

IMPLEMENTAREA TEHNOLOGIILOR GIS LA ACTUALIZAREA PLANULUI CADASTRAL

Autor: Maria Nicolenco

Conducător științific: șef catedră, conf. univ. dr. Livia Nistor-Lopatenco

Universitatea Tehnică a Moldovei

Rezumat: În prezenta lucrare sunt descrise etapele de actualizare a planului cadastral, pornind de la executarea lucrărilor cadastrale (de birou, de teren), întocmirea planului cadastral digital (planului geometric), introducerea datelor în baza de date centralizată. Realizarea SIA al cadastrului prin tehnologii GIS.

Abstract: The article presents the steps for updating the cadastral plan, based on the performance of cadastral surveys (desk, field), digital cadastral plan drawing (plane geometry), inputting data into the centralized database. Achieving SIA cadastre GIS technologies

Cuvinte cheie: plan cadastral, plan geometric, baza de date, dosar tehnic, inventarierea tehnică, sistem informațional automatizat al cadastrului, materiale cartografice, ingineri cadastrali.

1. Introducere

Cadastrul, ca sistem de inventariere și evidență a bunurilor imobile dintr-o societate, are un rol hotărâtor în sezizare, cunoașterea și prezentarea evoluției acestor schimbări, privind forma, mărimea sau apartenența acestora.

Scopul inițial al acestei cunoașteri a fost fiscal, dar odată cu trecerea vremii, prin creșterea importanței aspectului economic, cadastrul a evoluat spre un cadastru multifuncțional, ajungând ca în zilele noastre datele cadastrale din bazele de date să constituie suportul pentru crearea Sistemelor Informatice, cu un rol prioritar în gestiune, planificare și decizii.

2. Generalități

Plan cadastral – reprezentare grafică a teritoriului, conținând date despre amplasamentul, hotarele și numerele cadastrale ale terenurilor, precum și alte date;

Plan geometric – document tehnic, întocmit în urma măsurărilor la fața locului, în care se indică hotarele terenului și construcțiile capitale amplasate pe acesta;

Actualizarea planului geometric se execută în cazul în care bunul imobil este înregistrat însă au apărut obiecte noi amplasate pe terenul înregistrat. Lucrări de actualizare se vor efectua și în cazul în care terenurile au fost înregistrate în mod masiv, iar în registru nu au fost înregistrate toate construcțiile. La actualizarea planului cadastral se va executa și lucrările de identificare a bunului imobil.

3. Cazurile de actualizare a planurilor cadastrale

Actualizarea planului cadastral se execută în cazurile:

- 1) corectării erorilor evidențiate la întocmirea planului cadastral;
- 2) la întocmirea planului geometric în hotare fixe;
- 3) la formarea bunurilor imobile, inclusiv edificarea noilor construcții;
- 4) reprezentarea construcțiilor pe plan

Actualizarea planului cadastral poate fi efectuată în temeiurile:

- a) documentelor ce confirmă drepturile asupra bunurilor imobile la efectuarea înregistrării curente privind formarea bunurilor imobile, modificării componenței obiectului înregistrării;
- b) deciziei registratorului OCT privind corectarea erorilor tehnice emise în temeiul articolului 38 a Legii cadastrului bunurilor imobile;
- c) acordului scris al tuturor titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile ale căror interese sunt atinse, în temeiul articolului 38 a Legii cadastrului bunurilor imobile;
- d) hotărârii instanței de judecată;
- e) deciziei consiliului local privind corectarea erorii în temeiul art. 55, alin. 4.1 al Legii cadastrului bunurilor imobile;

- f) actului de constatare pe teren și/sau actului de stabilire a hotarelor, a planului geometric nou întocmit.

4. Documente necesare

- documentele ce confirmă dreptul asupra bunul imobil;
- documentația de proiect a obiectului, autorizarea de construire, după caz;
- compartimentul proiectului „Soluții arhitectural-tehnice” întocmit conform legislației;
- alte documente ce identifică bunul imobil și deținătorul acestuia.
- contract de vânzare-cumpărare
- titlu de autentificare

5. Lucrări de birou și de teren

Lucrările cadastrale se împart în lucrări de teren și lucrări de birou. Obiectivul lucrărilor de teren îl constituie măsurătorile iar cel al lucrărilor de birou efectuarea calculului și întocmirea grafică a planurilor, necesare dosarului de cadastru.

Măsurători cadastrale includ următoarele etape:

- Racordarea la punctele geodezice sau cele identificate în teren și ortofotoplan, determinarea coordonatelor punctelor de cotitură)
- Examinarea stării tehnice a construcției și descrierea elementelor constructive.
- Perfectarea planului lotului.
- Perfectarea releveului construcțiilor de bază (pe nivele)
- Numerotarea încăperilor izolate
- Calcularea parametrilor tehnici;

Lucrări de birou includ:

- Întocmirea planului geometric – prelucrarea datelor geodezice, confruntarea planului geometric cu terenurile adiacente, soluționarea chestiunii privind surplusul de suprafață, verificarea și imprimarea planului geometric)
- Întocmirea dosarului tehnic
- Introducerea în GIS data

6. GISDATA. Scopurile creării SIA

În cazul în care lucrarea cadastrală corespunde cerințelor specificate în instrucțiunile respective, lucrarea se consideră executată corect și se consideră recepționată. Planul geometric digital recepționat se transferă în GISDATA- reprezintă un sistem unic multifuncțional de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, precum și de evaluare în masă a bunurilor imobile în scopul impozitării.

Scopul creării SIA:

1. Identificarea, descrierea, estimare, reprezentarea pe planurile cadastrale a tuturor bunurilor imobile din țara și înregistrării drepturilor titularilor asupra lor;
2. Exercițarea împuternicirilor statutului privind administrarea resurselor funciare, ocrotirea intereselor publice și private în raporturile juridice ce țin de bunurile imobile;
3. Informarea participanților la piața imobiliară și a autorităților publice, inclusiv a organelor fiscale;
4. Crearea platformei de integrare reală pentru sistemele informaționale automatizate departamentale, care utilizează informația despre bunurile imobile.

7. Concluzii

În concluzie se poate de constatat, că cadastrul este o sferă care se dezvoltă în continuu devenind o parte notorie a dezvoltării celorlalte ramuri ale economiei. De aceea ar fi util ca în cadastru să fie implementate noi tehnologii care se vor moderniza în permanență pentru a ușura lucrul specialiștilor, mări eficiența și calitatea serviciilor prestate. O abordare corectă a problemei modernizării cadastrului ar fi implementarea strategiilor de lucru de la statele cu sistem cadastral bine dezvoltat, urmînd să sporim eficiența cu ajutorul resurselor proprii.

Bibliografie

1. Tămăioagă D., Tămăioagă G. Cadastrul general și cadastrele de specialitate.-București.: Editura Matrix Rom, 2005
2. Badea G. Cadastrul general.-București.: Editura Conspress, 2005
3. www.cadastre.md.htm
4. www.cadastre.com.htm
5. www.eurocadastre.com.htm