



Universitatea Tehnică a Moldovei

**FORMAREA BUNURILOR IMOBILE PRIN
REPARCELARE PE BAZA PLANULUI URBANISTIC DE
DETALIU ÎN COMUNA BUBUIECI**

Student:

Cepoi Arina

Conducător:

**Nistor-Lopatenco Livia
conf. univ., dr. ing.**

Chișinău, 2020

REZUMAT

Teza de master este realizată de către studenta grupei GC-1903 Cepoi Arina, cu denumirea tezei de master „*Formarea bunurilor imobile prin reparcelare pe baza Planului Urbanistic de Detaliu în com. Bubuieci*”.

În lucrarea dată s-a efectuat descrierea amănunțită a etapelor care trebuie parcurse pentru modificarea documentației în cazul schimbului de destinație a unui sau mai multe bunuri imobile, cât și descrierea modului de lucru și perfectarea lucrărilor cadastrale.

În lucrare este prezentată elaborarea documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile prin reparcelare. Locul amplasării bunului imobil este mun. Chișinău, com.Bubuieci. sat. Bubuieci. Beneficiarii lucrării sunt proprietarii terenurilor cu numerele cadastrale 0142102001-0142102089. Scopul lucrării date este întocmirea documentației cadastrale pentru înregistrarea bunurilor în Registrul bunurilor imobile. Informația din Registrul bunurilor imobile referitor la terenurile implicate în procesul de elaborare a planurilor geometrice a fost prezentat de Primăria com.Bubuieci.

Modul de folosință a bunurilor imobile este pentru construcții (grădini, incluse în intravilanul localității ca terenuri destinate construcțiilor în conformitate cu art.39 din Codul Funciar RM în redacția Legii nr.209 din 16.07.2010 privind modificarea art.39 din Codul Funciar RM).

Actele de constatare la modificarea planului cadastral a terenurilor incluse în intravilanul localității Bubuieci au fost elaborate în temeiul Planului Urbanistic de Detaliu, întocmit de Institutul Municipal de Proiectări "Chișinăuproiect" .

Datele din terenuri au fost prelucrate pe calculator, cu programe specializate. Redactarea planului geometric s-a făcut cu ajutorul calculatorului, cu programul Mapinfo. Calculul suprafețelor prin metoda analitică. Sistemul de coordonate: MOLDREF-99.

În capitolul 1 al lucrării sunt redate informații privind note teoretice pentru familiarizarea cu tema lucrării și domeniul cadastral, deasemenea sunt prezente particularitățile formării bunurilor imobile.

În capitolul 2 este descrisă elaborarea și aprobarea documentație de urbanism și amenajare a teritoriului, deasemenea metodologia de investigație și colectare a datelor pentru efectuarea lucrărilor cadastrale și întocmirea dosarului tehnic.

În capitolul 3, este descrisă și prezentată amănunțit succesiunea pașilor pentru efectuarea lucrării și atașate documentele scanate din original.

În concluzie se poate afirma că tema tezei este una actuală, documentația necesară pentru efectuarea formării prin reparcelare pe viitor v-a oferi multe oportunități atât inginerilor cadastrali cât și beneficiarilor care o sa lucreze la a doua parte a proiectului dat la fel în satul Bubuieci. Teza a fost structurată conform normelor și conține informație expusă și interpretată clar.

ABSTRACT

The master's thesis is made by the student of the group GC-1903 Cepoi Arina, with the name of the master's thesis "*Formation of real estate by reparation based on the Detailed Urban Plan in Bubuieci commune*".

Theme of the thesis is „ Formation of real estate by reparation based on the Detailed Urban Plan in Bubuieci commune”. In this work was made a detailed description of the steps to be taken to change the documentation in case of change of destination of one or more real estate, as well as the description of the work and completion of cadastral works.

The paper presents the elaboration of the cadastral documentation for the formation of real estate by rezoning. The location of the real estate is Chisinau, village Bubuieci. The beneficiary of the work are the owners of the lands with cadastral numbers 0142102001-0142102089. The purpose of this work is to prepare the cadastral documentation for the registration of assets in the Real Estate Register. The information from the Real Estate Register regarding the lands involved in the process of elaborating the geometric plans was presented by the city hall of Bubuieci.

The use of real estate is for constructions (gardens, included in the built-up area of the locality as lands intended for constructions in accordance with art. 39 of the Land Code of Moldova in the wording of Law no. 209 of 16.07.2010 on amending art. 39 of the Land Code of the Republic of Moldova) .

The documents establishing the modification of the cadastral plan of the lands included in the built-up area of Bubuieci locality were elaborated on the basis of the Detailed Urban Plan, drawn up by the Municipal Institute of Designs "Chişinauproiect".

The data from the lands were quickly processed on the computer, with specialized programs. The geometric plan was written using a computer, with the Mapinfo program. Calculation of surfaces by analytical method. Coordinate system: MOLDREF-99.

In chapter 1 of the paper there was relevant information on theoretical notes for familiarization with the topic of the paper and the cadastral field, especially the peculiarities of real estate formation are present.

Chapter 2 describes the elaboration and approval of urbanism and spatial planning documentation, as well as the methodology of investigation and data collection for carrying out cadastral works and preparation of the technical file.

In Chapter 3, are describe steps for performing the work is described and presented in detail and the scanned documents from the original are attached.

In conclusion, it can be stated that the topic of the thesis is a current one, the necessary documentation for carrying out the reparation training in the future will offer many opportunities to both cadastral engineers and beneficiaries who will work on the second part of the project in Bubuieci village. The thesis has been structured according to the rules and contains clear presentation and interpretation information.

CUPRINS

INTRODUCERE	8
1. PARTICULARITĂȚILE FORMĂRII BUNURILOR IMOBILE	10
1.1 Generalități.....	10
1.2 Particularitățile formării bunurilor imobile.....	11
1.3 Căile de formare a bunurilor imobile.....	12
1.4 Conferirea numerelor cadastrale și calculul suprafețelor.....	16
1.5 Înregistrarea drepturilor asupra bunurilor imobile formate	17
2. ELABORAREA ȘI APROBAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM ȘI AMENAJARE A TERITORIULUI	19
2.1 Dispoziții generale.....	19
2.2 Tipurile de planuri urbanistice și elaborarea lor.....	20
2.3 Abordări ale tehnologiilor geodezice moderne la executarea planurilor cadastrale și urbanistice	21
2.4 Stabilirea hotarelor intravilanului localității.....	23
3. FORMAREA BUNURILOR IMOBILE PRIN REPARCELARE PE BAZA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU ÎN COMUNA BUBUIECI	24
3.1 Elaborarea documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile prin reparcelare	24
3.2 Caracteristicile și modul de întocmire a unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) ...	26
3.3 Echipament utilizat pentru efectuarea lucrărilor topo-geodezice	27
3.3.1 Sistemul Satelitar de Navigație Globală tip CHC X91	27
3.3.2 Softul MapInfo	29
3.4 Formarea bunurilor imobile prin reparcelare pe baz Planului Urbanistic de Detaliu în comuna Bubuieci.....	35
3.4.1 Studiu privind posibilitatea formării bunurilor imobile	51
CONCLUZII	59
BILBLOGRAFIE	61

INTRODUCERE

Noțiunea de „cadastru” pe parcursul timpului a însemnat activitatea umană de inventariere a resurselor funciare, pentru realizarea impozitelor. Cadastru este un element foarte important a economiei naționale care duce evidența terenurilor indiferent de proprietate și categoria de destinație, înregistrează drepturile de proprietate asupra bunurilor imobile cu ajutorul cărora se protejează dreptul de proprietate și se încearcă să fie evitate speculațiile cu bunurile imobile.

Cadastru a devenit tot mai complex, pe măsura creșterii nevoilor tehnice, economice și juridice de inventariere a pământului și a altor bunuri imobile, cărora li s-au adăugat în ultimii ani, cerințe și necesități legate de folosirea rațională a resurselor în contextul procesului dezvoltării lor durabile.

Treptat se produc schimbări în terenuri și în bunurile imobile. Forma, suprafața, forma juridică, modul de folosință, de aceea cadastru la momentul actual este un sistem de inventariere și evidență a bunurilor imobile foarte important. Joacă un rol semnificativ în evidența și cunoașterea acestor schimbări.

Crearea cadastrului bunurilor imobile în Republica Moldova s-a afirmat ca un eveniment progresiv, ce reflecta tendința noii societăți democratice în formare spre o dezvoltare în spiritul timpului, spre însușirea experienței mondiale în domeniul reglementării relațiilor patrimoniale.

Procedura include în sine etape pe care inginerul le parcurge consecutiv efectuând lucrarea. Sunt foarte bine stabilite condițiile, termenii de executare, toleranțele în care trebuie neapărat să se încadreze specialistul.

Pe capitole s-a efectuat o analiză cu accent pe toate aspectele și compartimentele privind anume acest tip de lucrări cadastrale cum este reparcelarea.

Lucrarea dată reprezintă o analiză amănunțită a procesului de lucrări cadastrale specifice la nivel de clădiri și încăperi izolate. Lucrările de acest tip se efectuează în cadrul oficiilor cadastrale, în cadrul instituțiilor de stat și în cele private, de către ingineri cadastrali certificați. [4]

Odată cu dezvoltarea noilor tehnologii și sistemelor informaționale, s-a dezvoltat și segmentul cadastral din punct de vedere legislativ, tehnologic și grafic. Formarea bunurilor imobile este tipul de lucrare cadastrală care oferă o gamă de soluții ca răspuns a problemelor apărute pe piața imobiliară. Din punct de vedere tehnic formarea de bunuri imobile reprezintă un ansamblu de lucrări executate în vederea apariției unui nou bun imobil, ca obiect independent, ce are orișice scop ce nu contravine legislației.

Lucrarea dată cu tema „Formarea bunurilor imobile prin reparcelare pe baza planului urbanistic de detaliu în com. Bubuieci” este una de sinteză unde se includ atât cunoștințele teoretice, în care se reflectă specificul activității de formare a bunurilor imobile, fiind o componentă integrată în sistemul cadastral al Republicii Moldova. Lucrarea cuprinde 3 capitole, care reflectă cunoștințele teoretice și practice ale cadastrului, precum și eficiența elaborării formării bunurilor imobile.

Formarea unui bun imobil se realizează la decizia proprietarului bunului imobil. În cazul bunurilor proprietate publică, decizia de formare este adoptată de primăria satului (comunei), orașului (municipiului) pe teritoriul căreia este situat bunul imobil proprietate a unității

administrativ teritoriale, sau autoritatea centrală de specialitate împuternicită cu administrarea proprietății de stat.

Astfel urmează să fie completată, reînnoită și îmbunătățită calitatea datelor cadastrale. În acest sens sunt folosite mai multe metode începând de la cele clasice până la cele avansate (tehnologii satelitare, GPS etc.). O metodă de colectare și complectare a datelor cadastrale este întocmirea planurilor cadastrale. Astfel în lucrarea dată se prezintă o analiză a tehnologiei ridicărilor cadastrale moderne și particularizarea ei printr-un studiu de caz asupra utilizării metodelor modern avansate la înregistrarea masivă a bunurilor imobile din com. Bubuieci. În baza măsurărilor efectuate în localitatea dată se va obține un produs final, planurile cadastrale pentru înregistrarea masivă a localității date, care vor fi de o precizie ridicată a datelor care vor fi prezentate autorităților corespunzătoare cât și beneficiarilor.

Formarea prin reparcelare se aplică în cazurile în care amplasarea mai multor terenuri, în hotarele existente nu permit utilizarea rațională a acestora (fragmentarea terenurilor agricole, includerea terenurilor agricole în intravilanul localităților), și în rezultatul reparcelării vor fi asigurate condiții optime de utilizare. Formarea prin reparcelare se inițiază de către proprietarii terenurilor respective, după finalizarea elaborării documentației urbanistice sau a proiectului de organizare a teritoriului și transunerii acestora în teren.

În cazul în care la elaborarea documentației urbanistice/ proiectului de organizare a teritoriului, din terenul inițial au fost formate mai multe terenuri noi, executantul lucrărilor cadastrale va solicita oficiului cadastral teritorial rezervarea numerelor cadastrale și le va atribui terenurilor noi formate. În cazul când din terenul inițial au fost formate mai multe terenuri, regimul juridic al acestora rămâne același ca și până la elaborare (ex. proprietate comună în diviziune). Ulterior, după înregistrare, coproprietarii se pot adresa notarului pentru încetarea proprietății comune.

Pe parcursul dezvoltării tehnico-științifică a ultimilor ani, un șir de factori au contribuit la schimbarea profundă a perspectivelor de dezvoltare sub aspect politic, economic, de mediu și social a multor țări, inclusiv a țării noastre. Reformele economice și sociale care au fost propuse pentru a le promova exercită un impact considerabil și asupra infrastructurii informaționale de administrare a resurselor funciare și proprietății imobiliare. Aceste reforme includ procesele de împrumut și garantare a drepturilor de proprietate, de centralizare și asigurare a autorităților publice locale cu surse fiabile de venituri provenite din impozitul imobiliar, precum și asigurare a accesibilității serviciilor.

BIBLIOGRAFIE

1. LUCA, O., Societatea civilă și urbanismul, Revista Transilvană de Științe Administrative, 2009
2. MINEA, E., Planificarea urbană între coerența unității și gestionarea diferențelor, Revista Transilvană de Științe Administrative, 2007
3. NISTOR, L., GRAMA, V., TURCULEȚ, M., Lexicon cadastral, Chișinău, 2008.
4. NISTOR., L., Stadiul actual al cadastrului în Republica Moldova, Conferința tehnico-științifică a studenților, doctoranzilor, masteranzilor, UTM, Chișinău, Octombrie, 2001.
5. NISTOR, L., Contribuții la integrarea cadastrului general și a registrului bunurilor imobile din Republica Moldova într-un sistem informatic, teză de doctorat, București, 2007.
6. NISTOR., L., GRAMA, V., Cadastru și sistemul informațional al teritoriului, Lucrări științifice, Chișinău UASM, Simpozionul GIS, Decembrie 2004.
7. NISTOR., L., Principii de realizare a sistemului informațional automatizat al cadastrului în Republica Moldova, JRC Information Day, Bucharest, România, 1 April 2004.
8. PROCA G., Managementul lucrărilor de cadastru., București 2000
9. Legea cadastrului bunurilor imobile Nr. 1543 – XIII din 25.02.1998.
10. Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate Nr 07 din 17.01.2015
11. Regulament cu privire la formarea bunurilor imobile.
12. Legea nr.209 din 16.07.2010 privind modificarea art.39 din Codul Funciar RM
13. Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului NCM B.01.02-2005
14. Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului NCM B.01.02-2016
15. Instrucțiuni privind supravegherea geodezică de stat în Republica Moldova din 01.02.2016
16. Instrucțiuni cu privire la modul de elaborare și actualizare a planurilor cadastrale și geometrice, 2011.
17. <https://ulim.md/sju/nr-3-4-2012/evolutia-definirea-si-clasificarea-regulilor-de-urbanism-in-administratia-publica/>
18. https://www.cna.md/public/files/rapoarte_expertiza/proiectcodurbanismsiconstr.mdrc_mai2013.pdf
19. <http://www.mapinfo.ru/>
20. http://www.prin.ru/archive/gnss/x91/chc_kit/