

NOTĂ DE FUNDAMENTARE
la proiectul de Decizie „Cu privire la modificarea categoriei de destinație (modul de folosință) a terenului proprietate privată ”

1. Denumirea autorului sau după caz a participanților la elaborarea proiectului

Proiectul deciziei a fost elaborat de către specialistă principală a Primăriei municipiului Cahul în reglementarea regimului funciar și cadastru, dna Țințiruc Mariana.

2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului de act normativ și finalitățile urmărite

Proiectul deciziei este elaborat în conformitate temeiul art.4 alin.(1) lit.g) din Legea nr.435/2006 privind descentralizarea administrativă, art.14 alin.(2) lit.b) din Legea nr.436/2006 privind administrația publică locală, Codului Funciar nr.22/2024, Legii nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, art.9 alin.(1) din Legea nr.121/2007 privind administrarea și deținerea proprietății publice, pct.22, pct.31 din Hotărârea Guvernului nr.1170 din 25.10.2016 privind aprobarea Regulamentului cu privire la modul de transmitere, schimbare a destinației și schimbul de terenuri, Ordinul nr. OANÎF21/2025 din 03.04.2025 al Agenției Naționale de Îmbunătățiri Funciare privind aprobarea Clasificatorului terenurilor după categoria de destinație și folosință, examinând demersul și materialele investigațiilor pedologice executate de SRL „EXPERT TOPCAD”- Raportul lucrărilor cu privire la schimbarea categoriei de destinație a terenurilor, prezentate de SRL „DIMA-PAVAJ”,

3. Obiectivele urmărite și soluțiile propuse

Proiectul de decizie privind modificarea categoriei de destinație și a modului de folosință a terenului proprietate privată a fost elaborat în vederea reglementării regimului juridic și funciar al terenului cu numărul cadastral 1719204.373, proprietate privată a SRL „DIMA-PAVAJ”, prin schimbarea categoriei de destinație a terenului din categoria „terenuri agricole” în categoria „terenuri destinate construcțiilor și amenajărilor”.

Necesitatea promovării prezentului proiect este determinată de intenția beneficiarului de a utiliza terenul pentru amplasarea construcțiilor comerciale și de prestări servicii, activitate care necesită modificarea categoriei de destinație și a modului de folosință în conformitate cu prevederile legislației funciare, urbanistice și cadastrale în vigoare.

Terenul cu numărul cadastral 1719204.373, în prezent este încadrat în categoria terenurilor agricole și este amplasat în extravilanul localității. În baza documentației prezentate de beneficiar, inclusiv a materialelor investigațiilor pedologice și a Raportului lucrărilor privind schimbarea categoriei de destinație a terenurilor, elaborate de SRL „EXPERT TOPCAD”, s-a constatat posibilitatea schimbării categoriei de destinație a terenului, cu respectarea cerințelor legale privind protecția fondului funciar și excluderea terenurilor din circuitul agricol.

Totodată, bugetul local beneficiază de compensarea pierderilor cauzate de excluderea terenului din circuitul agricol, prin achitarea de către beneficiarul SRL „DIMA-PAVAJ”, a sumei de 125 259,89 lei, până la adoptarea Deciziei Consiliului municipal Cahul.

Pe termen mediu și lung, implementarea proiectului poate genera venituri suplimentare la bugetul local prin dezvoltarea activităților economice și extinderea bazei fiscale.

Promovarea proiectului are drept scop principal asigurarea utilizării terenului conform necesităților reale de dezvoltare economică și investițională, precum și crearea condițiilor necesare pentru valorificarea eficientă a proprietății private.

4. Analiza impactului de reglementare

Proiectul de decizie privind modificarea categoriei de destinație și a modului de folosință a terenului proprietate privată cu numărul cadastral 1719204.373 a fost elaborat în scopul reglementării utilizării terenului conform destinației solicitate de proprietar și asigurării cadrului juridic necesar pentru realizarea investiției propuse.

Proiectul prevede modificarea categoriei de destinație a terenului din categoria „terenuri agricole”, modul de folosință – agricol, în categoria „terenuri destinate construcțiilor și

amenajărilor”, modul de folosință – teren pentru amplasarea construcțiilor comerciale și prestări servicii.

Necesitatea adoptării prezentului proiect este determinată de solicitarea proprietarului terenului – SRL „DIMA-PAVAJ” – privind utilizarea terenului pentru dezvoltarea activităților economice și comerciale, în condițiile respectării prevederilor legislației funciare, cadastrale, urbanistice și de protecție a mediului.

În procesul elaborării proiectului au fost examinate documentația cadastrală, materialele investigațiilor pedologice și Raportul lucrărilor privind schimbarea categoriei de destinație a terenurilor, elaborate de SRL „EXPERT TOPCAD”, precum și actele normative aplicabile domeniului relațiilor funciare și administrării terenurilor.

Implementarea proiectului nu necesită alocarea unor cheltuieli suplimentare din bugetul local pentru realizarea măsurilor prevăzute în decizie.

Cheltuielile aferente elaborării documentației tehnice, efectuării investigațiilor pedologice și achitării compensațiilor pentru excluderea terenului din circuitul agricol sunt suportate integral de către beneficiar.

Astfel, proiectul nu generează obligații financiare suplimentare pentru autoritatea publică locală.

Adoptarea proiectului de decizie este necesară și oportună pentru reglementarea juridică a utilizării terenului conform destinației solicitate și realizării investiției propuse.

Măsurile prevăzute în proiect sunt conforme cu prevederile legislației funciare, cadastrale și urbanistice și vor contribui la dezvoltarea activităților economice, valorificarea eficientă a terenurilor și sporirea potențialului investițional al municipiului Cahul.

Implementarea proiectului nu generează impact negativ semnificativ asupra bugetului public, mediului sau interesului public și asigură respectarea principiilor de administrare rațională a fondului funciar.

5. Avizarea și consultarea publică a proiectului actului normative

În conformitate cu art. 32 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, proiectul deciziei a fost coordonat cu primarul municipiului Cahul, dl Nicolae Dandiș, avizat pentru legalitate de specialistul serviciul juridic a Primăriei municipiului Cahul. În scopul respectării prevederilor Legii nr.239/2008 privind transparența în procesul decizional, proiectul deciziei este plasat pe pagina web oficială a Primăriei municipiului Cahul la directoriul Informații Publice, secțiunea Consultări Publice.

În contextul celor menționate mai sus, proiectul deciziei se prezintă comisiilor consultative de specialitate pentru avizare și Consiliului municipal Cahul pentru examinare și aprobare în ședință.

6. Modul de incorporare a actului în cadrul normativ în vigoare

Proiectul se încorporează în sistemul actelor normative și nu va necesita modificarea sau abrogarea altor decizii.

Contrasemnează:

Specialista principală a
Primăriei municipiului Cahul

Mariana ȚÎNȚÎRUC