justifică realizarea unor investiții și lucrări publice.

Zonă funcțională – parte a teritoriului caracterizată printr-o funcțiune dominantă stabilită prin documentațiile de urbanism.

Zonă de protecție – teritoriu delimitat în jurul unor obiective sau infrastructuri asupra căruia se instituie restricții speciale de utilizare a terenurilor.