

4.2. Cadastrul României

Cadastrul general este sistemul unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică a tuturor imobilelor de pe întreg teritoriul țării. Sistemul de evidență al cadastrului general are ca finalitate înscrierea în registrul de publicitate imobiliară numit carte funciara. Obiectul cadastrului general îl constituie fondul funciar al României, adică totalitatea terenurilor din unitățile administrativ-teritoriale comunale, orașenești, municipale, în limitele teritoriului de stat, indiferent de categoria de folosință, de destinația economică sau de domeniul public sau privat din care fac parte și de proprietarii acestora. Bazat pe datele primare ale cadastrului general se pot realiza sisteme informaționale geografice specifice domeniilor de activitate economică, numite și cadastre de specialitate.

Spre deosebire de majoritatea statelor membre ale UE, România nu dispune încă de un cadastru general al fondului funciar conținând date esențiale complete pentru întregul teritoriu al țării privind delimitarea unităților administrativ-teritoriale, a proprietăților, a domeniului privat și a domeniului public. Pe teritoriul actual al României o formă de cadastru („Cartea funciara”) pentru evidența tehnică și fiscală a terenurilor a funcționat încă din secolul al XIX-lea în provinciile aflate atunci în componența Imperiului Austro-Ungar (Transilvania, Banat și Bucovina). După Marea Unire din 1918, legislația corespunzătoare privind organizarea cadastrului funciar și introducerea cartii funciare pe întreg teritoriul național a fost promulgată abia în anul 1933 și apoi modificată în 1938. Instalarea regimului comunist (1948-1989) a întrerupt procesul de aplicare a acestei legi, preocupările în materie limitându-se doar la evidența funciara a terenurilor pe categorii de folosință și deținători, dar fără efect juridic prin publicitate imobiliară în cartea funciara.

Pentru a răspunde noilor cerințe ale unei economii funcționale de piață și a realiza treptat alinierea la reglementările juridice și practicile statonice în celelalte țări ale Uniunii Europene s-a instituit prin Legea cadastrului și publicității imobiliare nr.7 din anul 1996, Oficiul Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie, în prezent, transformat în Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, având în subordine oficii în județe și Centrul Național de Geodezie, Cartografie, Fotogrammetrie și Teledetecție.

Deși s-au făcut unele progrese meritorii, ritmul de implementare a prevederilor legale este în continuare mult prea lent, iar unele acțiuni importante au fost abandonate pe parcurs. De exemplu, dintr-un total de circa 3.500 unități administrativ-teritoriale în anul 1998 au început, dar au rămas până în prezent nefinalizate, delimitarea hotarelor administrativ-teritoriale pentru cca. 400 unități administrativ-teritoriale în cele 8 regiuni de dezvoltare ale României. Sunt numeroase semnalarile primite din partea specialiștilor și ale societății civile care scot în evidență necesitatea intensificării acțiunilor concrete pentru a urgenta realizarea cadastrului general prin esalonarea realistă a lucrărilor complexe ce se cer a fi executate.

Caracterul prioritar al acestei acțiuni este subliniat de numărul mare de litigii de proprietate (multe dintre acestea legate de ambiguități de delimitare) aflate pe rolul instanțelor judecătorești și de necesitățile imediate privind efectuarea corectă a plăților directe către producătorii agricoli. În mod deosebit se impune folosirea sistemului cadastral pentru delimitarea perimetrelor de interes special din punct de vedere ecologic (rezervații și parcuri naturale, areale și habitate protejate, integritatea peisajului natural), istoric și cultural (monumente, situri arheologice, zone urbane sau rurale cu valoare de patrimoniu, clădiri declarate monumente istorice sau de arhitectură, case memoriale, lacasuri de cult etc.) în vederea protejării efective a acestora față de agresiunea speculatorilor și dezvoltătorilor imobiliari, precum și față de deturnarea lor în alte scopuri (elemente de infrastructură, parcuri industriale, acumulări de apă etc.).

În acest scop se va adopta și implementa un plan de acțiune pentru realizarea pe etape a următoarelor **obiective specifice**:

Orizont 2013.

- Aplicarea în România a principiilor “Declarației Cadastrului din Uniunea Europeană” adoptată la Congresul de Cadastru din anul 2002 (Granada, Spania);
- Integrarea rețelei geodezice naționale GPS de clasa A în sistemul european de referință ETRS 89;
- Prelucrarea, în bloc a rețelei geodezice din clasa B și integrarea coordonatelor acesteia în Fondul Național Geodezic;
- Dezvoltarea de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară a rețelei de stații permanente GPS, asigurând o densitate medie de 1 stație/2.000 km²;
- Realizarea rețelei geodezice naționale de clasele A, B și C prin determinări GPS, asigurând cel puțin 3 puncte geodezice pe suprafața fiecărui teritoriu administrativ, care să servească lucrărilor de introducere a cadastrului;
- Elaborarea atlasului de semne convenționale (standardizate) pentru cartografierea digitală a hărților și planurilor topografice și cadastrale interoperabile la nivel european;
- Standardizarea informațiilor cu caracter geospațial prin adoptarea sistemelor de referință europene și a parametrilor și funcțiilor de transformare între aceste sisteme. Prin standardizarea informațiilor se asigură înțelegerea simplă cu ajutorul unei terminologii comune, se face posibilă interoperabilitatea, se pot realiza infrastructuri geospațiale la nivel local, regional, european și global și se facilitează răspândirea și schimbul de date și informații;
- Standardizarea modurilor de înscriere în cartea funciară cu privire la descrierea bunurilor imobile și la înscrierea proprietarilor și a titlurilor de drept asupra imobilelor înscrise;
- Transpunerea bazelor de date existente la Oficiile de cadastru și publicitate imobiliară ale județelor (planuri cadastrale, delimitări de hotare administrative, cărți funciare vechi etc.), din format analogic în baze de date în format digital prin scanare și georeferențiere, precum și asigurarea accesului on-line al utilizatorilor la aceste informații (instituții publice, specialiști în cadastru și proprietari);
- Asigurarea transparenței înregistrărilor grafice și textuale în baza de date cadastrale și de publicitate imobiliară, precum și realizarea sistemului informatic de transfer a documentelor cadastrale în format electronic. Gestiunea bazei de date să fie realizată de personal cu studii superioare juridice și studii informatice;
- Realizarea unui sistem de evaluare a valorii impozabile a imobilelor în vederea justei impozitări a proprietății imobiliare;
- Privatizarea completă a lucrărilor de cadastru (cu excepția celor privind obiective care servesc siguranței naționale) și asigurarea relațiilor operaționale directe între instituția publică autorizată de stat să reglementeze și să coordoneze activitatea de cadastru, să gestioneze unitar informația cadastrală și de publicitate imobiliară și sectorul privat reprezentat de proprietari, specialiști din cadastru, instituții;
- Modificarea structurilor și eliminarea unor tipare profesionale rigide din instituțiile publice ale cadastrului, descentralizarea instituțiilor din domeniul cadastrului la nivelul regiunilor de dezvoltare economică, adoptarea unor modalități de lucru apropiate și prietenoase față de client, crearea unui suport mai bun de luare a deciziilor, acoperirea costurilor, monitorizarea resurselor;

- Realizarea cadastrului general si a bazei de date cadastrale reale, inclusiv deschiderea cartilor funciare bazate pe datele acestui cadastru (modalitate juridica care contribuie la garantarea dreptului de proprietate, principiu constitutional in Romania) pentru 1/4 din suprafata teritoriului national;
- Realizarea sistemului informational geografic al fondului terenurilor agricole (cadastru agricol) utilizand ortofotoplanuri si teledectia, precum si cartarea si bonitarea pedologica a acestor terenuri, în vederea asigurarii accesului proprietarilor (fermierilor) la fondurile europene si a justei impozitari a proprietatii asupra terenurilor agricole;
- Realizarea sistemului informational geografic al fondului imobiliar-edilitar din localitati (cadastrul imobiliar-edilitar) pentru 1/2 din municipiile si orasele tarii prin care se asigura conditiile unei mai bune gospodarii edilitare si dezvoltarii urbanistice consolidate a localitatilor;
- Realizarea sistemului informational geografic al fondului cailor de comunicație si transport (cadastrul drumurilor publice – autostrazi si drumuri nationale, cadastrul cailor ferate magistrale, cadastrul aeroporturilor si cadastrul porturilor maritime si fluviale), prin care asigura informatii necesare mai bunei exploatari si intretineri a infrastructurilor de transporturi din Romania;
- Delimitarea cadastrală a perimetrelor de interes special din punct de vedere ecologic (rezervații si parcuri naturale, areale si habitate protejate, integritatea peisajului natural), istoric si cultural (monumente, situri arheologice, zone urbane sau rurale cu valoare de patrimoniu, cladiri declarate monumente istorice sau de arhitectura, case memoriale, lacasuri de cult etc.) si realizarea sistemelor informationale geografice specifice in vederea protejarii si conservarii acestora.

Orizont 2020.

- Realizarea cadastrului general si a bazei de date cadastrale reale, inclusiv deschiderea cartilor funciare bazate pe datele acestui cadastru pentru 2/3 din suprafata teritoriului national;
- Realizarea sistemului informational geografic al fondului imobiliar-edilitar din localitati (cadastrul imobiliar-edilitar) pentru restul de 1/2 din municipiile si orasele tarii, precum si pentru localitatile resedinte de comune;
- Realizarea sistemului informational geografic al fondului apelor de suprafată (cadastrul apelor) privind conditiile naturale, lucrarile de stapanire si cele de folosire a apelor, precum si lucrarile pentru protectia calitatii apelor;
- Realizarea sistemului informational geografic al fondului forestier (cadastrul forestier) pentru inventarierea și evidența terenurilor cu vegetație forestieră în scopul exploatareii raționale, a consolidării pădurilor si ecosistemelor asociate fondului forestier;
- Finalizarea realizarii sistemului informational geografic al fondului cailor de comunicație terestre (cadastrul drumurilor publice judetene si comunale si cadastrul cailor ferate secundare);
- Finalizarea delimitarii cadastrale a perimetrelor de interes special din punct de vedere ecologic, istoric si cultural si a sistemelor informationale geografice specifice.

- Mentenanta (intretinerea, actualizarea) continua a cadastrului general si a sistemelor informaționale geografice specifice domeniilor de activitate (cadastre de specialitate), ca sisteme deschise, pentru a evita perimarea informatiilor din bazele de date specifice;

Orizont 2030.

- Finalizarea realizarii cadastrului general si a bazei de date cadastrale inclusiv dechiderea cartilor funciare bazate pe datele acestui cadastru pentru intreaga suprafata a tarii;
- Realizarea sistemului informational geografic al fondului imobiliar-edilitar din localitati (cadastrul imobiliar-edilitar) pentru restul localitatilor rurale apartinatoare comunelor;
- Realizarea sistemului informatic al cadastrului și publicității imobiliare la nivelul tuturor unitatilor administrativ-teritoriale, al judetelor si al intregii tari si asigurarea accesului controlat la acest sistem pentru toti utilizatorii potentiali;
- Mentenanta (intretinerea, actualizarea) continua a cadastrului general si a sistemelor informaționale geografice specifice domeniilor de activitate (cadastre de specialitate) ca sisteme deschise, pentru a evita perimarea informatiilor din bazele de date specifice.