

REALIZAREA PLANURILOR PARCELARE FINALE LA NIVEL NAȚIONAL

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

ABSTRACT: *Realization of final plot plan at national level. In order to rational exploitation of land it is necessary to be represented to be as well known as size, content and form in their geographical expression. On this line preparing this plot plans aims creating resolutions and other legal documents related to the ownership, issue decisions inspection of the property change cadastral boundaries of the municipality, changing the type of plot limit, etc. The progress made in recent years in the field of cadastre require addressing this issue from a modern perspective, namely that of structuring information in accordance with the methods and instruments used ultimate goal being the completion of the work for making plot plans at national level.*

Keywords: *plot plan, cadastral lot, strip ground, cadastral plan, land boundary, cadastral number, owner.*

1. Introducere

În toate timpurile la baza tuturor civilizațiilor și a stabilității instituțiilor a stat proprietatea asupra terenurilor. Statutul proprietății s-a transformat în timp de la simpla ocupare a solului până la formele cele mai moderne, cunoscute astăzi. Statul a căutat întotdeauna să cunoască și să se informeze bine asupra întinderii, caracteristicilor și repartizării proprietăților private sau publice. Astfel, s-a ajuns la necesitatea reprezentării pe planuri, descrierii și consemnării în registre a limitelor și a proprietăților membrilor societății.

2. Planul parcelar

În țara noastră aplicarea legilor proprietății prin recunoașterea vechilor amplasamente pe care urmau să fie puși în posesie, confirmarea proprietarilor ca fiind foștii deținători ai acestor amplasamente și punerea în posesie efectivă s-au făcut având la temelie memoria unor persoane mai în vârstă, cooptați ca membri ai comisiilor locale și, în marea majoritate a cazurilor,

fără ca primăriile să aibă specialiști cu minimă pregătire în domeniu, fără a avea dotarea cu aparatura minimală necesară (ruletă).

Planul parcelar este reprezentarea grafică a unei tarlale care conține limitele tuturor imobilelor din tarla și detaliile stabile din teren ce o definesc, acesta transformându-se în plan cadastral după recepția și atribuirea numerelor cadastrale de către oficiul teritorial de cadastru și publicitate imobiliară.

3. Realizarea planurilor parcelare

În urma împrumutării pe baza legii nr. 18 din 1991, în foarte multe zone ale țării (în special în partea extracarpatică, unde nu au existat planuri înaintea regimului comunist), a apărut necesitatea și obligativitatea (în sarcina Primăriilor) de întocmire a acestor planuri parcelare.

Etapele care concură la realizarea unei lucrări tehnice de întocmire a unui plan parcelar 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 din care face parte tarlăua în cauză; o identificarea tarlalei în cauză și a limitelor acesteia; o identificare a punctelor rețelei geodezice existente în zonă;
- realizarea măsurătorilor aferente rețelelor geodezice, topografice și radierea punctelor de detaliu.

Etape de birou cuprinde aspectele referitoare la:

- prelucrarea măsurătorilor;
- realizarea documentațiilor scriptice;
- realizarea documentelor grafice;
- corelarea informațiilor conținute de schițele de punere în posesie cu titlurile de proprietate;
- verificarea corectitudinii lucrărilor realizate;

- întocmirea documentației cadastrale finale.

3.1. Identificarea tarlalelor cu ajutorul planurilor cadastrale

Tarlăua reprezintă diviziunea cadastrală tehnică a unității administrativ-teritoriale delimitată prin detalii fixe, identificabile în teren, care nu suferă modificări în timp, cum ar fi căi de comunicație, ape, diguri etc.

Parcela este unitatea cadastrală de bază, și la rândul ei poate conține subparcele (atunci când diferă categoriile de folosință).

Planurile cadastrale georeferențiate au fost folosite printre altele la identificarea tarlalelor situate în extravilanul localităților pentru a ușura munca în teren și pentru a avea o evidență a măsurătorilor efectuate.

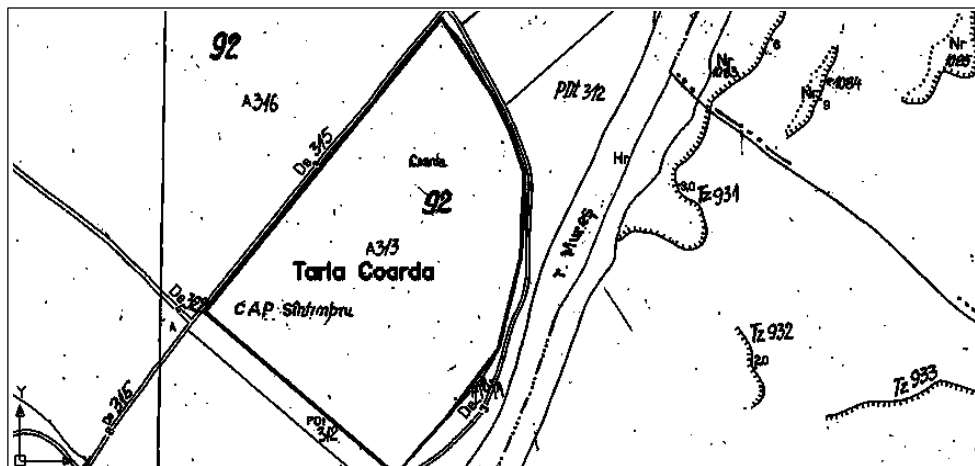


Fig. 1. Identificarea tarlalei

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 tarlă în parte.

Măsurătorile sunt realizate cu aparate de precizie fie stații totale fie aparatură GPS

utilizându-se tehnologia ROMPOS iar prelucrarea datelor se face informatizat, prin intermediul softurilor de specialitate.

3.3. Realizarea documentației scriptice și a documentelor grafice

În ceea ce privește prelucrarea grafică a datele se poate spune că aceasta constă în structurarea informației pe categorii de

3.4. Întocmirea documentației cadastrale finale necesară introducerii în baza de date a A.N.C.P.I.

Documentele necesare obținerii avizului O.C.P.I. în ceea ce privește intrarea în baza de date a planului parcelar final sunt următoarele:

- Cererea de informații pentru întocmirea planului parcelar în vederea atribuirii numerelor cadastrale conform anexei 22;
- Cererea de recepție a planului parcelar;
- Memoriul tehnic, conform anexei 10;
- Tabelul parcelar;
- Planul parcelar final;
- Calculul suprafețelor pentru fiecare parcela aferentă tarlalei în cauză;
- Inventarul de coordonate;
- Carnetul de teren;
- Schița de reperaj;
- Titlurile de proprietate aferente parcelelor în format analogic și digital;
- Fișierele .dxf și Corp Proprietate în format digital.

Asistenții registratori din cadrul O.C.P.I., verifică autenticitatea documentelor depuse și efectuează operațiunea de intrare în baza de date a planului parcelar.

Înscrierea în Cartea Funciară a imobilelor se realizează în conformitate cu legislația în vigoare astfel, proprietarul fiecărei parcele din cadrul tarlalei recepționate trebuie să depună doar eventualele acte succesoriale, o copie a planului parcelar avizat de O.C.P.I. însoțită de tabelul parcelar aferent și o cerere de

înscriere în Cartea Funciară. După recepție beneficiarului i se eliberează încheierea de carte funciară și extrasul de carte funciară pentru informare.

4. Concluzii

Întocmirea planurilor parcelare la nivel național presupune efectuarea de măsurători cadastrale, geodezice și topografice pe baza cărora să se asigure determinarea exactă a teritoriilor cadastrale, înregistrarea imobilelor și a dreptului de proprietate într-un sistem de carte funciară la nivel național.

Primăriile nu au întocmit planuri parcelare din mai multe motive, unul dintre acestea fiind lipsa banilor ca să angajeze specialiști sau pentru a contacta persoane fizice autorizate care să execute aceste lucrări. Astfel, punerile în posesie s-au făcut pe baza unor „planuri parcelare” care erau de fapt niște schițe făcute pe-un caiet, și care nu aveau la bază un plan cadastral, deoarece acestea, până nu foarte demult, reprezentau secrete de serviciu, oficiile de cadastru oferind contra cost autorizațiilor (și exclusiv acestora) copii ale acestor planuri, folosite ca plan de încadrare în zonă în documentațiile cadastrale.

Având în vedere toate acestea, este necesară luarea unor măsuri urgente, coerente, pentru deblocarea situației create în cazul terenurilor situate în extravilanul localităților

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. *** – 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;
14. *** – Legea 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare;
15. *** – Legea 18/1991 a fondului funciar.