

## **ROLUL CADASTRULUI BUNURILOR IMOBILE ÎN ASIGURAREA INFORMAȚIONALĂ A PROCESULUI DE AMENAJARE A TERITORIULUI A LOCALITĂȚILOR**

*conf. univ., dr. ing. Nicolae CIOBANU*

*Universitatea Tehnică a Moldovei*

*conf. univ., dr. ing. Mihail TURCULEȚ  
lector universitar Sergiu POPESCU*

*Universitatea Agrară de Stat din Moldova*

### **ABSTRACT**

*Information provision in the planning and planning of rural areas is the most costly and time-consuming part of the process. The authors analyze the possibilities for making these activities more efficient and it is proposed to use databases in the real estate cadaster as primary information that reflects the location, the quantitative and qualitative characteristics of the lands and constructions as well as their legal aspect. It mentions the mutual connection and the common purpose oriented towards the rational use of real estate and natural capital in the sustainable development of the countryside of the Republic of Moldova.*

### **INTRODUCERE**

Gestionarea spațială a teritoriului urmărește să asigure indivizilor și colectivităților dreptul de folosire echitabilă și responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului, condiții de locuire adecvate, calitatea arhitecturii, protejarea identității arhitecturale, urbanistice și culturale a localităților urbane și rurale, condiții de muncă, servicii și de transport ce răspund diversității nevoilor și resurselor populației, reducerea consumurilor de energie, asigurarea protecției peisajelor naturale și construite, conservarea biodiversității și crearea de continuități ecologice, securitatea și salubritatea publică, raționalizarea cererii de deplasări

Domeniul urbanismului și amenajării teritoriului este unul de o importanță majoră în cadrul administrației publice locale (APL), deoarece definește, urmărește și apără interesul public și a dezvoltării sustenabile a localităților.

În cadrul Autorităților publice locale (APL) din multe țări, există Serviciul Urbanism, Amenajarea teritoriului și Cadastru, care îndeplinește activități specifice cum ar fi: cercetarea în domeniul amenajării teritoriului și al urbanismului; elaborarea studiilor de fundamentare a strategiilor, politicilor și documentațiilor de

amenajare a teritoriului și de urbanism; constituirea, întreținerea, extinderea și dezvoltarea bazei de date urbane și teritoriale standardizate și compatibile, inclusiv în conformitate cu directiva INSPIRE privind instituirea infrastructurii pentru informații; elaborarea strategiilor, politicilor și programelor de dezvoltare urbană și teritorială; elaborarea documentațiilor de amenajare a teritoriului; elaborarea documentațiilor de urbanism; gestionează fondul topografic, geotehnic și urbanistic existent într-un sistem informatic, propune măsuri pentru valorificarea superioară a acestuia, precum și a studiilor existente; asigură gestionarea băncii de date privind planurile cu traseele rețelelor edilitare de pe teritoriul raionului, care se preiau de la deținători, conform legii și organizează accesul la acestea; elaborarea actelor cu caracter normativ în domeniu etc.

Cadastrul bunurilor imobile are un rol definitiv în identificarea și înregistrarea proprietății imobiliare, în crearea bazei reale pentru evaluarea, impozitarea și garantarea proprietăților, contribuind astfel la siguranța tranzacțiilor imobiliare și dezvoltarea pieței imobiliare.

În scopul implementării și actualizării sunt efectuate un volum colosal de ridicări cadastrale, specifice, prin care sunt identificate, inventariate, evaluate și înregistrate bunurile imobile de pe întreg teritoriul administrativ. Datele colectate sunt periodic actualizate și sistematizate într-o Bază de date cadastrală, care cuprind baza de date grafică, juridică, economică și pot fi supuse analizei, interogării, generării diferitor rapoarte atât de ordin statistic cât și științific.

Importanța datelor pe care le gestionează și implicațiile pe care acestea le generează la nivelul structurilor administrației publice locale, precum și în mediul de afaceri intern și internațional, conferă instituțiilor de cadastru un statut special în dezvoltarea economică sustenabilă a Republicii Moldova și în relația cu principalul său beneficiar, *cetățeanul*.

### **REZULTATE ȘI DISCUȚII**

Gestionarea spațială a teritoriului este o activitate obligatorie, continuă și de perspectivă, desfășurată în interesul colectivităților, în concordanță cu valorile și aspirațiile societății și cu cerințele integrării în spațiul european. Activitatea menționată se realizează prin intermediul amenajării teritoriului și al urbanismului, care constituie ansambluri de măsuri complexe de interes general ce contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, precum și la îmbunătățirea condițiilor de viață în localitățile urbane și rurale.

Obiectivele principale ale acestei activități extrem de complexe și dinamice au în vedere, printre altele, dezvoltarea echilibrată și utilizarea rațională a teritoriului, dezvoltarea socială și economică echilibrată a țării, îmbunătățirea calității vieții oamenilor și a colectivităților umane și nu în ultimul rând, gestiunea responsabilă a resurselor naturale și protecția mediului. Putem afirma, deci, că în contextul procesului de asociere a Republicii Moldova la Uniunea Europeană, dezvoltarea regională și amenajarea teritoriului devin domenii tot mai importante.

Cadastrul bunurilor imobile fiind conceput ca un sistem unitar și obligatoriu de evidență și inventariere sistematică a tuturor imobilelor de pe întreg teritoriul țării, reprezintă un sistem informațional integru. Prin cadastru se studiază realitatea fizică, materială, și se acumulează informații și date care pot contribui la generarea noilor cunoștințe extrem de prețioase pentru diverse domenii inclusiv și a activităților de amenajare a teritoriului și urbanismului. Fără ele nu se poate desfășura o planificare corectă, riguroasă și adecvată. Orice proces de planificare urbană modernă pornește de la aceste date.

Între cadastrul bunurilor imobile și amenajarea teritoriului există o legătură strânsă, ele fiind factorii principali care pot contribui la creșterea valorii și utilității imobilelor, capitalului natural, folosirea rațională și dezvoltarea sustenabilă. Dacă cadastrul bunurilor imobile asigură funcționarea peții imobiliare, amenajarea teritoriului are ca menire să stabilească cea mai bună utilizare a terenului și construcțiilor, să asigure identificarea zonelor funcționale și valorice etc. Prin urmare ambele instituții sunt părți componente ce se dezvoltă prin susținerea reciprocă.

După aprobarea prin hotărârea consiliului local a PUG și PUZ, primăriile sunt obligate să transmită hotărârea însoțită de documentația de aprobare a PUG și PUZ către serviciile oficiilor cadastrale și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru.

Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scara adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în sistemul național de coordonate MoldRef 99, actualizat pe baza ortophotoplanurilor sau pe baza unor măsurători în teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru imobiliar. Planul urbanistic general pentru intravilan se întocmește în format digital, pe suport grafic, la scări 1/1 000-1/5 000, după caz, iar în format analogic, la scara 1/5 000.

Supportul topografic al planului de ansamblu al unității administrativ-teritoriale este la scara 1/25 000, furnizat de serviciile oficiilor cadastrale și publicitate imobiliară. Actualizarea suportului se poate face de către autoritățile administrației publice locale interesate, cu condiția avizării acestuia de către SOC și publicitate imobiliară, pe baza măsurătorilor sau în baza ortophotoplanurilor.

Încadrarea terenurilor pe zone și pe categorii de folosință, în intravilan și extravilan, se face de către consiliile locale, în funcție de poziția terenurilor față de centrul localității, de rețele edilitare, precum și de alte elemente specifice fiecărei unități administrativ-teritoriale, conform documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, registrelor agricole, evidențelor specifice cadastrului imobiliar-edilitar sau altor evidențe agricole ori cadastrale.

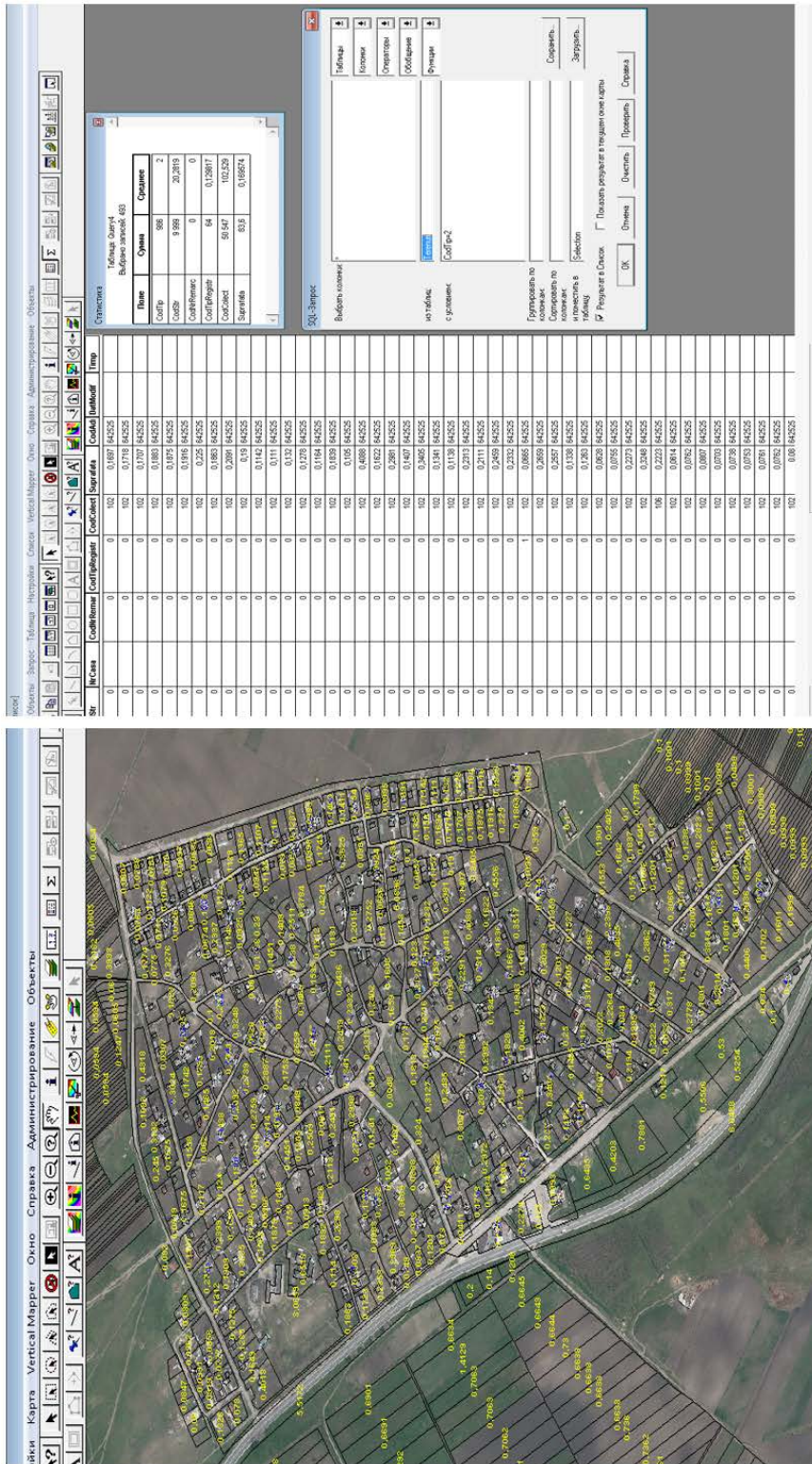
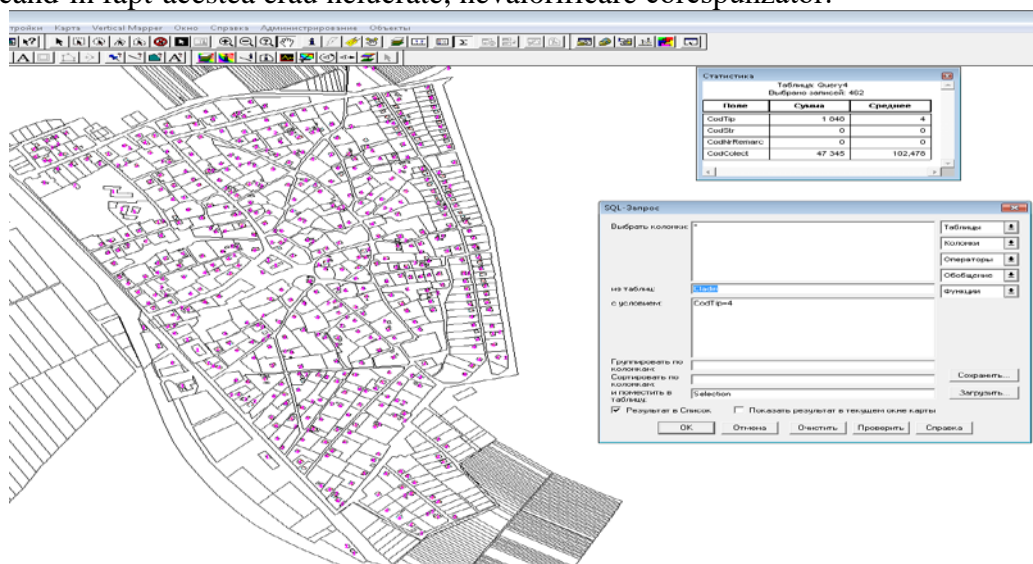


Figura 1. Planul cadastral al satului Cișmea și informația cu privire la terenuri pentru construcții  
 Sursa: Elaborat de autori

Cunoașterea din timp și de o manieră corectă a regimului juridic al imobilelor pe care urmau să le traverseze aceste magistrale de circulație, a prețului real, de piață al acestora, ajutată de o legislație clară, care să prevadă etape logice, clare dar scurte, de soluționare a chestiunilor aferente exproprierii ar fi dus la cu totul alte rezultate.

Cu certitudine, se pune problema conștientizării și aplicării corecte a principiilor potrivit cărora binele public trebuie să aibă întâietate și a celor care statuează că drepturile individuale ale cetățenilor trebuie respectate. În acest context trebuie, credem, „marșat” mai mult pe ideea că orice drept are și obligații corelative. Realitatea a demonstrat, că din păcate, acest aspect este extrem de neglijat. Spre exemplu, atunci când s-a pus problema exproprierii, proprietarii de terenuri au solicitat, adesea, sume aferente unei anumite categorii de folosință a terenurilor, când-în fapt-acestea erau nelucrate, nevalorificate corespunzător.



**Figura 2. Informația cu privire la imobile + Case de locuit individuale**  
*Sursa: Elaborat de autori*

În conformitate cu prevederile legale se organizează cadastrul bunurilor imobile care este un sistem de evidență și inventariere sistematică a bunurilor imobile sub aspect tehnic și economic cu respectarea normelor tehnice și a datelor de bază din cadastrul general privind suprafața, categoria de folosință și proprietarul, în scopul, administrării lor raționale.

Este necesar de reținut anumite aspecte din cele menționate anterior. Primul, toate terenurile și construcțiile cele mai importante ca bunuri imobile sunt identificate, inventariate, evaluate și înregistrate în cadastrul bunurilor imobile. În cazul înregistrării tuturor sectoarelor de teren se poate determina mărimea fondului funciar din cadrul unității teritoriale. Al doilea, fiecare sau un grup de bunuri imobil se află în posesia unui proprietar fiind destinate unei activități specifice. Conform codului funciar terenurile sunt clasificate după destinație, modul de utilizare și

categoria de folosință. Această clasificare urmează a fi aplicată și în amenajarea teritoriului.

### **CONCLUZII**

Schimbările mediului ambiant, planificarea teritorială, utilizarea resurselor naturale și a patrimoniului construit necesită noi abordări, iar instituția de cadastru trebuie reformată pentru a face față cerințelor actuale.

Republica Moldova nu deține experiență în domeniul elaborării sistemelor informaționale specifice domeniilor pentru înregistrarea acestor tipuri de proprietăți.

Aplicarea informației cadastrului bunurilor imobile în alte domenii (agricultura, silvicultura, amenajarea teritoriului, urbanism etc.) poate contribui la generarea noilor cunoștințe, permite găsirea unor căi creative de aplicare a cunoștințelor GIS pentru activități multidisciplinare.

Trebuie gândit inovativ, în afara barierelor pentru a da noi valori produselor existente inclusiv a bazelor de date întreținute de cadastrul bunurilor imobile și cele din domeniul amenajării teritoriului.

Există o paletă largă de cunoștințe care trebuie valorificate, în realizarea cadastrului, cu ponderi diferite în timp, a căror eficiență utilizare se poate realiza doar prin prestarea unei activități rigurose planificate și desfășurate, de către specialiști cu o temeinică pregătire.

### **BIBLIOGRAFIE**

1. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova cu privire la Programul pe termen mediu de elaborare a planurilor urbanistice la nivel de localități pe anii 2013-2016: nr. 493 din 04.07.2013. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2013, nr. 145 art. nr: 583. [accesat 06 iulie 2018] Disponibil: <http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&id=348674>

2. Legea Nr. 835 din 17.05.1996 privind principiile Urbanismului și amenajării teritoriului. Publicat: 02.01.1997. MO nr. 1-2 art. nr:2. Data intrării în vigoare: 23.12.1998. [accesat 25 septembrie 2018] Disponibil: <http://lex.justice.md/viewdoc.php?action=view&view=doc&id=311517&lang=1>

3. Normativ în construcții moldovean. Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului. NCM B.01.02-2005. [accesat 15 septembrie 2018] Disponibil: <http://www.ednc.gov.md/Custom/Sivadoc/Download.aspx?id=99228&t=Normative>

4. Elena Maria MINEA. Influența noilor reglementări din domeniul cadastrului și publicității imobiliare asupra activităților de amenajare a teritoriului și urbanism. [accesat 11 septembrie 2018] Disponibil: <http://rtsa.ro/rtsa/index.php/rtsa/article/viewFile/88/84>