

INTRODUCEREA CADASTRULUI GENERAL ÎNTR-UN TERITORIU ADMINISTRATIV

*Lect.univ.dr.ing. LUCIANA OPREA, conf.univ.dr.ing. IOAN IENCIU,
lect.univ.dr.ing. GEORGE EMANUEL VOICU, lect.univ.dr. MIRUNA TUDORAȘCU
Universitatea „1 Decembrie 1918” din Alba Iulia*

ABSTRACT: *Introduction of general cadastre in an administrative territory. General cadastre is an indestructible part of the economy, agriculture, construction, systemization and has an important role in the rational use of the land. The progress made in recent years in the field of cadastre require approach of this issue from a modern perspective of structuring information in accordance with the methods and apparatus used, the ultimate goal being the realization of general cadastre work of Romania.*

Keywords: *general cadastre, administrative territory, ownership, Land Registry, cadastral plan.*

1. Introducere

Pe parcursul timpului, teritoriul țării noastre a fost supus diferitelor condiții politice, sociale și economice, fapt care nu a permis realizarea lucrărilor de cadastru în special extravilanul, așa cum s-a întâmplat în marea majoritate a țărilor dezvoltate. Având în vedere că tranzacțiile imobiliare s-au intensificat odată cu trecerea timpului și cu retrocedarea terenurilor, acest lucru a impus o cât mai justă evidență a imobilelor din punct de vedere al cadastrului.

Importanța cadastrului constă în faptul că prin intermediul lui sunt oferite informații reale privitoare la bunurile imobile - poziție, mărime, folosință, proprietar - informații necesare în toate ramurile economiei naționale.

2. Cadastrul general

Legea 7/1996, legea cadastrului și publicității imobiliare, definește cadastrul general ca fiind „un sistem unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică prin care se realizează identificarea, înregistrarea și reprezentarea pe hărți și planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum și a celorlalte bunuri imobile de pe

întreg teritoriul țării, indiferent de destinația lor și de proprietar”.

Totodată, importanța lucrărilor de cadastru este prioritară pentru întocmirea sistemelor informaționale ale teritoriului, acesta oferind posibilitatea furnizării rapide a datelor reale ale bunurilor imobile, date necesare tuturor organismelor de gestionare și planificare a bunurilor imobile din diverse sectoare ale economiei naționale.

3. Realizarea lucrării de cadastru general

Introducerea cadastrului general, datorită densității mari a obiectivelor, se face pe planuri la scările 1:2.000; 1:1.000 și chiar 1:500; cu stipularea suprafețelor în hectare și metri pătrați, efectuând totodată inventarierea și înregistrarea tuturor clădirilor și terenurilor pe categorii de folosință și posesori și elemente constructive ale clădirilor.

Etapele care concură la realizarea unei lucrări de cadastru general se pot clasifica în două mari categorii și anume: etapa de teren și etapa de birou.

Etapa de teren cuprinde aspectele referitoare la:

- preluarea amplasamentului obiectivului

prin: o identificarea unității administrativ teritoriale și a limitelor acesteia; o identificarea intravilanelor componente și a limitelor acestora; o identificarea punctelor rețelei geodezice existente în zonă;

- realizarea măsurătorilor aferente rețelelor geodezice, topografice și radierea punctelor de detaliu.

Etapa de birou cuprinde aspectele referitoare la:

- prelucrarea măsurătorilor;
- realizarea documentațiilor scriptice;
- realizarea documentelor grafice;
- verificarea corectitudinii lucrărilor realizate;

- întocmirea documentației cadastrale finale.

3.1. Determinarea sectoarelor cadastrale

Sectorul cadastral reprezintă o diviziune tehnică cadastrală a unității administrativ – teritoriale, delimitată de detalii liniare (căi de comunicație, ape, diguri, etc.), care nu suferă modificări curente și care cuprinde mai multe bunuri imobile alipite.

Hărțile cadastrale și hărțile de Carte Funciară georeferențiate au fost folosite pentru împărțirea în sectoare cadastrale pentru a ușura munca în teren și pentru a avea o evidență a măsurătorilor efectuate.

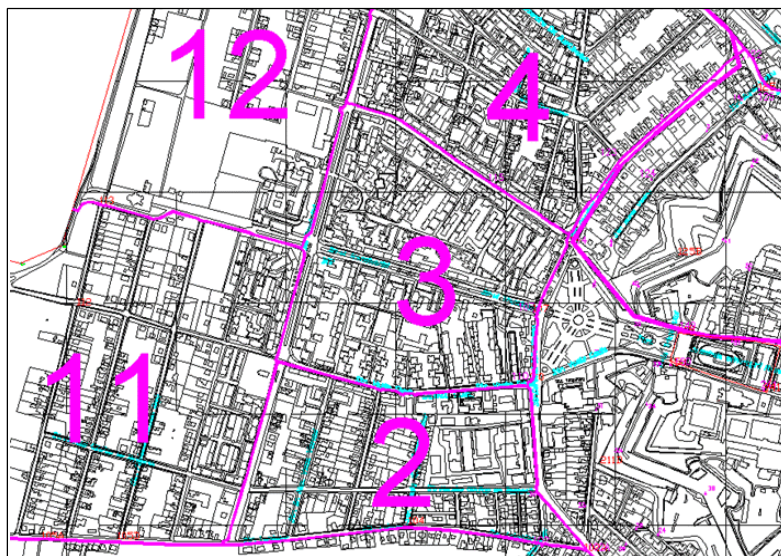


Fig. 1. Sectorizarea unui intravilan

3.2. Realizarea și prelucrarea măsurătorilor

După identificarea și realizarea rețelei de sprijin pentru ridicările topografice aferente unității administrativ-teritoriale, se începe efectuarea măsurătorilor pentru fiecare intravilan în parte, ulterior realizându-se ridicarea topografică a întregului extravilan. Măsurătorile sunt realizate cu aparate de precizie (stații totale),

iar prelucrarea datelor se face informatizat, prin intermediul softurilor de specialitate.

3.3. Realizarea documentației scriptice și a documentelor grafice

Prelucrarea grafică a datelor constă în structurarea informației pe categorii de elemente măsurate în teren, gestiunea acestora făcându-se pe straturi tematice folosind programe adecvate.

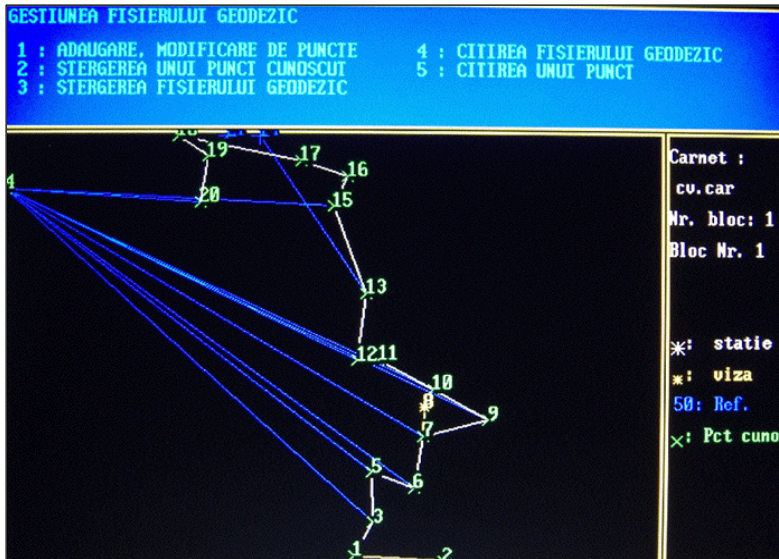


Fig. 2. Prelucrarea informatizată a măsurătorilor

Planurile cadastrale vor trebui să conțină o serie de detalii cum sunt:

- rețeaua de străzi, drumuri, ulițe, intrări, ridicate topografic indiferent de lățimea lor, semne convenționale plus limitele, șanțuri, garduri;
- rețele de căi ferate cu anexe, spații de siguranță, clădiri și spațiul aferent;
- clădiri publice și curți anexă;
- curți și parcelele cu conținutul acestora, clădiri, magazine, barăci, amenajări până la 500 mp. pe obiectiv;
- împrejuriri, garduri;
- cursuri de apă, canale;
- poduri și podețe reprezentate prin semne convenționale etc.

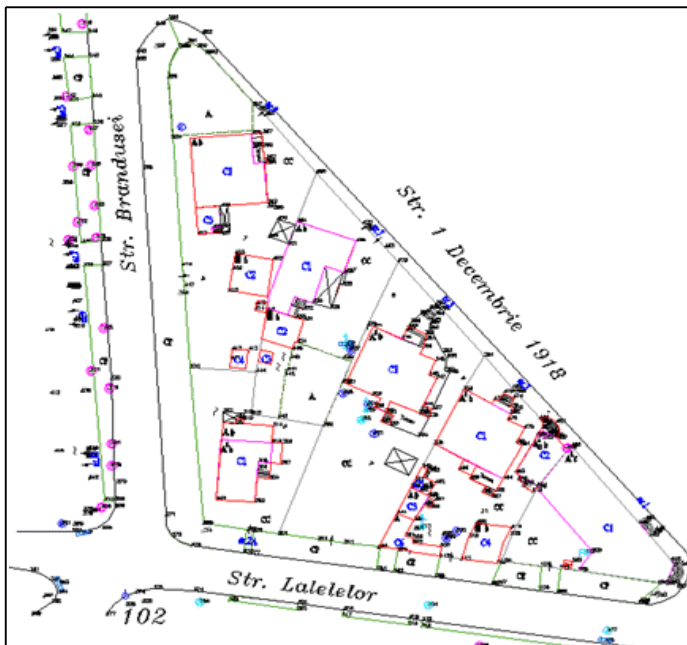


Fig. 3. Plan cadastral digital

Întocmirea documentației cadastrale finale și înscrierea în Cartea Funciară.

Documentele care atestă dreptul de proprietate sunt:

- titlul de proprietate;
- certificatul de moștenitor;
- contractul de vânzare-cumpărare;
- \sentințe judecătorești;
- alte acte autentice care atestă proprietatea.

Personalul, din cadrul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară, autorizat pentru realizarea copiilor conforme cu originalul a documentelor ce atestă proprietatea, efectuează operațiunea de copiere a documentelor proprietarilor.

Înscrierea în Cartea Funciară a imobilelor se realizează în conformitate cu legislația în vigoare astfel, documentațiile se întocmesc într-un dosar unic, ce include atât partea tehnică necesară recepției cadastrale cât și actele juridice necesare înscrierii în cartea funciară. După recepția cadastrală și înscrierea documentațiilor în cartea funciară beneficiarului i se eliberează încheierea de

carte funciară, extrasul de carte funciară pentru informare și planul de amplasament și delimitare a imobilului.

4. Concluzii

Realizarea unui sistem modern de cadastru general și de publicitate imobiliară presupune efectuarea de măsurători cadastrale, geodezice și topografice pe baza cărora să se asigure cartografierea exactă a teritoriilor cadastrale, înregistrarea imobilelor și a dreptului de proprietate într-un sistem de carte funciara la nivel național.

Introducerea Cadastrului general în România este o necesitate care incită lumea științifică în a găsi soluțiile tehnice cele mai bune. Rezolvarea acestei probleme este dificilă, pe de o parte datorită faptului că introducerea cadastrului general s-a făcut în etape diferite, prin procedee diferite datorită dinamicii legislației, iar pe de altă parte, ea cere omogenitate chiar dacă cerințele au luat-o înaintea realizărilor.

BIBLIOGRAFIE

1. N. Boș – Cadastru general, Editura All Beck, București 2003;
2. D. Dumitrașcu, T. Borșan, L. Oprea – Implementarea unui sistem informatic cadastral în vederea finalizării acțiunii de punere în posesie, Revista de Cadastru RevCAD nr. 8, Editura Aeternitas, Alba Iulia, 2008;
3. I. Ienciu, I. Vorovencii, L. Oprea, C. Popescu – Urban Development Of Mountain Areas With The Aim Of Developing Local Tourism, Journal of Environmental Protection and Ecology, Vol.14, No.3, 2013;
4. I. Ienciu, L. Oprea, C. Popescu, I. Vorovencii, G. E. Voicu – Survey Mapping Of Romanian Forestland And Its Update Through Low-Cost Applications, 13th SGEM GeoConference on Informatics, Geoinformatics and Remote Sensing, SGEM2013 Conference Proceedings vol 2, 2013;
5. I. Ienciu, L. Oprea – Prelucrarea automată a datelor analitice și grafice din topografie și cadastru, Editura Aeternitas, Alba Iulia, 2009;
6. L. Oprea, I. Ienciu, I. Vorovencii, C. Popescu, G. E. Voicu – An Optimized Cadastral Registration System For Real Estate Property In Romania, 13th SGEM GeoConference on Informatics, Geoinformatics and Remote Sensing, SGEM2013 Conference Proceedings vol 2, 2013;
7. L. Oprea – Optimizarea evidenței juridico-cadastrale a cărții funciare și crearea bazei de date specifice, Universitatea din Petroșani, Petroșani, 2009;

8. L. Oprea – Cadastru - îndrumător de proiect și practică cadastrală, Editura Aeternitas, Alba Iulia, 2009;
9. I. Pădure, M. Tudorașcu, L. Oprea – Cadastru funciar, Editura Aeternitas, Alba Iulia, 2009;
10. L. Oprea, I. Ienciu – Optimizarea evidenței operațiunilor de cadastru și carte funciară, Pangeea, nr. 9, Editura Aeternitas, Alba Iulia, 2009;
11. L. Oprea, I. Ienciu, N. Ludușan, T. Borșan, L. Dimen – The Management of the Cadastral Inventory and Real Estate Advertising in International Context, International Symposium – Trends in European Agriculture Development-Timisoara, Scientific Papers Faculty of Agriculture, Editura Agroprint, Timisoara, 2008;
12. L. Oprea, I. Ienciu, T. Borșan, G. E. Voicu - Strategii de dezvoltare ale cadastrului și Cărții Funciare, Revista de Cadastru RevCAD nr. 8, Editura Aeternitas, Alba Iulia, 2008;
13. *** – Codul civil, 2011;
14. *** – Ordin nr. 634 din 13 octombrie 2006 pentru aprobarea Regulamentului privind conținutul și modul de întocmire a documentațiilor cadastrale în vederea înscrierii în cartea funciară, publicat în M. O. 1048 din 29/12/2006;
15. *** – Norme tehnice pentru introducerea cadastrului general, aprobat prin ordinul Ministrului Administrației Publice nr. 534, publicat în M.O. nr. 744 din 21 noiembrie 2001;
16. *** – Legea 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare.