

PRTOCOL DE LUCRU:

SCHIMBAREA CATEGORIEI DE DESTINAȚIE A TERENURILOR

GLOSAR:

UNITATE ADMINISTRATIV TERITORIALĂ DE NIVELUL ÎNTÂI

Potrivit legii nr 764 din 27.12.2001 privind organizarea administrativ teritorială a Republicii Moldova, art. 4, organizarea administrativ teritorială a Republicii Moldova se efectuează pe două niveluri: satele (comunele), sectoarele și orașele (municipiile) constituie nivelul întâi.

UNITATE ADMINISTRATIV TERITORIALĂ DE NIVELUL DOI

Raioanele, municipiul Chișinău și municipiul Bălți constituie nivelul doi.

INTRAVILIAN

Zonă care cuprinde suprafața construită sau construibilă a unui oraș sau sat. Perimetrul localității este hotarul intravilanului (teritoriul ei) care îl desparte de extravilan. Perimetrul respectiv al localității se stabilește prin reglementarea regimului proprietății funciare în conformitate cu planul general și pe baza argumentării tehnico-economice a dezvoltării orașului sau satului (comunei.)

CADRUL NORMATIV:

Procedura de schimbare a destinației terenurilor este reglementată de Codul Funciar al Republicii Moldova (art. 8, 9, 10 și art. 71) și de Regulamentul cu privire la modul de transmitere, schimbare a destinației și schimb de terenuri aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1170 din 25.10.2016.

Trecerea terenurilor dintr-o categorie de destinație în alta se efectuează prin Hotărâre de Guvern sau decizie a autorității deliberative a administrației publice locale, după caz.

Schimbarea destinației terenurilor agricole, (cu excepția terenurilor de calitate superioară) se aprobă:

- prin hotărâre a Guvernului – pentru terenul agricol proprietate a statului, cu avizul consiliului unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi pe al cărei teritoriu se află terenul;
- prin decizie a consiliului unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi sau al doilea și, respectiv, prin hotărârea Adunării Populare a Găgăuziei în a căror proprietate se află terenul agricol;
- prin decizie a consiliului unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi pe al cărei teritoriu se află terenul proprietate a persoanei fizice sau juridice, în temeiul cererii proprietarului.

Terenurile de calitate superioară, cu destinație silvică, sunt interzise spre schimbarea destinației. Din această categorie fac parte: terenurilor ocupate de parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice.

PROCEDURA:

Deținătorii de terenuri interesați de schimbarea categoriei de destinație a terenurilor urmează să prezinte în acest scop:

1. DEMERS adresat către:

- a. Întreprinderii de Stat „Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului” – pentru terenurile proprietate publică a statului – cu acordul prealabil al autorității administrației publice centrale care administrează terenul;
- b. Autorității executive a unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi sau al doilea – pentru terenurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale respective;
- c. Autorității executive a unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi – pentru terenurile proprietate privată;

2. La demers se ANEXEAZĂ:

- a. copia de pe buletinul de identitate (pentru persoana fizică) sau copia de pe decizia de înregistrare a întreprinderii, instituției, organizației și copia de pe extrasul din Registrul de stat (pentru persoanele juridice);
- b. extrasul din Registrul bunurilor imobile;
- c. planul cadastral al terenului;
- d. schema de amplasare a imobilului și a rețelelor edilitare, avizată de către arhitectul-șef, organele supravegherii de stat (centrul de medicină preventivă, inspectoratul ecologic, serviciul de pompieri și salvatori), Institutul Național de Cercetări și Proiectări „Urbanproiect” (pentru toate localitățile, cu excepția mun. Chișinău), Institutul Municipal de Proiectări „Chișinău proiect” (pentru mun. Chișinău) și, după caz, acordul de mediu, emis de către autoritatea competentă în conformitate cu prevederile Legii nr. 86 din 29 mai 2014 privind evaluarea impactului asupra mediului.
- e. În cazul schimbării destinației terenurilor agricole și silvice, se anexează suplimentar: studiul pedologic elaborat de întreprinderile de stat în domeniu;
- f. decizia consiliului local privind casarea plantațiilor (pentru terenurile ocupate de plantații perene).

PENTRU TERENURILE PROPRIETATE PUBLICĂ A STATULUI:

1. Întreprinderea de Stat „Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului”, perfectează dosarul în baza materialelor sus-menționate, în termenul specificat în contract, și îl prezintă, în două exemplare, cu scrisoare de însoțire, Agenției Relații Funciare și Cadastru spre examinare;
2. Agenția Relații Funciare și Cadastru, în termen de o lună, elaborează și înaintează spre avizare proiectul hotărârii, cu prezentare ulterioară, în modul stabilit, Guvernului spre aprobare hotărârea privind schimbarea destinației terenurilor dintr-o categorie de destinație în alta, la propunerea consiliului local respectiv.

PENTRU TERENURILE AGRICOLE PROPRIETATE PRIVATĂ

Pentru terenurile agricole proprietate privată, având la bază materialele sus-menționate, autoritatea executivă a unității administrativ-teritoriale prezintă consiliului unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi pe al cărei teritoriu se află terenul spre aprobare decizia privind schimbarea destinației terenurilor agricole.

Prin urmare, după caz, în funcție de competența pe care în procesul schimbului destinației terenurilor, Guvernul, consiliul unității administrativ-teritoriale de nivelul întâi sau al doilea, Adunarea Populară a Găgăuziei adoptă hotărârea/decizia de schimbare a destinației terenurilor din categoriile de terenuri cu destinație agricolă și ale fondului silvic, precum și din alte categorii de terenuri incluse în circuitul agricol, pentru a fi folosite în alt scop decât cel agricol, în termen de o lună de la transferarea de către persoanele fizice sau persoanele juridice la bugetele respective a mijloacelor bănești echivalente cu pierderile cauzate de excluderea terenurilor din circuitul agricol, conform tarifelor specificate la poziția a III-a din anexa la Legea nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Schimbarea destinației terenurilor se efectuează numai după compensarea pierderilor.

În cazurile în care proprietarii de terenuri cu destinație agricolă, modul de folosință grădini (loturi de pe lângă casă), adiacente hotarelor intravilanului localității, solicită edificarea caselor de locuit, aceștia depun un DEMERS la autoritățile administrației publice locale pentru inițierea procesului de includere a terenurilor în intravilanul localității, la care se anexează:

1. copia de pe buletinul de identitate (pentru persoana fizică) sau copia de pe decizia de înregistrare a întreprinderii, instituției, organizației și/sau copia de pe extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice;
2. extrasul din Registrul bunurilor imobile;
3. planul cadastral al terenului;
4. decizia consiliului local privind casarea plantațiilor (pentru terenurilor ocupate de plantații perene).

Autoritățile administrației publice locale examinează cererile și, în modul stabilit de actele normative ce țin de domeniul urbanismului și amenajării teritoriului, inițiază procesul și aprobă modificarea Planului urbanistic general al localității sau, în lipsa acestuia, elaborează Planul urbanistic zonal, prin care terenurile solicitate se includ în intravilanul localității.

Dosarul tehnic de stabilire a hotarului intravilanului localității, cu deciziile respective ale Consiliului local de nivelul întâi și al doilea privind aprobarea documentației de urbanism, de atribuire a străzilor, cu schema străzilor, și aprobarea perimetrului intravilanului, se prezintă Întreprinderii de Stat „Cadastru” pentru operarea modificărilor în Registrul de stat al unităților administrativ-teritoriale și al străzilor din localitățile de pe teritoriul Moldovei.

Oficiile cadastrale teritoriale, la cererea proprietarului, efectuează modificarea înscrierilor în Registrul bunurilor imobile.