

CARTEA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIILOR

Autor: Nicolae CUCIUC, lect. univ. Irina BULAT

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: *Exploatarea corectă a unui bun imobil depinde, în mare măsură, de existența informațiilor cu privire la tehnologiile și procesele de construcție a acestuia, materialele utilizate, precum și durata de execuție a lucrărilor. Toate aceste date sunt prezente în cartea tehnică a construcției. Articolul dat descrie conținutul cărții tehnice a construcției, modalitatea, etapele de întocmire și completare în diferite cazuri, responsabilii pentru elaborarea și păstrarea documentului. Ideile stipulate denotă importanța completării cărții tehnice a construcțiilor la finisarea lucrărilor, dar nu în momentul dării în exploatare a bunului imobil.*

Cuvinte-cheie: *construcții, cartea tehnică a construcțiilor, utilizarea bunurilor imobile, proiectant, investitor, expert tehnic*

Introducere

Pentru realizarea unor construcții de calitate corespunzătoare, în scopul protejării vieții oamenilor, a bunurilor acestora, a societății și a mediului înconjurător, sunt obligatorii realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existența a construcțiilor, a următoarelor cerințe: rezistentă și stabilitate, siguranță în exploatare, siguranță la foc, igiena, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului, izolație termică, hidrofugă și economie de energie, protecție împotriva zgomotului. [1]

Obligațiile privind asigurarea acestor cerințe revin factorilor implicați în conceperea, realizarea și exploatarea construcțiilor, precum și în postutilizarea lor.

Factorii implicați sunt: investitorii, cercetătorii, proiectanții și verficatorii de proiecte, producătorii și furnizorii de materiale pentru construcții, executanții și responsabilii tehnici cu execuția, experții tehnici, proprietarii și utilizatorii, precum și autoritățile publice.

Recepția construcțiilor constituie certificarea realizării acestora pe baza examinării lor nemijlocite, în conformitate cu documentele de execuție și cu documentele cuprinse în Cartea tehnică a construcției. [3]

Construcția reprezintă un bun imobil, unic în felul său, ce dispune de un șir de documente care atestă starea și istoria acestuia. Ansamblul acestor documente sunt următoarele:

- Certificatul de urbanism;
- Autorizația de construcție;
- Autorizația de funcționare;
- Cartea tehnică;
- Registrul bunurilor imobile;
- Dosarul cadastral.

Descrierea cărții tehnice a construcției

Cartea tehnică a construcției reprezintă ansamblul documentelor tehnice referitoare la proiectarea, execuția, recepția, exploatarea și urmărirea comportării în exploatarea construcției și instalațiilor aferente acesteia (figura 1). Aceasta cuprinde toate datele, documentele și evidențele necesare pentru identificarea și determinarea stării tehnice a construcției respective și a evoluției acesteia în timp și se definitivează înainte de recepția finală [1]. Modul de elaborare a Cărții tehnice a construcției este stipulat în Legea nr. 721 din 02.02.1996 privind calitatea în construcții [1] și în Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23.05.1996 privind recepția lucrărilor de construcții și a instalațiilor aferente acestora [2].

Modul de întocmire și de completare a cărții tehnice a construcției se controlează în obligatoriu de către comisiile de recepție finală a obiectelor de construcții, cu ocazia recepției și de către organele de control împuternicite din cadrul organelor cu atribuții în acest domeniu, periodic.

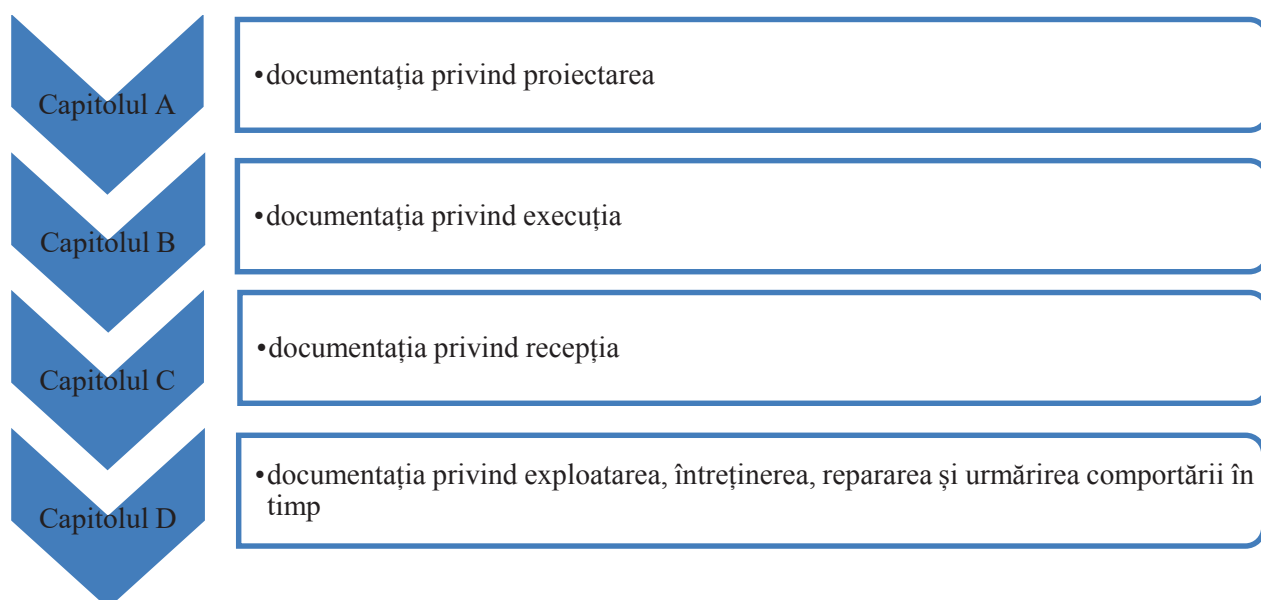


Figura 1. Documentația de bază a cărții tehnice

Tabelul 1 include informații despre conținutul detaliat al fiecărui capitol, responsabilul direct pentru elaborarea sau completarea acestuia, precum și importanța documentelor la exploatarea corectă a bunului imobil.

Tabelul 1. Cuprinsul cărții tehnice

| Capitolul | Capitolul A | Capitolul B | Capitolul C | Capitolul D |
|-----------|---|---|---|--|
| Cuprins | <p>a) acte referitoare la tema de proiectare, amplasarea construcției și avize de specialitate;</p> <p>b) documentația tehnică care se referă la construcția respectivă;</p> <p>c) breviarele de calcul pe specialități (acțiuni, ipoteze de calcul, rezultatele calculului de dimensionare și verificare etc.);</p> <p>d) indicarea distinctă a diferențelor față de detaliile de execuție inițiale, cu precizarea cauzelor care au condus la aceste diferențe;</p> <p>e) caietele de sarcini privind execuția lucrărilor;</p> | <p>a) autorizația de execuție a construcției;</p> <p>b) procesul-verbal de predare a amplasamentului și reperului de nivelment general;</p> <p>c) înregistrările de calitate cu caracter permanent efectuate pe parcursul execuției lucrărilor;</p> <p>d) procesele-verbale de recepție a termenului de fundare, a fundațiilor și structurii de rezistență, procesele-verbale de admitere a fazelor determinate;</p> <p>f) expertize tehnice, verificări în teren sau cercetări suplimentare efectuate în afara celor prevăzute de prescripțiile tehnice sau caietele de sarcini;</p> <p>g) caietele de atașament, jurnalul principalelor evenimente (inundații, cutremure, temperaturi excesive, etc.)</p> | <p>a) procese-verbale de recepție (la terminarea lucrărilor și cel final), precum și alte acte anexate acestora, pe care comisia de recepție finală le consideră necesare a fi păstrate în cartea tehnică a construcției;</p> <p>b) alte acte încheiate ca urmare a cererii comisiilor de recepție prin care se prevăd verificări sau cercetări suplimentare, cu indicarea rezultatelor obținute și a modului de rezolvare;</p> | <p>a) prevederile scrise ale proiectantului privind urmărirea comportării construcției;</p> <p>b) proiectele în baza cărora s-au efectuat, după recepția finală a lucrărilor, modificări ale construcției față de proiectul inițial efectiv realizat;</p> <p>c) actele de constatare a unor deficiențe apărute după recepția executării lucrărilor și măsurile de intervenție luate;</p> <p>d) proiectul de urmărire specială a construcției (încercare prin încărcare, urmărire în timp), dacă este cazul;</p> <p>f) referatul cu concluziile anuale și finale asupra rezultatelor urmăririi speciale, dacă este cazul;</p> <p>g) procesele-verbale de predare-primire a construcției în cazul schimbării proprietarului;</p> <p>h) jurnalul evenimentelor;</p> |

| Responsabil | proiectantul | dirigintele de șantier | comisia de recepție | proprietarul |
|------------------------------------|----------------------------------|--|--|--|
| Informații utile pentru evaluatori | amplasarea în plan a încăperilor | modalitatea de execuție a lucrărilor, calitatea acestora | data recepționării lucrărilor de construcție, pentru determinarea corectă a uzurii fizice a elementelor constructive | modificările efectuate în comparație cu proiectul, schimbarea proprietarului |

Capitolul D va cuprinde și jurnalul evenimentelor, respectiv: o evidență a verificărilor periodice în cadrul urmăririi comportării în timp și rezultatele verificărilor și măsurătorilor, măsurile de intervenție în cazul constatării unor deficiențe, evenimente excepționale (cutremure, inundații, incendii, ploi torențiale sau căderi masive de zăpadă, prăbușiri sau alunecări de teren etc.), procesele-verbale întocmite de organele de verificare, rezultatele controlului privind modul de întocmire și de păstrare a cărții tehnice a construcției.

Aceste acte ce formează documentația de bază a cărții tehnice a construcției vor fi îndosariate pe capitolele respective, în ordinea enumerării din prezențele norme, în dosare cu file numerotate, prevăzute cu borderou și prefațe pe măsură încheierii lor; fiecare dosar va purta un indicativ format din literă corespunzătoare capitolului (A, B, C, D) și din numărul de ordine, în cifre arabe, al dosarului.

Pentru obiectele de construcție clădiri de locuit pînă la două niveluri și anexe gospodărești, cît și pentru cele de mică importanță, cum ar fi: garduri, cabine poartă etc., cartea tehnică a construcției se rezumă la autorizația de construire, procesele verbale de recepție la terminarea lucrărilor și procesul-verbal de recepție finală la expirarea perioadei de garanție, precum și alte evenimente deosebite în viața construcției. [2]

Urmărirea comportării în exploatare a construcțiilor se face pe toată durata de existența a acestora și cuprinde ansamblul de activități privind examinarea directă sau investigarea cu mijloace de observare, în scopul menținerii cerințelor esențiale de calitate.

Intervențiile la construcțiile existente se referă la lucrări de reconstruire, consolidare, transformare, extindere, desființare parțială, precum și la lucrări de reparații, care se fac numai pe bază unui proiect și care se vor consemna obligatoriu în Cartea tehnică a construcției. [1]

Investitorii sunt persoane care finanțează și realizează investiții sau intervenții la construcții, una dintre obligațiile prevăzute de lege fiind întocmirea Cărții tehnice a construcției și predarea acesteia către proprietar.

La întocmirea Cărții tehnice participă următoarele persoane:

- proiectantul;
- constructorul;
- proprietarul;

Proiectantul asigură, prin proiecte și detaliile de execuție, nivelul de calitate corespunzător cerințelor, cu respectarea reglementărilor tehnice și a clauzelor contractuale.

Constructorul este obligat să supună recepției numai construcțiile care corespund cerințelor de calitate și pentru care a predat investitorului documentele necesare întocmirii Cărții tehnice a construcției.

Proprietarii construcțiilor au și obligația păstrării și completării la zi a Cărții tehnice a construcției și predarea acesteia, la înstrăinarea construcției, noului proprietar.

Implicarea acestora în completarea anumitor capitole ale Cărții tehnice este redată în figura 2.

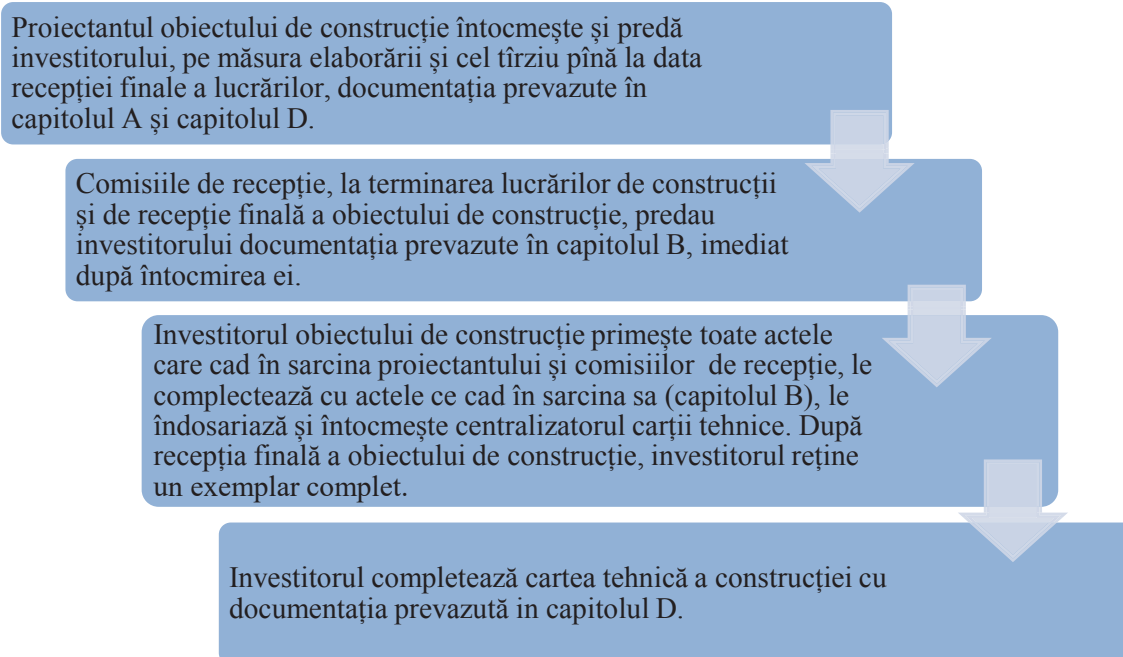


Figura 2. Modul de elaborare a cărții tehnice a construcțiilor

Cartea tehnică a construcției se păstrează pe toată durata de existență a obiectului pînă la demolarea sa. După demolare, investitorul predă exemplarul complet la arhiva unităților administrativ-teritoriale, pentru păstrare. Înainte de predarea cărții tehnice a construcției, ea va fi completată cu modul de desfășurare a acțiunii de postutilizare, pe baza instrucțiunilor elaborate de proiectant.

Asociațiile de locatari care au preluat blocurile și nu au Cartea tehnică a construcției au obligația să o solicite de la proiectantul inițial al construcției și constructori. În cazul în care societatea de proiectare sau constructorul nu mai există, Cartea tehnică se poate întocmi pe baza expertizei tehnice. Administratorii și utilizatorii construcțiilor au, de asemenea, obligația folosirii construcțiilor conform instrucțiunilor de exploatare prevăzute în Cartea tehnică a construcției. [2]

Concluzie

Cartea tehnică a construcției este documentația sa de bază care atestă modul în care a fost executată și starea ei pe parcursul timpului. În ea trebuie să fie anexată orice schimbare a construcției pe perioada de exploatare. Cartea tehnică se poate asocia cu cartea medicală a oamenilor, în care este înscrisă orice vizită în instituțiile medicale și problemele de sănătate aparute pe parcursul vieții.

Bibliografie

1. *Lege nr. 721 din 02.02.1996 privind calitatea în construcții*, Monitorul oficial nr. 25 din 25.04.1996
2. *Hotărîrea Guvernului RM nr. 285 din 23.05.1996 cu privire la aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora*, Monitorul oficial nr. 42 din 28.06.1996
3. *Recuperarea sau reconstruirea cărții tehnice a construcției pentru blocurile construite înainte de 1990*. Brașov, octombrie 2010

Disponibil:

<http://www.bccbrasov.ro/download.php?fileName=articleFiles/Recuperarea%20sau%20reconstruirea%20cartii%20tehnice%20a%20construcției%20pentru%20blocurile%20construite%20inainte%20de%201990.Ghid%20practic_11111047.pdf> [Accesat 27 Noiembrie 2016]