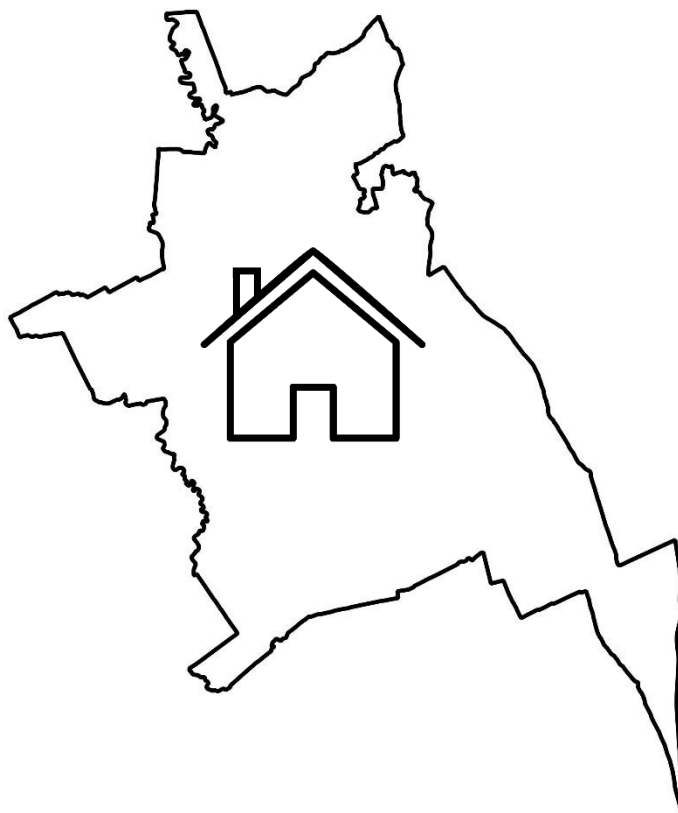




Realitis

**STUDIU DE FUNDAMENTARE
TIPURI DE PROPRIETATE
aferent
PLANULUI URBANISTIC GENERAL al comunei
ȘCHEIA, județul IAȘI**



Municipiul Iași, șoseaua Națională,
nr. 37, încăperile 5-8, clădirea
Aria Office Center Iași,
județul Iași, mobil: +40730-555777
E-mail: contact@realitis.ro;
CUI:42797256;Nr.ORC
J2020001619229

**PROIECTANT
S.C. REALITIS S.R.L.
BENEFICIAR
COMUNA ȘCHEIA, JUDEȚUL IAȘI
DATA
2025**

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

PROIECTANT GENERAL:	S.C. REALITIS S.R.L. Administrator SĂVESCU CIPRIAN-CONSTANTIN Administrator BOGUS GHEORGHE - VENIAMIN  
ȘEF PROIECT:	ING. SĂVESCU CIPRIAN-CONSTANTIN
COORDONATOR RUR:	ARH. URB. HEN IUSTIN-CONSTANTIN  
COLECTIV DE ELABORARE:	GEOMATICIAN MELINTE SILVIA 

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI ȘCHEIA, JUDEȚUL IAȘI	
Denumirea și conținutul etapelor:	
ETAPA I. STUDII DE FUNDAMENTARE	
I.1. Actualizarea suportului topografic	
I.2. Studiu de fundamentare privind condițiile geotehnice și hidrogeologice	
I.3. Studiu de fundamentare privind relațiile periurbane	
I.4. Studiu de fundamentare privind organizarea circulației și transporturilor	
I.5. Studiu de fundamentare privind protecția mediului, riscurile naturale, riscurile antropice	
I.6. Studiu de fundamentare peisagistic	
I.7. Studiu de fundamentare privind tipurile de proprietate	
I.8. Studiu de fundamentare privind infrastructura tehnico-edilitară	
I.9. Studiu de fundamentare consultativ: analiza factorilor interesați	
I.10. Studiu de fundamentare privind evoluția activităților economice	
I.11. Studiu de fundamentare privind evoluția socio-demografică	
I.12. Studiu de fundamentare privind impactul schimbărilor 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.1.3. Memoriu de sinteză	
II.2. Parte desenată	
II.2.1. Incadrare în teritoriu	
II.2.2. Situația existentă, disfuncționalități	
II.2.3. Strategia de dezvoltare spațială	
II.2.4. Reglementări urbanistice propuse și UTR	
II.2.5. Reglementări tehnico-edilitare	
II.2.6. Proprietatea asupra terenurilor	
II.2.7. Zone cu operațiuni de restructurare și regenerare	
II.2.8. Rețea majoră de circulație și transport	
ETAPA III. TRANSPUNERE P.U.G. ÎN G.I.S.	
ETAPA IV. ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚII PENTRU OBȚINERE AVIZE/ACORDURI	
ETAPA V. REDACTAREA FINALĂ A DOCUMENTAȚIEI P.U.G.	

Cuprins

Introducere	6
Obiectul studiului	6
Solicitările temei program	6
Cadrul legislativ	7
Situația actuală	8
Scurtă prezentare a UAT-ului	8
Obiective de utilitate publică și proprietate asupra terenurilor	9
Domeniul public al statului	9
Terenuri proprietate publică de interes național	9
Terenuri proprietate publică de interes județean	10
Terenuri proprietate publică de interes local	11
Domeniul public al statului de pe teritoriul comunei Șcheia	11
Terenuri proprietate publică de interes național	11
Terenuri proprietate publică de interes județean	11
Terenuri proprietate publică de interes local	12
Domeniul privat al statului	12
Terenuri proprietate privată de interes național	12
Terenuri proprietate privată de interes județean	12
Terenuri proprietate privată de interes local	12
Domeniul privat al persoanelor fizice și juridice	13
Disfuncționalități	13
Măsuri necesare pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică	13
Obiective de utilitate publică și circulația juridică a terenurilor	14
Obiectivele de utilitate publică și circulație a terenurilor din comuna Șcheia	14
Situația circulației terenurilor pe tipul de proprietate	15
Domeniul public de interes național și local	15
Domeniul privat al administrației locale	15
Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	16
Obiective de utilitate publică și circulația terenurilor	16
Obiective de utilitate publică și circulația terenurilor din localitatea Șcheia	16
Obiective de utilitate publică și circulația terenurilor din localitatea Căuești	17

Obiective de utilitate publică și circulația terenurilor din localitatea Cioca-Boca	18
Obiective de utilitate publică și circulația terenurilor din localitatea Poiana Șcheii	19
Obiective de utilitate publică și circulația terenurilor din localitatea Satu Nou	20
Politici și programe de investiții publice	21
Concluzii	22
Bibliografie	24

Introducere

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 Șcheia, din județul Iași. 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, concesiune. 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”.

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 Șcheia, 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;
- 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.

Studiul de fundamentare privind tipurile de proprietate urmărește:

- Reactualizarea registrului cadastral al Comunei Șcheia, al suprafețelor intravilane pentru totalul Comunei Șcheia și pentru fiecare localitate componentă a acesteia.
- Reactualizarea registrului cadastral al suprafețelor extravilane și intravilane pentru total comunei Șcheia și pentru fiecare localitate componentă a acesteia.

Sub aspectul structurilor și cadrelor de proiectare a dezvoltării, pentru Comunei Șcheia sunt relevante:

- Strategia de dezvoltare socio-economică a comunei
- Strategii și planuri de dezvoltare ale județului Iași;
- Strategii și planuri de dezvoltare ale Regiunii Nord-Est.

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 MDRAP 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 MLPAT nr.13N/ 1999 - metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUG și RLU D. ORDINUL ANCPI nr. 700 / 2014 (actualizat) privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară.

D. Ordinul MDRT 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.

Situația actuală

Scurtă prezentare a UAT-ului

UAT Scheia este o localitate situată în județul Iași, în regiunea Moldova, fiind o comună ce beneficiază de o poziție strategică, având legături directe cu orașul Iași, un important centru urban și economic al regiunii. Localitatea se află la doar câțiva kilometri de centrul municipiului Iași, fapt ce contribuie la dezvoltarea acesteia și la facilitarea accesului locuitorilor către servicii, educație și infrastructură urbană. Scheia se află într-o zonă colinară, cu un peisaj natural caracterizat prin păduri și terenuri agricole, fiind o localitate care beneficiază de o frumusețe naturală remarcabilă.

Istoria localității Scheia este strâns legată de evoluția regiunii Moldova și de influențele istorice ce au marcat această zonă de-a lungul secolelor. Deși nu este una dintre cele mai vechi așezări din județ, Scheia are rădăcini adânci în tradițiile și cultura locală, iar astăzi păstrează unele dintre obiceiurile tradiționale ale regiunii. Localitatea a avut o dezvoltare continuă, iar apropierea de Iași a facilitat integrarea sa în dinamica economică și socială a regiunii.

Comuna Scheia are o populație mixtă, dar majoritar română, fiind o localitate cu o demografie în mare parte rurală. Datorită proximității față de Iași, o mare parte din locuitori lucrează în oraș, având acces la diverse oportunități economice și educaționale. Populația comunei este în general tânără, iar un număr semnificativ de tineri aleg să își construiască o viață în orașul Iași, deși continuă să păstreze legătura cu localitatea natală.

Economia comunei Scheia este, în principal, bazată pe agricultură. Locuitorii se ocupă cu cultivarea terenurilor și creșterea animalelor, activități care sunt tradiționale pentru această zonă rurală. De asemenea, având în vedere apropierea de municipiul Iași, Scheia beneficiază și de mică industrie și comerț local, iar dezvoltarea infrastructurii a creat premisele pentru atragerea unor investiții în zona respectivă. Dezvoltarea acestei infrastructuri este susținută atât de autoritățile locale, cât și de proiectele derulate prin fonduri europene și guvernamentale.

Infrastructura locală din Scheia este bine pusă la punct, cu drumuri asfaltate, rețele de apă și canalizare, dar și acces la rețele electrice și de internet. Aceste facilități au contribuit la îmbunătățirea condițiilor de trai ale locuitorilor și la atragerea de noi locuitori sau investitori. De asemenea, datorită apropierii de Iași, locuitorii beneficiază de servicii educaționale și de sănătate de calitate, iar administrația locală lucrează constant pentru a asigura dezvoltarea și modernizarea comunei.

Turismul în Scheia este mai puțin dezvoltat, însă zona rurală din jurul localității, cu peisaje pitorești și tradiții populare, are un potențial semnificativ pentru promovarea unui turism ecologic și cultural. Tradițiile locale și obiceiurile din această zonă pot atrage turiștii dornici să descopere autenticitatea regiunii. De asemenea, comuna beneficiază de un cadru natural favorabil pentru activități în aer liber, precum drumeții sau tururi ghidate ale regiunii.

Administrația locală din Scheia este implicată în diverse proiecte de dezvoltare a infrastructurii și de îmbunătățire a condițiilor de viață ale locuitorilor. Prin fonduri europene și guvernamentale, primăria comunei susține investițiile în modernizarea drumurilor, școlilor și altor servicii publice. De asemenea, autoritățile locale lucrează pentru crearea unui mediu propice dezvoltării economice și atragerii de noi investitori în zonă.

Obiective de utilitate publică și proprietate asupra terenurilor

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.

Terenuri proprietate publică de interes național

Domeniul public al statului este alcătuit din:

- drumuri naționale;
- apele de suprafață, cu albiile lor minore, malurile și cuvetele lacurilor, apele subterane, căile navigabile;

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*

- pădurile și terenurile destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, de producție ori de administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor, precum și terenurile 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;
- 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;
- conductele de transport al țițeiului, al produselor petroliere și al gazelor naturale;
- digurile de apărare împotriva inundațiilor;
- statuile și monumentele declarate de interes public național;
- ansamblurile și siturile istorice și arheologice;
- 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.

Terenuri proprietate publică de interes județean

- 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.

Terenuri proprietate publică de interes local

- drumuri comunale, vecinale, străzi;
- 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 fost 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 comunale.

Domeniul public al statului de pe teritoriul comunei Șcheia

Terenuri proprietate publică de interes național

- Terenuri ce alcătuiesc fondul forestier național, terenuri administrate de R.N.P Direcția Silvică Iași
- Terenul și clădirea aferentă postului de poliție comunală aflate în administrarea M.A.I.

Terenuri proprietate publică de interes județean

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

- Terenul aferent DJ

Terenuri proprietate publică de interes local

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

- străzi, trotuare, terenuri aferente, poduri și podețe, alei;
- sistemul de alimentare cu apă potabilă și terenurile aferente:
 - puțurilor de captare a apei;
 - gospodăriei de apă;
 - stațiilor de pompare;
- sisteme de salubritate și gestionarea deșeurilor;
- sistemul de canalizare și epurare a apelor uzate.
- Piețele publice, comerciale, târgurile, oboarele și parcurile publice, precum și zonele de agrement
- Terenurile și clădirile în care își desfășoară activitatea consiliul local și primăria, precum instituțiile de interes local, cum sunt, teatrele, bibliotecile, muzeele, spitalele, policlinicile și altele asemenea
- Cimitire
- Învățămint
- Alte terenuri

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.

Terenuri proprietate privată de interes național

Nu este cazul.

Terenuri proprietate privată de interes județean

Nu este cazul.

Terenuri proprietate privată de interes local

Conform datelor culese de la serviciul Patrimoniu din cadrul Primăriei comunei Șcheia, din domeniul privat de interes local fac parte următoarele categorii de bunuri și proprietăți.

- pajiști;
- terenuri neproductive;
- păduri aflate în proprietatea Primăriei.

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.

Disfuncționalități

- Resursele de teren proprietate publică sau proprietate privată a statului limitate.
- Lipsa planurilor urbanistice zonale pentru suprafețele anterior introduse în intravilan duc la dezvoltări haotice ale fondului construit fără retrageri obligatorii, lipsa aliniamentelor lipsa rezolvării rețelelor edilitare astfel încât să fie la maximum exploatate, precum și lipsa drumurilor de deservire pentru noile parcele care să creeze un flux avantajos pentru derularea traficului rutier.³
- Migrația populației în zone mai dezvoltate din punct de vedere al dotării edilitare disponibile.

Măsuri necesare pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică

Principala măsură prevede rezervarea suprafețelor necesare realizării obiectivelor de utilitate publică. Este interzisă autorizarea altor lucrări pe aceste suprafețe. Includerea investițiilor necesare în bugetul local se va face în funcție de prioritățile administrative.

Pentru obiectivele care necesită precizări de natură tehnică, prin intermediul studiilor și documentațiilor de specialitate (poduri, noduri de trafic, pasaje denivelate, racorduri, elemente infrastructurale complexe) se recomandă rezervarea unor suprafețe de rezervă în jurul amplasamentelor stabilite prin P.U.G., în vederea asigurării flexibilității soluțiilor tehnice.

Se recomandă, de asemenea, accesarea fondurilor europene pentru finanțarea obiectivelor de utilitate publică prioritare.

Suprafețele destinate obiectivelor de utilitate publică și care urmează să fie incluse domeniului public sau, după caz, domeniului privat sunt marcate pe planșa „Obiective de utilitate publică” aferentă P.U.G..

Conform Legii nr. 33/1994, Art. 6 și Ordinului M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000, Art.16 se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea

³ * acest capitol poate suferi completări în urma consultărilor efectuate cu reprezentanții unității administrativ-teritoriale

străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țărilor, ordinea publică și siguranța națională.

Viabilizarea terenurilor în zonele de urbanizare include:

- actualizarea bazei topografice pentru întreg teritoriul u.a.t. Șcheia;
- revizuirea configurației și suprafețelor intravilanelor localităților u.a.t. Șcheia;
- asigurarea amplasamentelor necesare dezvoltării zonei de locuit și realizării obiectivelor de utilitate publică în perspectiva ocupării raționale a teritoriului intravilan și implicit a creșterii numărului de locuitori;
- asigurarea dreptului de proprietate asupra terenurilor, în baza Legii Fondului Funciar, prin punerea în posesia cetățenilor a parcelelor de teren agricol, creează premise noi de dezvoltare a sectorului particular în economia agricolă;
- stabilirea limitei teritoriului intravilan pentru fiecare localitate componentă, organizarea armonioasă a zonelor funcționale în teritoriul intravilan propus, asigurarea legăturilor între zonele funcționale și între localități.
- rezervarea terenurilor pentru realizarea în perspectiva a unor obiective de interes public;
- se va avea în vedere ca terenurile pe care se vor amplasa construcțiile viitoarelor lucrări aferente obiectivelor de utilitate publică să fie trecute în domeniul public al unității administrativ-teritoriale.

Obiective de utilitate publică și circulația juridică a terenurilor

Obiectivele de utilitate publică și circulație a terenurilor din comuna Șcheia

În cadrul Planului Urbanistic General a fost pusă la punct evidența tuturor obiectivelor de utilitate publică ca bază de date necesară administrației, prin marcarea pe plan.

Se recomandă ținerea la zi a acestei evidențe în continuare deoarece este posibil să apară unele modificări odată cu clarificarea unor apartenențe și cu procesul de privatizare.

Studiul asupra situației terenurilor s-a efectuat pe baza datelor furnizate de O.C.P.I. Iași și de către Consiliul Local comunei Șcheia, evidențiindu-se următoarele tipuri de proprietăți ale terenurilor:

- terenuri aparținând domeniului public de interes național, județean și local;
- terenuri aparținând domeniului privat al administrației locale;

- terenuri aparținând domeniul privat al persoanelor fizice și juridice.

Față de cele de mai sus, propunerile de dezvoltare a comunei Șcheia au fost fundamentate și de distribuția în teritoriu a categoriilor de terenuri de mai sus.

Autoritatea publică locală va urmări asigurarea dezvoltării localității prin impunerea de noi trame stradale proprietarilor terenurilor (prin expropriere sau prin schimb de terenuri), asigurând concomitent și dezvoltarea rețelelor edilitare.

În acest sens, eventualele demersuri de expropriere/schimburi de terenuri pentru asigurarea unor suprafețe optime pentru dezvoltarea unei rețele de drumuri în zonele de extindere a intravilanului, precum și pentru asigurarea dotărilor necesare, presupun inițierea de către autoritatea publică locală a unei documentații de urbanism (PUZ) ce va avea în vedere un raport echilibrat între suprafețele puse la dispoziție în vederea dezvoltării infrastructurii și suprafețele destinate dezvoltării activităților private sau publice.

Ca principiu general în raport cu schimburile de teren necesare acestei dezvoltări se va avea în vedere co-interesarea actorilor (stakeholder-ilor) prezenți în zonele de dezvoltare a comunei. Complementar acestei strategii de dezvoltare teritorială, autoritatea publică, nu-și va îngădui nici o derogare de la strategia de dezvoltare teritorială asumată prin P.U.G.

Situația circulației terenurilor pe tipul de proprietate

Domeniul public de interes național și local

Caracterizarea situației existente:

- ocupă circa 10% din teritoriul administrativ, aflându-se în proporție de 50% în intravilanul existent (circulația rutieră și feroviară, cursurile de apă, inclusiv râurile regularizate, echipamentele publice, spațiile plantate publice, etc);
- are o pondere mai mare în partea centrală a comunei Șcheia, în timp ce în partea de nord și de sud predomină proprietățile private.

Propuneri:

- suprafețele respective urmează să crească prin creșterea suprafeței de teren aferente obiectivelor de importanță publică (străzi pe trasee noi etc.).
- teritoriul respectiv va face obiectul unor operații de trecere în domeniul public pentru realizarea echipamentelor publice, spațiilor plantate publice și circulațiilor.

Domeniul privat al administrației locale

Caracterizarea situației existente:

- reprezintă un procent mic din teritoriul administrativ;
- este concentrat într-o proporție mare în zona centrală a localității;

- prezintă tendințe de diminuare ca efect al aplicării Legii nr. 18/1991 de restituire a fostelor proprietăți sau al concesiunii către diverși investitori.

Propuneri:

Teritoriul respectiv va face obiectul unor operații de:

- trecere în domeniul public pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică;
- realizarea unor schimburi sau concesiuni către persoane fizice sau juridice în vederea constituirii unor suprafețe regulate destinate concesiunii / realizării obiectivelor de utilitate publică (circulații).

Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice

Caracterizarea situației existente:

- reprezintă peste 80% din teritoriul localității;
- teritoriul respectiv se compune din curți-construcții, teren agricol, cât și terenuri repuse în posesia foștilor proprietari sau prin privatizare;
- prezintă în continuare tendințe de majorare prin efectul Legii nr. 18/1991 și a Hotărârii Guvernului nr. 834/1994.

Propuneri:

Teritoriul respectiv va face obiectul unor operații de:

- trecere în domeniul public prin exproprierea pentru cauza de utilitate publică pentru realizarea de spații plantate publice și circulații;
- realizarea unor schimburi cu terenuri proprietate privată a administrației publice locale în scopul construirii unor suprafețe construibile.

Obiective de utilitate publică și circulația terenurilor

Obiective de utilitate publică și circulația terenurilor din localitatea Șcheia

Pe teritoriul localității Șcheia s-au identificat următoarele tipuri de terenuri:

i. terenuri proprietate publică de interes național

- nu este cazul

ii. terenuri proprietate publică de interes județean

- Nu este cazul

iii. terenuri proprietate publică de interes local

- terenurile obiectivelor de interes public (terenurile aferente școlilor, grădinițelor, dispensarului, căminului cultural, cimitirele, drumuri comunale, drumuri sătești);
- zona drumurilor locale și terenurile având destinația de pădure, spații verzi, ape și neproductiv situate în intravilan.

iv. terenuri proprietate privată a unității administrativ teritoriale

- în funcție de terenurile disponibile și de solicitările în acest sens.

v. terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice

- formate din terenurile din zona de locuințe și funcțiuni complementare, terenurile agricole din intravilan.

Necesitățile de dezvoltare ale localității impun următoarea circulație a terenurilor:

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

- dacă este cazul.

vii. terenuri aflate în domeniul privat destinat concesiionări

- în funcție de terenurile disponibile și de solicitările în acest sens.

Obiective de utilitate publică și circulația terenurilor din localitatea Căuești

Pe teritoriul localității Căuești s-au identificat următoarele tipuri de terenuri:

i. terenuri proprietate publică de interes național

- nu este cazul

ii. terenuri proprietate publică de interes județean

- Nu este cazul

iii. terenuri proprietate publică de interes local

- terenurile obiectivelor de interes public (terenurile aferente școlilor, grădinițelor, dispensarului, căminului cultural, cimitirele, drumuri comunale, drumuri sătești);
- zona drumurilor locale și terenurile având destinația de pădure, spații verzi, ape și neproductiv situate în intravilan.

iv. terenuri proprietate privată a unității administrativ teritoriale

- în funcție de terenurile disponibile și de solicitările în acest sens.

v. terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice

- formate din terenurile din zona de locuințe și funcțiuni complementare, terenurile agricole din intravilan.

Necesitățile de dezvoltare ale localității impun următoarea circulație a terenurilor:

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

- dacă este cazul.

vii. terenuri aflate în domeniul privat destinat concesiionări

- în funcție de terenurile disponibile și de solicitările în acest sens.

Obiective de utilitate publică și circulația terenurilor din localitatea Cioca-Boca

Pe teritoriul localității Cioca-Boca s-au identificat următoarele tipuri de terenuri:

i. terenuri proprietate publică de interes național

- nu este cazul

ii. terenuri proprietate publică de interes județean

- DJ248B

iii. terenuri proprietate publică de interes local

- terenurile obiectivelor de interes public (terenurile aferente școlilor, grădinițelor, dispensarului, căminului cultural, cimitirele, drumuri comunale, drumuri sătești);
- zona drumurilor locale și terenurile având destinația de pădure, spații verzi, ape și neproductiv situate în intravilan.

iv. terenuri proprietate privată a unității administrativ teritoriale

- în funcție de terenurile disponibile și de solicitările în acest sens (servicii, unități industriale și agricole)

v. terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice

- formate din terenurile din zona de locuințe și funcțiuni complementare, terenurile agricole din intravilan.

Necesitățile de dezvoltare ale localității impun următoarea circulație a terenurilor:

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

- dacă este cazul.

vii. terenuri aflate în domeniul privat destinat concesiionări

în funcție de terenurile disponibile și de solicitările în acest sens.

Obiective de utilitate publică și circulația terenurilor din localitatea Poiana Șcheii

Pe teritoriul localității Poiana Șcheii s-au identificat următoarele tipuri de terenuri:

i. terenuri proprietate publică de interes național

- nu este cazul

ii. terenuri proprietate publică de interes județean

- Nu este cazul

iii. terenuri proprietate publică de interes local

- terenurile obiectivelor de interes public (terenurile aferente școlilor, grădinițelor, dispensarului, căminului cultural, cimitirele, drumuri comunale, drumuri satești);
- zona drumurilor locale și terenurile având destinația de pădure, spații verzi, ape și neproductiv situate în intravilan.

iv. terenuri proprietate privată a unității administrativ teritoriale

- în funcție de terenurile disponibile și de solicitările în acest sens (servicii, unități industriale și agricole)

v. terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice

- formate din terenurile din zona de locuințe și funcțiuni complementare, terenurile agricole din intravilan.

Necesitățile de dezvoltare ale localității impun următoarea circulație a terenurilor:

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

- dacă este cazul.

vii. terenuri aflate în domeniul privat destinat concesiunării

- în funcție de terenurile disponibile și de solicitările în acest sens.

Obiective de utilitate publică și circulația terenurilor din localitatea Satu Nou

Pe teritoriul localității Satu Nou s-au identificat următoarele tipuri de terenuri:

i. terenuri proprietate publică de interes național

- nu este cazul

ii. terenuri proprietate publică de interes județean

- Nu este cazul

iii. terenuri proprietate publică de interes local

- terenurile obiectivelor de interes public (terenurile aferente școlilor, grădinițelor, dispensarului, căminului cultural, cimitirele, drumuri comunale, drumuri sătești);
- zona drumurilor locale și terenurile având destinația de pădure, spații verzi, ape și neproductiv situate în intravilan.

iv. terenuri proprietate privată a unității administrativ teritoriale

- în funcție de terenurile disponibile și de solicitările în acest sens.

v. terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice

- formate din terenurile din zona de locuințe și funcțiuni complementare, terenurile agricole din intravilan.

Necesitățile de dezvoltare ale localității impun următoarea circulație a terenurilor:

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

- dacă este cazul.

vii. terenuri aflate în domeniul privat destinat concesiionări

- în funcție de terenurile disponibile și de solicitările în acest sens.

Politici și programe de investiții publice

Principii ale dezvoltării locale durabile:

- cetățenii trebuie să se afle în centrul tuturor inițiativelor de dezvoltare;
- comunitățile umane trebuie încurajate să-și recunoască valorile culturale, morale și spirituale;
- capacitatea comunităților de autodeterminare se dezvoltă prin respectarea drepturilor la propria dezvoltare;
- este esențială comunicarea între autoritățile locale și cetățeni, participarea democratică a acestora la luarea deciziilor;
- conservarea și protecția mediului înconjurător se bazează pe crearea și dezvoltarea conștiinței comunitare ecologice;

- încurajarea dezvoltării instituționale se realizează prin construirea unui sistem de colaborare între factorii implicați în dezvoltarea locală – învățământ, sănătate, servicii publice diverse, instituții descentralizate ale statului și nu în ultimul rând, prin parteneriatul cu mediul privat.

Oportunități de dezvoltare locală:

- valorificarea oportunităților oferite de moștenirea bogată istorică și culturală, dar și de cadrul natural specific zonei;

- punerea în valoare a obiectivelor de patrimoniu;
- reabilitarea și dezvoltarea zonelor publice;
- punerea în valoare a tradițiilor, asumarea și definirea unei identități multiculturale și promovarea acesteia;

- promovarea evenimentelor culturale și folclorice, promovarea turistică a UAT Șcheia;
- concretizarea traseelor turistice și dezvoltarea infrastructurii publice în zonele turistice;
- crearea și dezvoltarea unor centre etnografice/ turistice și integrarea acestora în circuitul turistic;
- dezvoltarea structurilor de primire turistică;
- dezvoltarea resurselor umane, ca suport al creșterii economice, prin asigurarea oportunităților de instruire și formare care să răspundă cerințelor de pe piața muncii;

- dezvoltarea abilităților antreprenoriale în domeniul agriculturii ecologice și convenționale;
- valorificarea de energie din surse regenerabile;
- dezvoltarea proiectelor în domeniul eficienței energetice;
- accesarea și implementarea proiectelor integrate din fonduri europene și naționale;
- crearea de noi zone verzi și de recreere, extinderea, întreținerea și reabilitarea celor existente.

Concluzii

În comuna Șcheia, tipurile de proprietate reflectă în mare măsură specificul economic și social al zonei rurale din România, precum și dinamica dezvoltării locale. În general, proprietatea privată este predominantă, având în vedere că mare parte a terenurilor agricole și a gospodăriilor aparțin persoanelor fizice. Această structură de proprietate este tipică pentru comunele rurale, unde majoritatea terenurilor au fost restituite în urma procesului de retrocedare și privatizare din anii 1990, în urma desființării fostelor cooperative agricole.

Proprietatea publică în Șcheia este reprezentată de infrastructura de interes local, cum ar fi drumurile, clădirile administrative, instituțiile de educație, cultură și sănătate. Aceste bunuri sunt administrate de autoritățile locale și joacă un rol important în viața comunității, asigurând accesul la servicii publice de bază. Deși comuna beneficiază de aceste proprietăți publice, calitatea și starea lor de întreținere variază, iar investițiile în infrastructură sunt deseori limitate de resursele financiare disponibile la nivel local.

În plus, există și o categorie de proprietăți mixte, cum ar fi terenurile și resursele naturale gestionate în parteneriat public-privat sau concesionate unor entități private pentru activități economice. Acest tip de proprietate este, însă, mai puțin frecvent și de obicei implică activități de dezvoltare rurală, agricultură sau mici inițiative de turism rural. Pe măsură ce comunele ca Șcheia caută noi metode de dezvoltare economică, proprietățile mixte ar putea câștiga importanță, oferind oportunități de parteneriate și atragerea de investiții.

În concluzie, structura proprietății în comuna Șcheia reflectă caracteristicile unei economii rurale bazate pe agricultură și cu o prezență majoritară a proprietății private individuale. Proprietatea publică susține infrastructura necesară pentru servicii locale, în timp ce parteneriatele public-private sunt o posibilitate emergentă pentru diversificarea economică și dezvoltarea sustenabilă a comunei.

Bibliografie

[1] Domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale, Prof. Univ dr. Vasile Negruț

[2] Considerații privind domeniul public și domeniul privat, Asist. Univ. Dr. Cătălin Băncioi

[3] Strategia de dezvoltare a comunei Șcheia

[4] Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public al comunei Șcheia, județul Iași

[5] Date furnizate de Primăria comunei Șcheia

Surse web

[6] <http://maps.google.com>

[7] **LEGE nr. 213 din 17 noiembrie 1998 (*actualizată*)** privind bunurile proprietate publică (aplicabilă începând cu data de 1 octombrie 2011)

Întocmit,

Geomatician Melinte Silvia