**Romania**

**Judetul Vaslui**

**Comuna Lunca Banului**

**Compartimentul Urbanism, Starea Civila si Resurse Umane Se aproba,**

**Nr.inreg.: Primar**

**ing.Tofan Danut**

**REFERAT**

Subsemnata Lefter Alina Claudia- consilier principal cu atributii delegate in cadrul compartimentul Urbanism, Starea Civila si Resurse Umane, va aduc la cunostinta urmatoarele:

In conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, administratia publica locala prin directiile de specialitate, are responsabilitati si competente cu privire la asigurarea unei bune gestionari a teritoriului general, dar si cu privire la elaborarea unei strategii de dezvoltare urbanistica pe termen scurt, mediu si lung.

Unul din instrumentele aflate la indemana UAT Comuna Lunca Banului, in scopul asigurarii unei bune gestionari a teritoriului localitatii, il constituie si procedura de zonare fiscala a teritoriului administrativ, reglementata de Legea nr. 227/2015 – Codul Fiscal , procedura care contribuie indirect si la canalizarea efortului investitional in vederea favorizarii dinamismului diferitelor zone urbane in acord cu strategia generala de dezvoltare.

Conform Codului Fiscal, aprobat prin Legea nr. 227/2015, impozitul pe teren se stabileste anual, in suma fixa pe metru patrat de teren, in mod diferentiat, in intravilanul localitatilor, pe ranguri si categorii de folosinta a terenurilor, pe zone.

Asadar, procedura de zonare fiscala reprezinta, simultan, atat o consecinta a documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, cat si un factor declansator al dezvoltarii locale, din acest motiv coordonarea actiunii de reglementare a zonificarii fiscale trebuie sa produca efecte benefice asupra intregului teritoriu al Comunei Lunca Banului.

Conform art. 453 lit. i) din Legea nr. 227/2015 “expresiile de mai jos au urmatoarele semnificatii: .......zone din cadrul localitatii – zone stabilite de consiliul local, in functie de pozitia terenului fata de centrul localitatii, de retelele edilitare, precum si de alte elemente specifice fiecarei unitati administrativ-teritoriale, conform documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, registrelor agricole, evidentelor specifice cadastrului imobiliar-edilitar sau altor evidente agricole sau cadastrale care pot afecta valoarea terenului.”

La definirea si delimitarea zonelor fiscale in teritoriul administrativ al Comunei Lunca Banului, atat in cazul celui intravilan, cat si al celui extravilan, s-a utilizat structurarea si relationarea datelor relevante pentru formularea politicilor rurale din teritoriul local, dupa cum urmeaza: politica de terenuri, politica de locuinte/locuire, politica dezvoltarii economice locale, politica serviciilor publice locale, politica mediului rural, politica revitalizarii rurale.

S-au constientizat consecintele reglemetarilor de zonare fiscala, care vor declansa o dezvoltare si restructurare urbanistica, favorizand relocarile functionale in acord cu Planul Urbanistic General aprobat.

Criteriile in functie de care sunt definite si delimitate zonele de fiscalitate, tin seama de echiparea edilitara cu retele de alimentare cu apa, canalizare, electricitate, gaze naturale, precum si infrastructura rutiera si pietonala. Astfel, evidentiem obiectivele in functie de care trebuie definite si delimitate zonele de fiscalitate, care sa tina seama de:

- Stimularea circulatiei terenurilor, a investitiilor si a dezvoltarii rurale diferentiate pe zone conform Planului Urbanistic General al Comunei Lunca Banului (obiectiv urbanistic- economic);

- Realizarea zonificarii fiscale ca instrument de implementare a politicilor de dezvoltare rurala indeosebi a politicilor terenurilor, determinand o dinamica sociala corelata cu nivelul de suportabilitate financiara. (obiectiv – social);

PRINCIPIILE STRATEGICE: Urbanistice si economice :

- Corelarea zonarii fiscale cu potentialul urbanistic real al amplasamentelor;

- Corelarea cu valoarea de piata a terenurilor – valoarea posesiunii ;

- Corelarea cu zonele de dezvoltare propuse in P.U.G.

- Sustinerea prin politicile ficale a durabilitatii dezvoltarii urbanistice in comuna Lunca Banului;

- Incurajarea prin politici fiscale a implicarii populatiei in actiunile de reabilitare a imaginii rurale;

- Descurajarea prin politici fiscale a mentinerii terenurilor agricole in limitele teritoriului intravilan, in corelatia cu distributia teritoriala a cererii pietei pentru acest tip de terenuri;

- Incurajarea urbanizarii prin reparcelarea parcelelor atipice (raport excesiv latime/lungime lot).

Financiar/administrative :

- Obiectivarea metodologiei de impozitare fiscala;

- Incurajarea/descurajarea prin masuri de fiscalitate diferentiata, a celor implicati in programele de dezvoltare urbana.

- Obiectivarea metodologiei si monitorizarea procesului (pentru ajustarea si reconformarea periodica a zonificarii fiscale)

Sociale : - Evitarea segregarii economice si sociale

Politice: - Transparenta si mediatizarea procesului

CRITERII URBANISTICE PENTRU DELIMITAREA ZONELOR DE FISCALITATE – delimitarea zonelor ficale in functie de :

1. Centralitate/poli si axe de dezvoltare – nivel existent si nivel preconizat in P.U.G.

2. Accesibilitate – in raport cu reteaua majora de circulatie si tipurile de transport

asigurat- nivel existent si preconizat prin P.U.G.

3. Prestigiul istoric, arhitectural , ambiental;

4. Echipare edilitara ( functionalitate, criterii de deservire );

5. Indicatori urbanistici – coeficientul de utilizare (C.U.T) si procentul de ocupare aterenului (P.O.T.);

6. Serviciile publice rurale;

7. Calitatea mediului (natural, imagine urbana, tipologie)

8. Potentialul de reprezentare sociala (vecinatatea proxima);

9. Valoarea pe piata libera imobiliara, a terenurilor;

10. Potentialul de investitie al parcelei, in functie de caracteristicile geometrice;

11. Localizarea in zona de dezvoltare prioritara;

12. Gradul de dezvoltare urbana actuala a amplasamentului.

Conform Legii nr. 351/2001, actualizata privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a-IV-a – Reteaua de localitati, Comuna Lunca Banului este localitatea de rangul IV (Sat Lunca Banului) si rangul V (sat Otetoaia, sat Focsa, sat Lunca Veche, sat Broscosesti, sat Condrea, sat Raducani).

In perioada 2015 – iunie 2024 au fost executate lucrari de dezvoltare urbana si imbunatatire a infrastructurii localitatii: extinderea retelei de apa, reabilitarea/modernizarea sistemului rutier si pietonal.

In acest sens, se impune adoptarea unei hotarari privind incadrarea pe zone a terenurilor din Comuna Lunca Banului care sa corespunda situatiei din prezent.

Prin zonarea fiscala, se realizeaza o clasificare a terenurilor si cladirilor apartinand pesoanelor fizice/juridice pe baza unor caracteristici distinctive, a unor criterii si indicatori specifici, avand ca scop evaluarea imobilelor in vederea stabilirii obligatiilor fiscale constand in impozitul pe cladiri si teren.

Avand in vedere cele anterior prezentate, propunem elaborarea si aprobarea unui proiect de hotarare privind zonarea fiscala a Comunei Lunca Banului, judetul Vaslui.

Compartimentul Urbanism, Starea Civila si Resurse Umane

Consilier principal,

Lefter Alina Claudia