

*Servicii aferente lucrărilor de înregistrare sistematică pe
sectoare cadastrale în vederea înscrierii imobilelor în cartea
funciară finanțate de Agenția Națională de Cadastru și
Publicitate Imobiliară, în cadrul UAT Balotesti
jud Ilfov_SECTOR 30*

MEMORIU TEHNIC

Denumire proiect:	Servicii aferente lucrărilor de înregistrare sistematică pe sectoare cadastrale în vederea înscrierii imobilelor în cartea funciară finanțate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în cadrul UAT Balotesti, jud Ilfov – SECTOR 30
Etape:	DOCUMENTE TEHNICE ALE CADASTRULUI - spre publicare
Livrabil:	MEMORIU TEHNIC
Data predării:	APRILIE 2026
Achizitor:	UAT Balotesti

CUPRINSUL LIVRABILULUI

A. PIESE SCRISE

Foaie de capat

CUPRINSUL LIVRABILULUI.....	2
1. INTRODUCERE	3
1.1 PRESTATOR	3
1.2 AUTORITATEA CONTRACTANTA.....	3
1.3 OBIECTUL CONTRACTULUI	3
1.4 OBIECTUL MEMORIULUI TEHNIC	3
1.5 DEFINIREA LUCRARILOR SISTEMATICE DE CADASTRU	3
1.6 PRINCIPIILE LUCRARILOR SISTEMATICE DE CADASTRU.....	5
2. UAT BALOTESTI - PREZENTARE	7
3. EVALUAREA DATELOR PRIMITE	8
3.1 LUCRARI DE TEREN.....	8
3.1.1 Recunoșterea terenului si identificarea limitelor	8
3.1.2 Masuratori topografice.....	8
3.1.3 Colectarea actelor	8

INTRODUCERE

Prestator

PFA STRAT GICU

cu sediul in Bucuresti, Sector 3, DRUM MURGULUI 2 Bloc C3 , sc. 1 et.1 ap. 4 ;

Executant: Sing. topo STRAT GICU

Autorizat Categoria B, Seria RO-MB-F, Nr.0173

Autoritatea contractanta

UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALA BALOTESTI

cu sediul in comuna Balotesti, judetul Ilfov

Obiectul Contractului

Servicii aferente lucrărilor de înregistrare sistematică pe sectoare cadastrale în vederea înscrierii imobilelor în cartea funciară finanțate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în cadrul UAT Balotesti, jud Ilfov.

Obiectul MEMORIULUI tehnic

Prezentul memoriu tehnic este intocmit pentru SECTORUL CADASTRAL 30 - UAT Balotesti, Judetul Ilfov conform contract nr. 3537 / 17.02.2025 incheiat cu Primaria Comunei Balotesti in baza contractului de finantare 25712C / 20.12.2024

Definirea lucrarilor sistematice de cadastru

Lucrarile sistematice de cadastru reprezinta:

- Identificarea, masurarea, descrierea si inregistrarea imobilelor in documentele tehnice, reprezentarea acestora pe planuri cadastrale si stocarea datelor pe suporturi informatice;
- Identificarea proprietarilor, a posesorilor si a altor detinatori de imobile, in vederea inscrierii in cartea funciara;
- Afisarea publica a rezultatelor obtinute in urma executarii lucrarilor sistematice de cadastru, rectificarea erorilor semnalate de catre detinatori si deschiderea noilor carti funciare.

Cadastrul determina pozitia limitelor imobilelor, pe baza de masuratori.

Cartea funciara cuprinde descrierea imobilelor si inscrierile referitoare la drepturile reale imobiliare, la drepturile personale, actele, faptele sau raporturile juridice in legatura cu imobilele.

Prin **imobil** se intelege terenul cu sau fara constructii, de pe teritoriul unei unitati administrativ-teritoriale, care apartine unuia sau mai multor proprietari si se identifica printr-un numar cadastral unic.

Realizarea lucrarilor sistematice de cadastru reprezinta nu doar un proces de cartografiere a imobilelor ci si stabilirea drepturilor de proprietate, a altor drepturi reale ori a posesiei, in baza actelor juridice colectate in vederea inscrierii in cartea funciara a acestor drepturi.

Procesul necesita o interactiune permanenta a Prestatorului cu cetatenii, atat la domiciliul acestora cat si in teren. In cadrul lucrarilor sistematice de cadastru, Prestatorul preia informatiile de ordin juridic in vederea:

- identificarii detinatorilor tuturor imobilelor;
- inscrierii in cartea funciara a dreptului de proprietate, a altor drepturi reale si a posesiei, in baza actelor translativ, constitutive sau declarative de drepturi, precum si in temeiul inscrisurilor care atesta exercitarea posesiei. De asemenea, se inscriu si alte acte si fapte juridice prevazute de lege, care au legatura cu imobilul.

Prin **detinator de imobil**, se intelege titularul dreptului de proprietate, al altor drepturi reale asupra acestuia sau cel care, potrivit legii civile, are calitatea de posesor.

Realizarea lucrarilor sistematice de cadastru priveste toti detinatorii de imobile dintr-o unitate administrativ-teritoriala/sector cadastral. Acest fapt presupune participarea efectiva a detinatorilor la acest proces, prin implicarea in activitatile care se desfasoara in teren precum si in etapa de publicare a rezultatelor.

Astfel, cetatenii trebuie sa colaboreze cu echipele care culeg datele din teren, prin furnizarea informatiilor privitoare la identificarea imobilelor pe care le detin, indicarea limitelor acestora, prezentarea actelor juridice care le atesta drepturile asupra imobilelor.

In etapa de publicare a rezultatelor, este important ca detinatorii imobilelor sa consulte si sa analizeze documentele publicate si sa se pronunte asupra corectitudinii informatiilor prezentate.

Instituti implicate

In desfasurarea lucrarilor sistematice de cadastru sunt implicate autoritati cu rol in implementarea acestui proces si autoritati care contribuie la realizarea acestuia, prin prisma atributiilor legale pe care le au.

Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara este autoritatea responsabila pentru realizarea strategiei de implementare a Programului national de cadastru si carte funciara, denumit in continuare Programul National, program ce are ca scop eliberarea certificatelor pentru inscrierea in cartea funciara a posesorilor ca proprietari si, dupa caz, dezbaterea succesiunilor, intocmirea documentatiilor cadastrale si inregistrarea **gratuita** a imobilelor in sistemul integrat de cadastru si carte funciara.

In vederea realizarii Programului National, ANCPI incheie in conditiile legii protocoale de colaborare cu entitatile care au resurse financiare pentru realizarea programului.

De asemenea, ANCPI avizeaza pentru conformitate cu reglementarile specifice, Specificatiile tehnice continute in documentatiile de atribuire a contractelor de lucrari de specialitate, in conditiile legii.

Oficiile de Cadastru si Publicitate Imobiliara participa la desfasurarea lucrarilor sistematice de cadastru. In acest sens, receptioneaza documentele tehnice intocmite de catre Prestatori, organizeaza impreuna cu primaria publicarea documentelor tehnice, participa prin reprezentanti

desemnati la solutionarea cererilor de rectificare sau a contestatiilor cu privire la calitatea de posesor, formulate in urma publicarii documentelor tehnice.

De asemenea, OCPI solicita notarului public, in baza documentelor prevazute de Lege, eliberarea certificatului pentru inscrierea in cartea funciara a posesorului ca proprietar si sesizeaza camera notarilor publici cu privire la succesiunile nedezbătute.

Prin biroul de cadastru si publicitate imobiliara in evidenta caruia se afla unitatea administrativ-teritoriala, OCPI realizeaza deschiderea cartilor funciare si asigura comunicarea documentelor rezultate in urma inregistrarii imobilelor in sistemul integrat de cadastru si carte funciara.

Primaria in raza careia sunt situate imobilele care fac obiectul lucrarilor sistematice de cadastru, contribuie prin intermediul primarului si a compartimentelor de specialitate din primarie, la buna desfasurare a acestora.

Conform **Legii nr.7/1996, a cadastrului si publicitatii imobiliare**, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, primarul unitatii administrativ-teritoriale, are obligatia sa instiinteze prin orice mijloc de publicitate pe detinatorii imobilelor cu privire la obligatiile pe care acestia le au in desfasurarea lucrarilor sistematice de cadastru si anume: sa permita accesul pe proprietate a reprezentantilor Prestatorului in vederea executarii masuratorilor, sa prezinte actele de proprietate echipelor care realizeaza interviurile, sa participe la identificarea limitelor imobilelor, sa verifice informatiile privitoare la imobilele pe care le detin, in etapa de publicare a rezultatelor.

Primarul unitatii administrativ-teritoriale, prin compartimentele de resort din cadrul aparatului de specialitate al acestuia, participa la identificarea proprietarilor, posesorilor sau a altor detinatori ai imobilelor si pune la dispozitia Prestatorului informatiile si evidentele detinute de primarie, prin eliberarea de certificate sau orice alte documente necesare lucrarii sistematice de cadastru. Conform Legii, primarul contrasemneaza documentele tehnice cadastrale, anterior receptionarii lor de catre OCPI, in vederea insusirii tuturor datelor cu privire la terenuri si constructii si pentru eliminarea procedurilor administrative de emitere a unor certificate confirmative.

Potrivit Legii, secretarul primariei comunica camerei notarilor publici in a carei circumscriptie teritoriala defunctul a avut ultimul domiciliu, o sesizare pentru deschiderea procedurii succesorale in vederea dezbaterii succesiunilor nedeschise si eliberarea certificatului de mostenitor ori de legatar, dupa caz.

Prefectura in raza careia sunt situate unitatile administrativ-teritoriale pe al caror teritoriu se desfasoara lucrarile sistematice de cadastru colaboreaza la realizarea lucrarilor. In calitate de reprezentant al Guvernului in teritoriu, prefectul are atributii de a asigura realizarea la nivelul judetului a obiectivelor de interes national si de indeplinire a obiectivelor prevazute in Programul National.

Principiile lucrarilor sistematice de cadastru

- Principiul inregistrarii gratuite a imobilelor. Inregistrarea in sistemul integrat de cadastru si carte funciara a imobilelor identificate se face in mod gratuit, de catre autoritatile desemnate in acest scop.
- Principiul inregistrarii tuturor imobilelor proprietate publica sau privata a unitatilor administrativ-teritoriale.

- Principiul înregistrării în masă a proprietăților, conform realității din teren.
- Principiul oficialității lucrărilor sistematice de cadastru. Acest proces se desfășoară din oficiu, în conformitate cu prevederile Legii.

Modificările legislației din domeniul cadastrului și a publicității imobiliare care au legătură cu desfășurarea lucrărilor sistematice de cadastru, se aplică de la data intrării în vigoare a respectivelor reglementări.

Începerea lucrărilor sistematice de cadastru se stabilește prin ordinul directorului general al ANCPI, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I și cuprinde identificarea unității administrativ-teritoriale și a sectorului sau, după caz, a sectoarelor cadastrale în care se desfășoară lucrările.

2 UAT BALOTESTI - PREZENTARE

UAT-ul se află în zona de nord a județului Ilfov, pe malurile râului Cociovaliștea: localitățile se află în principal pe malul drept al acestui râu, iar comuna are teritoriu nelocuit până pe malul drept al emisarului acestuia, râul Vlășia, care curge în zona nordică.

Este traversată de șoseaua națională DN1, care leagă Bucureștiul de Ploiești. În satul Balotești, această șosea se intersectează cu șoseaua județeană DJ101, care duce către vest la Corbeanca și Buftea (unde se termină în DN1A), și spre est la Moara Vlășiei, Grădiștea, și mai departe în județul Ialomița la Fierbinți-Târg și Jilavele (unde se termină în DN1D). Șoseaua județeană DJ200B pornește din DN1 la Săftica, se intersectează cu DJ101 la Balotești și duce spre sud către Tunari, Voluntari și București (zona Pipera).

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Balotești se ridică la 8.314 locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 6.726 de locuitori.

3 EVALUAREA DATELOR PRIMITE

Prin derularea lucrarilor de specialitate se inteleg activitatile cu privire la realizarea interviurilor la teren avand ca scop identificarea amplasamentelor imobilelor, realizarea masuratorilor cadastrale, identificarea detinatorilor legali ai imobilelor si colectarea actelor juridice.

Lucrarile de specialitate se realizeaza in Sistemul national de proiectie Stereografic 1970, denumit si Stereo 70.

3.1 Lucrari de teren

3.1.1 Recunoasterea terenului si identificarea limitelor

Zona care a fost obiectul masuratorilor se supune legilor proprietatii.

S-a efectuat recunoasterea terenului si identificarea limitelor in tarlalele sectorului, impreuna cu reprezentantul primariei.

Nu au fost identificate zone cu potentiale dificultati.

Numar de sectoare cadastrale care fac obiectul prezentei documentatii: 1

SECTOR CADASTRAL 30: 44.17 Ha

3.1.2 Masuratori topografice

S-au realizat masuratori pentru verificarea conturului parcelelor din sectoarele cadastrale folosind echipament GNSS.

3.1.3 Colectarea actelor

S-au colectat, in copie legalizata, actele juridice care atesta dreptul de proprietate sau alte drepturi reale, care contin modificari ale configuratiei imobilelor sau atesta alte acte, fapte ori raporturi juridice privitoare la imobile.

Copiile legalizate ale documentelor se preiau numai daca acestea nu exista in arhiva OCPI Ilfov sau a primariei Balotesti. In aceste cazuri se elibereaza copii ale documentelor certificate pentru conformitate cu originalul celor din arhiva.

Membrii echipei de proiect au solicitat primariei sa elibereze copii legalizate ale actelor necesare intocmirii documentelor tehnice, in conditiile art. 17 al Legii notarilor publici si a activitatii notariale nr. 36/1995, republicata, cu modificarile ulterioare, potrivit caruia: „*Secretarii consiliilor locale ale comunelor si oraselor unde nu functioneaza birouri ale notarilor publici indeplinesc, la cererea partilor, legalizarea copiilor de pe inscrisuri, cu exceptia inscrisurilor sub semnatura privata.*”

In cazul imobilelor proprietatea publica a statului sau a UAT-ului, in lipsa actelor de proprietate, dovada dreptului de proprietate se face cu extrasele din inventarul centralizat al bunurilor respective, atestat de Guvern in conditiile legii, certificate pentru conformitate. Pentru imobilele proprietatea publica a unitati administrativ-teritoriale, in lipsa extraselor de pe inventarul bunurilor respective, se poate inscrie provizoriu dreptul de proprietate in favoarea unitatilor administrativ-teritoriale, in baza hotararii emise in conditiile legii de consiliul judetean ori de consiliul local.

În cazul imobilelor proprietate privată a unității administrativ-teritoriale, dovada dreptului de proprietate se face cu actele juridice de dobândire a acestor imobile.

Autoritățile și instituțiile publice centrale și locale au obligația, conform legii, de a pune la dispoziția ANCPI, gratuit, datele, informațiile și copiile certificate ale documentelor referitoare la imobilele pe care le dețin, în vederea înscrierii acestora în cartea funciară.

Conform prevederilor legale, primarul pune la dispoziția Prestatorului, prin compartimentele de resort, toate informațiile și evidențele deținute de primărie, privitoare la imobile și detinatori.

Campania de informare a debutat la data de 28.03.2025 prin publicarea anunțului de începere a lucrărilor de cadastru sistematic pentru Sectoarele 30 și 19, UAT Balotesti, pe site-ul primăriei (<https://primariabalotesti.ro/>), afisarea posterelor în zone vizibile atât la cele două puncte de informare ale primăriei (1 Calea București, Nr.89, Loc. Saftica, Com. Balotesti, 2. Sos. Unirii, Nr.218, Loc. Balotesti, Com. Balotesti), cât și în stațiile de autobuz și la diverse spații comerciale și de prestări servicii de pe teritoriul comunei (Str. Unității DJ 200B (Statie STB BAVARIA), Unirii nr.132 (Statie STB), 148, 309, 372 (Statie STB), Str. Narciselor, Biserica Preotesti).

Ca urmare a desfășurării campaniei de informare au fost întocmite procesele verbale nr.02/28.03.2025 privind numărul exemplare de material publicitar, proces verbal nr.03/30.03.2026 privind realizarea campaniei de informare publică – etapă 1.

4. Concluzie

Se efectuează Livrarea 1 – Documente tehnice ale cadastrului spre publicare, pentru sectorul cadastral 30, ce integrează 294 imobile, predare parțial la Finanțarea XII.

Documentele tehnice ale cadastrului (Opis alfabetic și Registru cadastral al imobilelor) sunt semnate electronic de Strat Gicu, Autorizat Categorie B, Seria RO-MB-F, Nr.0173

Prestator,
Strat Gicu, Seria RO-MB-F, Nr.0173