



**Universitatea Tehnică a Moldovei**

**EXECUTAREA LUCRĂRILOR CADASTRALE  
LA NIVEL DE CLĂDIRI ȘI ÎNCĂPERI IZOLATE,  
MUNICIPIUL CHIȘINĂU**

**Student: Zderciuc Maria**

**Coordonator: Zubco Efim  
Conf. Univ. Dr.**

**Chișinău, 2024**

**MINISTERUL EDUCAȚIEI ȘI CERCETĂRII AL REPUBLICII MOLDOVA**

**Universitatea Tehnică a Moldovei**

**Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru**

**Departamentul Inginerie Civilă și Geodezie**

**Admis la susținere:**

**Șef DICG, conf. univ. dr.**

\_\_\_\_\_ **A. Taranenco**

“ \_\_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ **2024**

# **Executarea lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate, municipiul Chișinău**

## **Teză de licență**

**Student:** \_\_\_\_\_ **Zderciuc Maria,**  
**gr. IGC-2003**

**Coordonator:** \_\_\_\_\_ **Zubco Efim,**  
**Conf. Univ. Dr.**

**Consultant:** \_\_\_\_\_ **Gavrilov Diana,**  
**As.Univ**

**Consultant:** \_\_\_\_\_ **Benghici Mihai,**  
**conf.univ., dr.**

**Chișinău – 2024**

# Universitatea Tehnică a Moldovei

Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru

Departamentul *Inginerie civilă și geodezie*

Programul de studii: 0731.2 – INGINERIE GEODEZICĂ ȘI CADASTRU

APROB:

Șef PS IGC, lect. univ., dr.

\_\_\_\_\_ A.Vlasenco  
" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2024

## CAIET DE SARCINI

pentru teza de licență al studentului

*Zderciuc Maria*

---

**1. Tema tezei de licență:** Executarea lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate, municipiul Chișinău.

confirmată prin hotărârea Consiliului FCGC nr. 6 din „18” martie 2024

**2. Termenul limită de prezentare a tezei** 21 mai 2024

**3. Date inițiale pentru elaborarea tezei:** Hărta cadastrală de bază, extrase și informații din resgistrul bunurilor imobile, imagini OrtoPhoto, date cu privire la coordonatele bunurilor imobile

**4. Conținutul memoriului explicativ:**

1. Bazele teoretice ale executării lucrărilor cadastrale;
2. Bazele metodologice de creare a cadastrului bunurilor imobile;
3. Realizarea lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate;
4. Economia lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate;
5. Securitatea și sănătatea în muncă.

**5. Conținutul părții grafice a tezei:** Nota explicativă, acte de constatare, planuri geometrice, acte de stabilire.

## 6. Lista consultanților

Consultant	Capitol	Confirmarea realizării activităților	
		Semnătura consultantului (data)	Semnătura studentului (data)
Zubco Efim	Bazele teoretice ale executării lucrărilor cadastrale		
Zubco Efim	Bazele metodologice de creare a cadastrului bunurilor imobile		
Zubco Efim	Realizarea lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate		
Gavrilov Diana	Economia lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate		
Benghici Mihai	Sănătatea și securitatea în muncă		

## 7. Data înmânării caietului de sarcini \_\_\_\_\_

Coordonator Zubco Efim \_\_\_\_\_  
semnătura

Caietul de sarcini a fost recepționat pentru realizare de către student Zderciuc Maria

\_\_\_\_\_  
semnătura, data

## PLAN CALENDARISTIC

Nr. crt.	Denumirea etapelor de proiectare	Termenul de realizare	Notă
1	Analiza subiectului tezei	04.03.2024-15.03.2024	
2	Studierea literaturii de specialitate și analiza cadrului legislativ	18.03.2024-29.03.2024	
3	Bazele metodologice a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate	01.04.2024-26.01.2024	
4	Aplicarea software de specialitate în cadrul lucrărilor	29.04.2024-10.05.2024	
5	Elaborarea analizei economice a lucrării	13.05.2024-17.05.2024	
6	Elaborarea compartimentului Securitatea și sănătatea în muncă.	13.05.2024-17.05.2024	
	Avizarea proiectului de către șef departament		

Student Zderciuc Maria \_\_\_\_\_

Coordonator teza de licență Zubco Efim \_\_\_\_\_

## ADNOTARE

**la teza de licență cu tema „EXECUTAREA LUCRĂRILOR CADASTRALE LA NIVEL DE CLĂDIRI ȘI ÎNCĂPERI IZOLATE, MUNICIPIUL CHIȘINĂU”,  
autor: Zderciuc Maria**

Scopul acestei lucrări este executarea lucrărilor cadastrale unei case de locuit individuale și o încăpere izolată, municipiul Chișinău.

În capitolul unu s-a relatat despre cadrul teoretic a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate care conține: noțiuni, obiecte și clasificări despre baza teoretică a lucrărilor, structura cadastrului în Republica Moldova, principiile de creare a cadastrului bunurilor imobile, cadrul legislativ de creare a cadastrului, structura instituțională a cadastrului. De asemenea în acest capitol este descris rolul cadastrului și clasificările acestuia. Nemijlocit s-a menționat și despre bunurile imobile care sunt partea principală a cadastrului, datorită căror bunurilor se introduc în sistemul de evidență, impozitare și crearea bazei de date.

Capitolul doi este bazat pe metodele de executare a lucrărilor cadastrale, adică teoria din capitolul unu, se aplică în metodele enumerate. Aplicarea software-uri de specialitate este inclus nemijlocit în procesul de lucru, împreună cu documentația cadastrală care se elaborează inclusiv cu utilizarea software-uri și deja și utilajul geodezic.

Capitolul trei este elaborat pe baza studiul de caz și activității practice. Unde s-a descris minuțios ce este o lucrare cadastrală, și s-a axat pe obiectul de studiu care a fost o casă de locuit individuală din sectorul Buiucani și o încăpere izolată din sectorul Botanica, ambele în municipiului Chișinău. Tot în acest capitol am pus în aplicare software-uri Inventory și MapInfo cu ajutorul cărora am elaborat planurile de nivel și planul geometric. Crearea raportului tehnic, partea componentă a lucrărilor cadastrale care s-a descris în capitolul trei și desfășurată cu mai multe detalii în anexe. Documentația cadastrală întocmită servește drept suport teoretic în capitolul dat.

În capitolul patru s-a executat partea economică a lucrărilor cadastrale, de o importanță mărită. În acest capitol s-a relatat despre studiul economic a obiectelor ce prezintă interes, precum: descrierea consumatorilor direcți și indirecți, analiza SWOT a lucrărilor cadastrale unde a fost utilizat receptorul GPS, stabilirea normei de timp, calcularea tarifului și salariului, toate aceste elemente formează partea economică a unei lucrări.

Capitolul cinci este bazat pe sănătatea și securitatea în muncă pe parcursul lucrărilor cadastrale, un domeniu ce stă la baza lucrărilor cadastrale. În acest capitol s-a descris riscurile profesionale ce pot parveni în timpul producerii, dar și măsurile de protecție pentru a preveni accidentele la locul de muncă.  
**Cuvinte-cheie :** lucrări cadastrale, cadrul legislativ, software-uri, bun imobil.

# **ABSTRACT**

**At the license thesis with the theme  
„EXECUTION OF CADASTRAL WORKS AT THE LEVEL OF BUILDINGS AND  
ISOLATED ROOMS, CHISINAU MUNICIPALITY, author Zderciuc Maria**

The purpose of the work is execution of the cadastral works of an individual house and an isolated room, Chişinău municipality.

In chapter one, it was reported about the theoretical framework of the cadastral works at the level of buildings and isolated rooms, which contains: notions, objects and classifications about the theoretical basis of the works, the structure of the cadaster in the Republic of Moldova, the principles of creating the real estate cadaster, the legislative framework for creating of the cadaster, the institutional structure of the cadaster. Also in this chapter is described the role of the cadaster and its classifications. Immediately it was mentioned about the immovable goods which are the main part of the cadaster, thanks to which the goods are entered into the system of records, taxation and the creation of the database.

Chapter two is based on the methods of performing cadastral works, that is, the theory from chapter one is applied in the listed methods. The application of specialized software is directly included in the work process, together with the cadastral documentation that is elaborated including the use of software and already the geodetic equipment.

Chapter three is developed based on the case study and practical activity. Where it was described in detail what a cadastral work is, and it focused on the object of study which was an individual residential house in the Buiucani sector and an isolated room in the Botanica sector, both in the municipality of Chisinau. Also in this chapter we implemented Inventory and MapInfo software with which we developed the level plans and the geometric plan. The creation of the technical report, the component part of the cadastral works that was described in chapter three and carried out with more details in the annexes. The prepared cadastral documentation serves as theoretical support in the given chapter.

In chapter four, the economic part of the cadastral works was performed, of increased importance. In this chapter, it was reported about the economic study of objects of interest, such as: the description of direct and indirect consumers, the SWOT analysis of the cadastral works where the GPS receiver was used, the establishment of the time norm, the calculation of the tariff and salary, all these elements form the economic part of a work.

Chapter five is based on occupational health and safety during cadastral works, an area that is the basis of cadastral works. In this chapter, the occupational risks that may arise during production, but also the protective measures to prevent accidents at work, were described.

**Keywords: cadastral works, legislative framework, software, real estate.**

## CUPRINS

INTRODUCERE.....	11
1 BAZELE TEORETICE ALE EXECUTĂRII LUCRĂRILOR CADASTRALE .....	12
1.1 Noțiuni, obiecte, clasificări .....	12
1.2 Structura cadastrului în Republica Moldova .....	15
1.3 Principiile de creare a cadastrului bunurilor imobile. ....	17
1.4 Cadrul legislativ de creare a cadastrului .....	18
1.5 Structura instituțională a cadastrului .....	22
1.6 Concluzii .....	26
2 BAZELE METODOLOGICE DE CREARE A CADASTRULUI BUNURILOR IMOBILE.....	28
2.1 Metodele de executare a lucrărilor cadastrale .....	28
2.2 Conținutul lucrărilor cadastrale .....	29
2.3 Aplicarea software-uri la executarea lucrărilor cadastrale .....	30
2.4 Conținutul documentației cadastrale de elaborare.....	35
2.5 Concluzii .....	38
3 REALIZAREA LUCRĂRILOR CADASTRALE LA NIVEL DE CLĂDIRI ȘI ÎNCĂPERI IZOLATE .....	39
3.1 Descrierea obiectului de studiu .....	39
3.2 Lucrări cadastrale la nivel de clădiri .....	39
3.3 Lucrări cadastrale la nivel de încăperi izolate .....	49
3.4 Aplicarea software-uri de specialitate la prelucrarea datelor din teren .....	53
3.5 Concluzii .....	57
4. ECONOMIA LUCRĂRILOR CADASTRALE LA NIVEL DE CLĂDIRI ȘI ÎNCĂPERI IZOLATE .....	58
4.1 Studiu economic în executarea lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate.....	58
4.1.1 Descrierea consumatorilor.....	59
4.1.2 Descrierea concurenților indirecți și direcți .....	59
4.1.3 Analiza SWOT a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri de măsurarea cu GPS .....	60
4.2 Stabilirea normei de timp pentru lucrările de executare la nivel de clădiri și încăperi izolate ....	61
4.3 Descrierea executanților de lucrări. Stabilirea salariului.....	62
4.4 Descrierea imobilizărilor. Calculul amortizării.....	63
4.5 Calculul tarifului pentru executarea lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate. .	64
4.6 Concluzii .....	65
5. SĂNĂTATEA ȘI SECURITATEA ÎN MUNCĂ.....	66
5.1 Rolul și importanța SSM .....	66

UTM 0731.2 017 ME				
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>
<i>Elaborat</i>		Zderciuc M.		
<i>Coordonato</i>		Zubco E.		
<i>Consultant</i>		Gavrilov D.		
<i>Verificat</i>		Vlasenco A.		
<i>Aprobat</i>		Taranenco		
<b>EXECUTAREA LUCRĂRILOR CADASTRALE LA NIVEL DE CLĂDIRI ȘI ÎNCĂPERI IZOLATE, MUN CHIȘINĂU</b>				
		<i>Faza</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>
		L	9	82
<b>UTM FCGC IGC-2003</b>				

5.2 Evaluarea riscurilor în teren și la birou pe parcursul procesului de muncă .....	69
5.3 Măsurile de securitate și sănătate în muncă .....	71
5.4 Concluzii .....	72
CONCLUZII .....	73
BIBLIOGRAFIE .....	74
ANEXE .....	76
Foaie de titlu a dosarului tehnic pentru casa de locuit individuală .....	76
Notă explicativă si conținutul lucrării executate .....	77
pentru casa de locuit individuală .....	77
Planul Geometric pentru casa de locuit individuală .....	78
Foaie de titlu a dosarului tehnic pentru încăperea izolată .....	79
Notă explicativă si conținutul lucrării executate pentru încăperea izolată .....	80

Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătur	Data

**UTM 0731.2 – 017 ME**

Coala

10



## INTRODUCERE

Cadastrul este un domeniu foarte vast, bazat pe toate științele puse cap la cap. În Republica Moldova această ramură este bine dezvoltată, într-ucât este o țară agrară, reforma funciară joacă un rol primordial. Este bine cunoscut faptul că lumea se află în continuă dezvoltare, precum și domeniul cadastrului de-a lungul timpului a trecut prin mai multe etapele unele înfloritoare altele mai puțin. Dar în momentul actual cadastru își are specificul său, scopul principal fiind înregistrarea tuturor bunurilor imobile existente de pe tot teritoriului Republicii Moldovei, indiferent de modul de folosință a construcțiilor și terenurilor și tipul de proprietate a acestora. Promovarea unui politici impozitare sau fiscale este imposibilă de efectuat fără un cadastru modern.

Tematica lucrării prezentată în această teză este actuală și la momentul dat, în rândul lucrărilor selective de inventariere sau de înregistrare primară a bunului imobil, sau de actualizare a lucrării deja efectuate. La momentul dat pe teritoriul țării noastre au loc lucrările de înregistrare masivă pentru revizuirea și înregistrarea tuturor proprietarilor pentru bunurile imobile existente, din acest motiv pe alocuri lucrările selective sunt stopate pentru a nu fi produse erori duble.

Lucrările cadastrale constă din stabilirea și determinarea obiectelor imobiliare, după care se elaborează actele cadastrale pentru înregistrarea acestora. Lucrările se execută pentru toate obiectele precum: construcții, terenuri, clădiri administrative sau alte destinații, anexe sau alte teritorii ce prezintă interes. Lucrările cadastrale pot fi de mai multe tipuri: de identificare a bunului imobil, stabilire a hotarelor administrativ-teritoriale, de întocmire a documentației cadastrale în scopul înregistrării primare sau de modificare a hotarelor, lucrări de modificare a terenului/construcției precum construirea unei anexe, restaurarea construcției existente sau modernizării acesteia, și ultimul tip fiind formarea bunului imobil.

Această lucrare este constituită din cinci capitole, fiecare elaborată diferit, ceea ce ține de conținutul acesteia, dar cu același scop de a reprezenta detaliat o lucrare de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate. Drept obiect de studiu s-a axat pe două tipuri de lucrări selective, una de actualizare, inventariere și înregistrarea unei anexe noi construite la un bun imobil deja existent, se vorbește despre casa de locuit individuală, și înregistrarea primară a bunului imobil și anume o încăpere izolată ce face parte dintr-un bloc de locuit nou construit.

Lucrările cadastrale sporesc starea economică a statului, adică cu cât mai multe lucrări executate cu atât mai multe bunuri și investiții în piața imobiliară, sau construirea unui nou bun, în urma cărora se plătesc impozite și se dezvoltă locuri de muncă în urma căruia am menționat și mai sus se dezvoltă economia țării noastre, către asta trebuie să tindem fiecare individual și anume către înflorirea economică la nivel de construcții dar și a altor domenii productive și importante.

					<b>UTM 0731.2 – 017 ME</b>	Coala
						11
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătur	Data		

## CONCLUZII

Lucrările cadastrale sunt esențiale pentru menținerea și actualizarea informațiilor referitoare la proprietăți și terenuri, datorită acestor lucrări se îmbunătățește precizia și fiabilitatea datelor cadastrale, asigurându-se că informațiile sunt relevante și actualizate.

Executarea lucrărilor cadastrale reprezintă procesul prin care se efectuează măsurătorile, cum s-a menționat și anterior, se colectează date și informații relevante despre proprietățile și terenurile pentru procesul de actualizare și întreținere a cadastrului. Procesul dat cuprinde o serie de etape precum: analizarea terenului, elaborarea schițelor și planelor cadastrale, executarea măsurătorilor terenului de lucru, pentru a crea cu ușurință schița de lucru.

Efectuarea lucrărilor cadastrale necesită competențe tehnice și cunoștințe în domeniul legislației cadastrale, geodeziei, topografiei și alte discipline și abilități ingineresti, pentru a asigura o calitate mai înaltă și o corectitudine ridicată informațiilor introduse în sistemul cadastral.

Documentația cadastrală este formată dintr-un set de acte ce conțin informații și date despre bunurile imobile și hotarele acestora sau mai corect spus amplasarea acestora, urmate de coordonate. În linii generale este necesar ce menționat că documentația este compusă din patru tipuri de acte: documente de identificare, acte de proprietate, planuri cadastrale, rapoarte și certificări.

Informația relatată mai sus, cuprinde date generale despre partea teoretică a lucrării efectuate în urma studiului de caz. Cele două obiecte descrise anterior: casa de locuit individuală cu numărul cadastral 0100522.563.01 amplasată în sectorul Buiucani, și încăperea izolată cu numărul cadastral 0100120.312.01.001 amplasată în sectorul Botanica, formează nemijlocit partea practică în urma căreia s-a format și dosarul cadastral împreună cu documentația.

În urma lucrării efectuate s-a dezvoltat o serie de abilități noi, atât teoretice cât și practice, este bine cunoscut faptul că lucrarea dată cuprinde cinci capitole formate din partea teoretică, metodologia lucrărilor, adică cum sunt aplicate cele însușite în teorie, software-uri necesare pentru efectuarea lucrărilor, descrierea procesului de lucru practic, economia lucrărilor și nu în ultimul rind securitatea și sănătatea în muncă. Toate aceste materii sau capitole formate într-un ansamblu formează cadastru sau dacă mai exact executarea lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate.

Așadar, în concluzie pentru efectuarea unei lucrări cadastrale este necesar aplicarea și combinarea a mai multor domenii de expertiză într-un tot integrat și coerent. Această abordare interdisciplinară este necesară pentru formarea dosarului cadastral. Prin crearea unei integrități a acestor domenii se crează o strânsă colaborare între specialiști, dar și persoanele interesate de acest domeniu. Abordarea complexă este crucială pentru administrarea efectivă a bunurilor pentru respectarea normelor legale în domeniul proprietății imobiliare.

					<b>UTM 0731.2 – 017 ME</b>	Coala
						73
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătur	Data		

## BIBLIOGRAFIE

1. Botnareco Ion. *CADASTRUL ÎN MOLDOVA*: Teorie, metode, practică/-Ch.:Pontos,2006-216 p, ISBN 978-72-229-2.
2. Botnareco Ion. *CADASTRUL Bunurilor Imobile în Republica Moldova*: Teorii, metode, practică/-Pontos, 2012-484 p, ISBN 978-9975-51-400-2.
3. Efim Olaru, Svetlana Haritonov. *Securitatea și sănătatea în muncă*: Suport de curs; - Chișinău; Tehnică-UTM, 2023-344P p, ISBN 978-9975-45-920-4
4. COD Nr. 828 din 25-12-1991 *CODUL FUNCICIAR*, Publicat : 04-09-2001 în Monitorul Oficial Nr. 107 art. 817  
Disponibil:[https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=139975&lang=ro](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=139975&lang=ro)(accesat30.02.2024);
5. LEGE Nr. 1543 din 25-02-1998 *Cadastrul bunurilor imobile*, Publicat : 21-05-1998 în Monitorul Oficial Nr. 44-46 art. 318  
Disponibil: [https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=87526&lang=ro](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=87526&lang=ro) (accesat 01.03.2024)
6. LEGE Nr. 354 din 28-10-2004 *Formarea bunurilor imobile*, Publicat : 17-12-2004 în Monitorul Oficial Nr. 233-236 art. 999  
Disponibil: [https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=123196&lang=ro](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=123196&lang=ro) (accesat 12.03.2024)
7. ORDIN Nr. 70 din 04-08-2017 *Instrucțiune cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren*, Publicat : 08-09-2017 în Monitorul Oficial Nr. 330-334 art. 1702  
Disponibil: [https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=136955&lang=ro](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=136955&lang=ro) (accesat 18.03.2024)
8. HOTĂRÂRE Nr. 22 din 15-01-1996 *Crearea Cadastrului Național* Publicat : 28-03-1996 în Monitorul Oficial Nr. 19 art. 141  
Disponibil: [https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=51080&lang=ro](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=51080&lang=ro) (accesat 04.04.2024)
9. LEGE Nr. 186 din 10-07-2008 *Securitatea și sănătatea în muncă* Publicat : 05-08-2008 în Monitorul Oficial Nr. 143-144 art. 587  
Disponibil: [https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=133270&lang=ro](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=133270&lang=ro) (accesat 12.04.2024)
10. HOTĂRÂRE Nr. 959 din 06-12-2023 *Organizarea și funcționarea Agenției Geodeziei, Cartografiei și Cadastru* Publicat : 20-12-2023 în Monitorul Oficial Nr. 484-487 art. 1204  
Disponibil: [https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=140686&lang=ro](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=140686&lang=ro) (accesat 19.04.2024)
11. <https://www.mainetechnical.com/c92/leica-disto-x4-outdoor-laser-distance-measure-p1336.html> (accesat 21.04.2024)
12. <https://www.mainetechnical.com/c73/c74/leica-gnss-gs18t-rtk-rover-p1306.html> (accesat 28.04.2024)
13. <https://geoportal.md/ro/default/map#lat=200659.442501&lon=239785.353620&zoom=10> (accesat 01.05.2024)

					<b>UTM 0731.2 – 017 ME</b>	Coala
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătur	Data		74

14. <https://geoportal.md/ro/default/map#lat=209176.473086&lon=229589.972656&zoom=11>

(accesat 03.05.2024)

15. <https://www.itlearning.ro/capitolul-1-prezentare-general-a-programului-autocad/>

(accesat 11.05.2024)

					<b>UTM 0731.2 – 017 ME</b>	Coala
						75
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnătur</i>	<i>Data</i>		