

RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

cu privire la starea tehnică a construcției și
posibilitatea efectuării lucrărilor de reparație,
reabilitare și modernizare a bunului imobil cu
nr. cadastral 5515208.055.01 din r. Ialoveni s.
Costești, str. Ștefan cel Mare și Sfânt 107/a

Beneficiar:

IP Liceul Teoretic „Olimp”

IDNO: 1012620008732

Prestator:

S.R.L. "BAUCONSULT GROUP"

Expert Tehnic:

Cutia Evgheni, dr. ing.

(certificat de atestare Seria 2025-ET nr.0013)

Filimon Mihai, ing.

CUPRINS

1. PARTEA INTRODUCIVĂ.....	2
1.1 Date generale	2
1.1.1 Beneficiarul expertizei tehnice.....	2
1.1.2 Obiectul expertizei tehnice	2
1.1.3 Baza efectuării expertizei tehnice	2
1.1.4 Datele despre prestatorul expertizei tehnice	2
1.1.5 Date de confirmare a abilităților experților	2
1.1.6 Informații despre raionul de construcție	2
1.2 Scopul expertizei tehnice	3
1.3 Baza documentară a expertizei tehnice.....	4
2. PARTEA ANALITICĂ	4
2.1 Descrierea obiectului expertizei tehnice	4
2.1.1 Categoria de importanță a construcției.....	4
2.1.2 Caracteristica generală a construcției.....	4
2.2 Rezultatele cercetărilor în teren.....	8
2.3 Recomandări la examinările pe teren și aprecierea posibilității de executare a intervențiilor preconizate.....	11
3. CONCLUZII GENERALE.....	14
4. ANEXA 1.....	17

Raportul de expertiză tehnică include în total 14 pag, 5 coli grafice și 1 anexă.

Raportul de expertiză tehnică cu privire la starea tehnică a construcției și posibilitatea efectuării lucrărilor de reparație, reabilitare și modernizare a bunului imobil cu nr. cadastral 5515208.055.01 din r. Ialoveni s. Costești, str. Ștefan cel Mare și Sfânt 107/a în Registrul rapoartelor de expertiză tehnica a construcțiilor cu Nr. 25/03-2026-ET.

1. PARTEA INTRODUCIVĂ

1.1 Date generale

1.1.1 Beneficiarul expertizei tehnice

IP Liceul Teoretic „Olimp”, IDNO: 1012620008732; reprezentată de director - dna. Bivol Maria.

1.1.2 Obiectul expertizei tehnice

Obiectul expertizei tehnice reprezintă bunul imobil al Instituției Publice Liceul Teoretic „Olimp”, amplasat în r. Ialoveni s. Costești, str. Ștefan cel Mare și Sfânt 107/a, identificat cu nr. cadastral 5515208.055.01.

1.1.3 Baza efectuării expertizei tehnice

Expertiza tehnică a fost efectuată la cererea - IP Oficiul Național pentru Dezvoltarea Infrastructurii „Moldova-Proiect”, în baza Contractului nr. 2/MS din 12.01.2026 (procedura de achiziții publice - Licitatie Publică nr. ocds-b3wdp1-MD-1760339465023 din 15.10.2025), în conformitate cu „Regulamentul privind expertiza tehnică în construcții”, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 743 din 06.11.2024.

1.1.4 Datele despre prestatorul expertizei tehnice

Societatea cu Răspundere Limitată „BauConsult Group”,
IDNO: 1017600015034, reprezentată de către administratorul/expertul tehnic atestat - Cutia Evgheni.

1.1.5 Date de confirmare a abilităților experților

Cutia Evgheni - studii superioare, inginer licențiat, master în construcții, doctor în tehnică, expert tehnic atestat (certificat seria 2025-ET nr. 0013).

Filimon Mihai - studii superioare, inginer licențiat, master în construcții

1.1.6 Informații despre raionul de construcție

- Zona valorii caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol - 1. Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe $1 m^2$ de sol - $s_0 = 1,0 kN/m^2$ conform SM EN 1991-1-3:2011/NA:2018.
- Zona valorii caracteristice a presiunii de referință a vântului - 3. Valoarea presiunii de bază a vântului - $q_0 = 0,7 kN/m^2$, conform SM EN 1991-1-4:2011/NA:2018.
- Seismicitatea terenului - 7 grade conform scării MSK-64.
- Valoarea normată a adâncimii de îngheț - 0,8 m.

1.2 Scopul expertizei tehnice

Necesitatea efectuării expertizei tehnice rezultă din implementarea contractului de achiziții publice privind expertiza tehnică a clădirilor școlare, având ca finalitate aprecierea stării tehnice reale a construcției, evidențierea riscurilor structurale și/sau funcționale și stabilirea măsurilor recomandate pentru intervenții ulterioare, în conformitate cu caietul de sarcini.

În acest sens, scopul expertizei tehnice constă în evaluarea stării tehnice actuale a construcției (bun imobil cu nr. cadastral 5515208.055.01), amplasată în r. Ialoveni s. Costești, str. Ștefan cel Mare și Sfânt 107/a, inclusiv a structurii de rezistență și a elementelor neportante, precum și în stabilirea măsurilor și recomandărilor tehnice necesare pentru intervențiile ulterioare (reparații curente/capitale, reabilitare, modernizări etc.), inclusiv instalarea panourilor fotovoltaice, cu respectarea cerințelor reglementărilor tehnice în vigoare în Republica Moldova.

În fața expertizei tehnice se includ următoarele sarcini:

- examinarea documentelor și informațiilor puse la dispoziție de beneficiar;
- inspecția vizuală a elementelor constructive (fundații, pereți, planșee, acoperiș etc.) în limita posibilității și accesibilității;
- efectuarea măsurărilor și testelor necesare (după caz);
- identificarea degradărilor/defectelor și a neconformităților cu normele tehnice, precum și aprecierea cauzelor și consecințelor acestora (după caz);
- evaluarea riscurilor relevante (inclusiv risc seismic și alte riscuri naturale/tehnologice);
- formularea concluziilor și recomandărilor privind măsurile de intervenție și prioritizarea acestora, inclusiv verificări privind accesibilitatea pentru persoanele cu dizabilități (după caz).

Pentru realizarea sarcinilor solicitate de beneficiar, s-au întreprins următoarele:

- A fost analizată documentația și datele inițiale puse la dispoziție de Beneficiar;
- A fost efectuată examinarea în teren a construcției;
- Au fost realizate măsurători și verificări (în limita posibilităților la etapa de expertizare);
- A fost identificată schema constructivă și au fost determinate materialele principale ale elementelor structurale;
- Au fost elaborate concluziile și recomandările tehnice pentru intervențiile ulterioare, conform cerințelor caietului de sarcini.

Raportul de expertiză tehnică cu privire la starea tehnică a construcției și posibilitatea efectuării lucrărilor de reparație, reabilitare și modernizare a bunului imobil cu nr. cadastral 5515208.055.01 din r. Ialoveni s. Costești, str. Ștefan cel Mare

și Sfânt 107/aa fost efectuată la cerința fundamentală "1 - Integritatea structurală a construcțiilor" prevăzută în CUC nr. 434 din 28.12.2023 "Urbanism și Construcții", precum și în conformitate cu reglementările expuse în HG nr. 743 din 06.11.2024.

1.3 Baza documentară a expertizei tehnice

- 1.3.1 Contractul nr. 2/MS din 12.01.2026 și caietul de sarcini pentru contractarea serviciilor de expertiză tehnică a construcțiilor (școlilor-model), emis de IP Oficiul Național pentru Dezvoltarea Infrastructurii „Moldova Proiect”
- 1.3.2 Proiectul tip nr. 2-02-91-K "Școala pentru 520 de elevi" elaborat în 1957
- 1.3.3 Proiect "Reconstrucția acoperișului existent a Liceului Teoretic "Olimp" din satul Costești, r-nul Ialoveni" elaborat de BPPS Ialoveni
- 1.3.4 Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 15 din 08.06.2015
- 1.3.5 Proiect de execuție "Grupul Sanitar a Liceului Teoretic "Olymp" din satul Costești, r-nul Ialoveni" executat de firma "Cazacu" SRL; Atelierul de arhitectura și creație "FAUR"
- 1.3.6 Planul cadastral a construcției și a lotului de teren
- 1.3.7 Normative de proiectare în construcții și standarde de stat, valabile în Republica Moldova.
- 1.3.8 Codul Urbanismului și Construcțiilor nr. 434 din 23.12.2023.
- 1.3.9 Hotărârea Guvernului Republicii Moldova Nr. 743 din 06-11-2024 cu privire la asigurarea calității în construcții.
- 1.3.10 Documentația de proiect a obiectivului oferită de beneficiar
- 1.3.11 Informația expusă de beneficiar

2. PARTEA ANALITICĂ

2.1 Descrierea obiectului expertizei tehnice

2.1.1 Categoria de importanță a construcției

Conform NCM E.02.02-2016 "Fiabilitatea elementelor de construcții și terenurilor de fundații. Principii de bază", clasa de importanță a clădirii examinate este CC-2 (normal), cu valoarea minimă a coeficientului de fiabilitate pentru importanță $\gamma_n = 1,0$.

În conformitate cu Anexa A și B din NCM E.01.02:2019 - "Acțiuni în construcții. Regulament privind stabilirea categoriilor de importanță a construcțiilor" clădirea examinată, se încadrează în categoria de importanță deosebită (B) cu coeficientul de siguranță $\gamma_n = 1,1$.

2.1.2 Caracteristica generală a construcției

Construcția examinată, bun imobil cu nr. cadastral 5515208.055.01, amplasată în r. Ialoveni, s. Costești, str. Ștefan cel Mare și Sfânt 107/a, reprezintă o clădire de

învățământ realizată, conform unei părți de documentație tehnică identificate în arhiva instituției, în baza proiectului tip nr. 2-02-91-K „Școala pentru 520 de elevi”, elaborat în anul 1957. Informația respectivă a putut fi confirmată doar parțial, în limita documentelor disponibile la data expertizării.

Din punct de vedere al amplasării în teren, clădirea este situată pe un teren cu pantă generală orientată din sud-vest spre nord-est. Totodată, platforma imediată aferentă construcției este, în ansamblu, relativ plană, ceea ce asigură o așezare uniformă a clădirii în zona de edificare. Diferențele de nivel se manifestă mai pronunțat în raport cu terenul adiacent și cu drumul de acces situat spre partea inferioară a versantului, astfel încât amplasamentul construcției se regăsește într-o zonă mai ridicată față de cotele terenului din vecinătatea dinspre nord-est. În baza examinării vizuale efectuate la fața locului, nu s-au constatat procese fizico-geologice periculoase active, cum ar fi alunecări de teren, ravinări, tasări diferențiate manifeste sau alte fenomene care să indice, la momentul inspectării, o afectare a stabilității generale a terenului de fundare.

În plan, clădirea are o configurație neregulată, de tip U, fiind alcătuită din trei blocuri distincte, separate prin rosturi de tasare/rosturi antiseismice, ceea ce determină o comportare structurală diferențiată a tronsoanelor în exploatare și în raport cu acțiunile exterioare. În elevație, construcția are trei niveluri, respectiv subsol, parter și etaj.

Din analiza releveului și a informațiilor disponibile, rezultă că ansamblul este compus din următoarele tronsoane principale:

Blocul A, cuprins între axele 1/A-4/A și A-G, are dimensiuni interaxiale de aproximativ 17,0 x 25,8 m și cuprinde, preponderent, săli de studii. Din punct de vedere structural, acest tronson este realizat în sistem cu pereți portanți longitudinali și transversali. Deschiderile principale între axele longitudinale sunt de 9,0 m și 3,0 m, iar compartimentarea transversală este realizată prin travei de dimensiuni variabile, conform schemei constructive adoptate prin proiectul-tip.

Blocul B, cuprins între axele 1/B-6/B și C-F, are dimensiuni interaxiale de aproximativ 40,0 x 15,3 m și include săli de studii, precum și spații administrative. Schema constructivă a acestui bloc este de asemenea bazată pe pereți portanți din zidărie, dispuși longitudinal și transversal. Pe direcție longitudinală, deschiderile structurale sunt de aproximativ 6,4 + 2,6 + 6,4 m, iar pe direcție transversală construcția este compartimentată în travee de aproximativ 3,0 + 13,8 + 6,4 + 13,8 + 3,0 m.

Blocul C, cuprins între axele 1/C-3/C și G-P, are dimensiuni interaxiale de aproximativ 27,0 x 9,0 m și este realizat în sistem structural cu pereți portanți din zidărie. Pe axele 1/C și 3/C sunt prevăzuți pereți portanți cu pilastri din zidărie, iar la

nivelul parterului, pe axa 2/C, este executat un cadru de rezistență pe care se reazemă plăcile prefabricate de planșeu.

Subsolul este realizat parțial, sub blocurile B și C, având în plan o configurație neregulată, determinată de conturul tronsoanelor supraterane. Gabaritul interaxial este de circa 16,8 × 15,0 m în zona blocului B și 9,0 × 27,0 m în zona blocului C. Compartimentarea este executată din zidărie, iar accesul se realizează prin scări interioare. Spațiile de la acest nivel au funcțiuni auxiliare și de depozitare.

Schema constructivă generală a clădirii este realizată din zidărie portantă din piatră de calcar, cu grosimea uzuală a pereților portanți de 490 mm. Pereții portanți preiau încărcările verticale provenite de la planșee și transmit sarcinile către infrastructură. Soluția structurală corespunde tipului de clădiri școlare realizate în perioada respectivă pe baza proiectelor-tip, cu compartimentare structurală în funcție de funcțiunea spațiilor și de configurația tronsoanelor.

Planșeele sunt executate din plăci prefabricate din beton armat, cu grosimea de aproximativ 220 mm, rezemate pe pereții portanți din zidărie. La blocul C sistemul de planșeu este completat cu grinzi prefabricate din beton armat, care se reazemă pe pilastră din zidărie executați cu pas de 3,0 m. În baza informațiilor disponibile, la blocul A rezemarea planșeelelor se realizează pe pereții portanți corespunzători axelor 1/A, 2/A și 3/A, iar la blocul B pe pereții portanți din zona axelor C, D, E și F, realizați de asemenea din zidărie portantă.

Comunicarea verticală între nivelurile clădirii se realizează prin intermediul a două case ale scării: una amplasată în blocul B, în trama axelor 1/B-2/B și E-F, iar cealaltă în blocul C, în zona tramei indicate între axa 1/C și axele corespunzătoare sectorului F-H. Amplasarea caselor scării asigură accesul funcțional între subsol, parter și etaj pentru principalele tronsoane ale construcției.

De asemenea, în componența actuală a imobilului au fost identificate două anexe alipite ulterior la volumele principale ale clădirii, care nu fac parte integral din concepția inițială a proiectului-tip. Prima anexă este alipită la blocul C, în zona nord-estică a structurii, și este utilizată, la data examinării, cu funcțiunea de depozit. Din documentele examinate în cadrul expertizei tehnice nu au fost identificate date privind proiectarea, autorizarea sau execuția acestei anexe. Totodată, aceasta nu figurează în documentația-tip nr. 2-02-91-K „Școala pentru 520 de elevi”, elaborată în 1957, ceea ce conduce la concluzia că edificarea sa a fost realizată ulterior construcției de bază, într-o etapă distinctă de dezvoltare a obiectivului. În lipsa documentației tehnice de proiect și de execuție, precum și în lipsa unor date certe privind perioada edificării, autorul proiectului și scopul inițial al intervenției, această anexă urmează a fi tratată în cadrul expertizei ca element construit existent, identificat în teren, fără suport documentar complet. A doua anexă este alipită la blocul A, în zona sud-estică a acestuia, și reprezintă un grup sanitar executat ulterior față de construcția de bază. Spre deosebire de anexa menționată anterior, pentru acest corp au fost identificate date documentare care confirmă realizarea sa în baza unei

documentații tehnice distincte. Astfel, potrivit actelor puse la dispoziție de beneficiar, edificarea grupului sanitar a fost realizată în perioada 2016-2017, în baza unui proiect de execuție elaborat special pentru această intervenție (vezi pct. 1.3.4 și 1.3.5). Totodată, în susținerea încadrării cronologice a lucrărilor, imaginile satelitare disponibile confirmă apariția acestei anexe în perioada respectivă.

Prin urmare, configurația actuală a clădirii rezultă din combinarea corpului principal realizat în baza proiectului-tip cu unele intervenții și extinderi executate ulterior, în etape diferite, cu nivel diferit de documentare tehnică disponibilă. Acest aspect prezintă importanță pentru evaluarea stării tehnice a obiectului, întrucât comportarea structurală și funcțională a anexelor trebuie analizată atât în raport cu soluția constructivă proprie, cât și în raport cu modul de alipire și interacțiune cu blocurile principale ale construcției.

O altă intervenție documentată asupra construcției de bază constă în reconstrucția acoperișului existent, executată în baza documentației de proiect menționate la pct. 1.3.3. Existența acestei intervenții este confirmată atât de documentele puse la dispoziție de beneficiar, cât și de analiza comparativă a imaginilor satelitare din anii 2016, 2017 și 2021 (fig. 2.1-2.3).

Din examinarea materialelor disponibile rezultă că lucrările au inclus înlocuirea șarpantei din lemn și executarea unei învelitori noi din tablă zincată. Modificarea este vizibilă în imaginea satelitară aferentă anului 2021 (fig. 2.3), unde se observă configurația nouă a acoperișului



Figura 2.1 Anul 2016



Figura 2.2 Anul 2017



Figura 2.3 Anul 2021

Façadele clădirii sunt executate din zidărie portantă din piatră de calcar, cu suprafețe preponderent aparente și cu porțiuni locale tencuite sau reparate. Golurile de ferestre sunt dispuse regulat, conform tramei constructive; tâmplăria este parțial înlocuită cu tâmplărie PVC, iar la unele ferestre de la parter sunt montate grilaje metalice de protecție. La partea superioară este executată streașină perimetrală, iar evacuarea apelor pluviale se realizează prin jgheaburi și burlane exterioare. Pe unele tronsoane ale fațadelor, la nivelul parterului/subsolului, sunt executate copertine ușoare adosate pe structură metalică.

2.2 Rezultatele cercetărilor în teren.

În urma examinării în teren a clădirii Liceului Teoretic „Olimp”, amplasată în r. Ialoveni, s. Costești, str. Ștefan cel Mare și Sfânt 107/a, bun imobil cu nr. cadastral 5515208.055.01, cu scopul evaluării stării tehnice actuale a construcției și al stabilirii condițiilor de realizare a lucrărilor ulterioare de reparație, reabilitare și modernizare, s-au constatat următoarele:

- 2.2.1 Clădirea examinată este alcătuită din trei blocuri structurale (A, B, C), separate prin rosturi de tasare / rosturi antiseismice. La data examinării, starea tehnică generală a construcției se apreciază ca fiind satisfăcătoare, nefiind constatate deformații inadmisibile ale elementelor structurale accesibile, deplasări ale elementelor de pe reazeme ori fisuri care să afecteze în mod evident rezistența și stabilitatea ansamblului.
- 2.2.2 Schema structurală a clădirii este realizată din pereți portanți din zidărie de piatră de calcar, cu planșee prefabricate din beton armat, rezemate pe pereții portanți și, local, pe grinzi prefabricate din beton armat. În zonele accesibile nu au fost observate degradări structurale majore cu caracter activ.
- 2.2.3 Construcția a fost supusă, în perioada de exploatare, unor intervenții ulterioare documentate, dintre care cele mai importante sunt:
 - a. executarea unui grup sanitar anexat la blocul A, în zona sud-estică, realizat în baza documentației de proiect indicate la pct. 1.3.4, 1.3.5 și 1.3.10;
 - b. reconstrucția acoperișului existent, realizată în baza documentației menționate la pct. 1.3.3, constând în înlocuirea șarpantei din lemn și executarea unei învelitori noi din tablă;
 - c. existența unei anexe alipite la blocul C, în zona nord-estică, utilizată în prezent ca depozit, pentru care nu au fost identificate documente de proiect sau de execuție.
- 2.2.4 Acoperișul existent este de tip șarpantă din lemn, cu învelitoare din tablă profilată (vezi Figura A.43-A47). La data examinării, în limitele accesului și observațiilor efectuate, nu au fost constatate degradări vizibile majore ale învelitorii sau ale sistemului portant al acoperișului. Totodată, funcționarea sistemului de colectare și evacuare a apelor pluviale este neuniformă, unele zone prezentând descărcare necontrolată a apelor la baza clădirii.
- 2.2.5 Fațadele sunt executate din zidărie portantă din piatră de calcar, cu zidăria rămasă aparentă pe unele tronsoane și cu suprafețe locale tencuite sau reparate pe alte tronsoane (vezi Figura A.21-A.25, A.33-A.42). Tâmplăria este parțial înlocuită cu tâmplărie PVC, iar la unele ferestre de la nivelurile inferioare sunt montate grilaje metalice de protecție.

- 2.2.6 La nivelul fațadelor s-au constatat degradări locale ale finisajului exterior, sub formă de fisuri, exfolieri, desprinderi de tencuială și urme de umezire. Degradările sunt mai pronunțate la nivelul soclului și al zonelor inferioare ale pereților exteriori, unde se observă pierderi locale de material, fisurări ale stratului de protecție și afectarea finisajului de către umezeală (vezi Figura A.33,34).
- 2.2.7 În zona rostului dintre blocurile B și C s-au constatat condiții de umezire persistentă a paramentului și a zonelor adiacente de la baza pereților. Menținerea umidității este favorizată de evacuarea deficitară a apelor, de umbrirea permanentă a zonei și de ventilația redusă a spațiului exterior aferent.
- 2.2.8 În zona de racord dintre clădirea existentă și grupul sanitar anexat la blocul A, pe direcția axei A, s-a constatat tasarea locală a pereului / trotuarului perimetral, respectiv pierderea continuității elementului de protecție la baza fațadei (vezi Figura A.25-A.28). În această zonă se creează condiții favorabile pentru infiltrarea apelor meteorice în zona de contact teren-clădire.
- 2.2.9 În zona cuprinsă între axele B-C și 3/A-4/A, în proximitatea anexei grupului sanitar, s-a constatat că apele pluviale nu sunt evacuate controlat, fiind dirijate și acumulate local la baza construcției. Pe suprafața betonată și pe fațade sunt vizibile urme de umezire, scurgeri și stagnări locale de apă (vezi Figura A.21,22).
- 2.2.10 Pe unele tronsoane ale clădirii, burlanele descarcă direct la baza pereților, fără preluarea controlată a apelor prin rigole, receptori sau alte elemente de dirijare (vezi Figura A.36). Această situație favorizează umezirea repetată a soclului, degradarea finisajului și creșterea umidității în zona infrastructurii.
- 2.2.11 Pereul / trotuarul perimetral este realizat neuniform, fiind prezent doar pe anumite tronsoane, iar în unele zone prezintă tasări, fisuri, discontinuități și degradări locale. Lipsa unui pereu continuu și funcțional reduce protecția zonei de fundare împotriva apelor de suprafață.
- 2.2.12 În vecinătatea blocului C, de-a lungul axei 3/C, sunt amplasați arbori de talie mare în imediata apropiere a clădirii (vezi Figura A.29,40). Prezența acestora influențează negativ regimul de umiditate și exploatarea fațadei, prin umbrire permanentă, menținerea umidității la baza pereților și dezvoltarea degradărilor locale ale soclului și finisajelor exterioare.
- 2.2.13 În zona rostului dintre blocurile A și B au fost observate fisuri verticale în pereți/finisaje, cu deschiderea de aproximativ 2-3 mm (vezi Figura A.52,53). La fel, la acoperiș rostul dintre blocul B și C nu este etans (vezi Figura A.48,19). Configurația și poziția acestora indică, cel mai probabil, efectul unor tasări diferențiate locale sau al comportării distincte a

- tronsoanelor separate structural. La data examinării, fisurile constatate nu prezintă caracter de avarie structurală majoră, însă necesită monitorizare.
- 2.2.14 În zonele de racord, la colțuri, în jurul golurilor și în dreptul unor intervenții ulterioare asupra fațadelor, se constată reparații locale repetate, cu finisaje neuniforme și zone de remediere executate în etape diferite. Acest fapt indică existența unor degradări recurente asociate în principal umidității și comportării diferențiate a unor sectoare locale.
- 2.2.15 În zona unor intrări și copertine ușoare adosate se observă degradări ale finisajului și ale soclului, precum și zone de umezire accentuată în dreptul elementelor de evacuare a apelor. Local, copertinele și elementele metalice auxiliare necesită verificarea fixărilor și lucrări de întreținere (vezi Figura A.36,37,38).
- 2.2.16 La nivelul spațiilor interioare accesibile s-au observat, local, fisuri verticale în pereți despărțitori / tencuieli, fără evidențierea unor deplasări sau deformări generale ale structurii. Fisurile au caracter local și sunt compatibile cu tasări neuniforme reduse, retrageri ale finisajelor sau comportarea diferențiată a zonelor de racord structural.
- 2.2.17 În unele încăperi de la nivelul subsolului s-au constatat degradări ale tencuielilor și ale intradosului planșeului, manifestate prin desprinderi și exfolieri ale finisajului, zone cu umezeală persistentă, precum și armături local aparente, cu urme incipiente de coroziune (vezi Figura A.57-A.63). Degradările sunt asociate acțiunii îndelungate a umidității și impun lucrări de remediere locală a stratului de acoperire și a finisajelor de protecție.
- 2.2.18 În ceea ce privește accesibilitatea pentru persoanele cu dizabilități, s-a constatat că la una dintre intrările în clădire este amenajată o rampă exterioară de acces, însă aceasta nu este echipată cu balustrade/perile de protecție. Totodată, în interiorul clădirii există local rampe de racordare, însă din examinarea vizuală rezultă că panta acestora este excesivă și nu corespunde cerințelor de accesibilitate pentru utilizarea sigură de către persoanele cu dizabilități locomotorii. De asemenea, nu sunt asigurate integral condițiile necesare privind circulațiile accesibile și dotarea corespunzătoare a grupurilor sanitare.
- 2.2.19 În ansamblu, degradările constatate în teren sunt determinate în principal de acțiunea umidității, evacuarea necorespunzătoare a apelor pluviale, lipsa sau discontinuitatea pereului perimetral, precum și de intervențiile executate în perioade diferite asupra construcției. În stadiul actual, aceste degradări afectează în special finisajele, soclul și condițiile de exploatare, fără a evidenția, în mod direct, pierderea capacității portante a structurii în zonele examinate.

2.3 Recomandări la examinările pe teren și aprecierea posibilității de executare a intervențiilor preconizate

În baza examinării vizuale efectuate în teren, expertiza tehnică constată că degradările identificate sunt asociate în principal cu evacuarea necorespunzătoare a apelor meteorice, umezirea persistentă a soclului și a zonelor inferioare ale pereților, degradarea elementelor de protecție perimetrală, precum și cu tasări locale și intervenții executate etapizat asupra construcției. În acest sens, se recomandă următoarele:

- 2.3.1 Se recomandă reabilitarea sistemului de colectare și evacuare a apelor pluviale de pe acoperiș, prin verificarea și repararea jgheburilor și burlanelor, înlocuirea elementelor degradate și asigurarea descărcării controlate a apelor la distanță de clădire, prin rigole, receptori pluviali sau tuburi de preluare racordate la sistemul de evacuare de suprafață. Este interzisă descărcarea liberă a burlanelor la baza soclului.
- 2.3.2 Se recomandă refacerea pereului / trotuarului perimetral pe întreg conturul clădirii, inclusiv în zonele unde acesta lipsește sau este tasat. Pereul se va executa din beton monolit clasa minim C16/20, cu grosimea de minimum 100 mm, pe strat suport din piatră spartă compactată de minimum 100-150 mm, cu pantă de 3-5 % spre exterior și rosturi de contracție/dilatație. În zona racordurilor cu clădirea și anexele se vor prevedea rosturi etanșate elastic.
- 2.3.3 În zona de racord dintre clădirea existentă și grupul sanitar anexat la blocul A, unde s-a constatat tasarea locală a pereului, se recomandă demontarea porțiunilor degradate, completarea și compactarea terenului de fundare, după caz, și refacerea integrală a trotuarului de protecție, cu asigurarea continuității acestuia și a pantei de scurgere spre exterior.
- 2.3.4 În zona cuprinsă între axele B-C și 3/A-4/A, precum și în celelalte puncte unde se constată stagnări sau scurgeri locale, se recomandă corectarea cotelor de scurgere, realizarea de rigole de captare și eliminarea zonelor de băltire, astfel încât apele meteorice să nu pătrundă în zona de contact teren-clădire.
- 2.3.5 La nivelul soclului și al zonelor inferioare ale fațadelor se recomandă îndepărtarea finisajelor degradate, curățarea suportului până la stratul sănătos, tratarea zonelor afectate de umezeală și refacerea stratului de protecție cu mortare de reparație compatibile cu suportul mineral. Refacerea finisajului se va executa numai după eliminarea cauzelor de umezire. În zonele expuse se recomandă realizarea unui soclu protejat cu mortar impermeabil și/sau tencuială de soclu pentru exterior.
- 2.3.6 În zona rostului dintre blocurile B și C, unde se menține umezeală persistentă, se recomandă curățarea și deschiderea zonei de ventilație, eliminarea depunerilor organice, verificarea scurgerii apelor și refacerea

finisajelor degradate după uscarea suportului. Se va verifica starea rostului și, după caz, se va reface etanșarea acestuia cu materiale elastice adecvate utilizării la exterior.

- 2.3.7 Se recomandă monitorizarea prin martori de ipsos / repere sau prin fișe de urmărire a rosturilor structurale dintre blocurile A-B și B-C, în special a zonelor unde au fost observate fisuri verticale în finisaje.
- 2.3.8 Copertinele ușoare existente se vor verifica din punct de vedere al fixărilor, al rigidității și al stării elementelor metalice. Elementele corodate sau deformate se vor înlocui, iar toate componentele metalice se vor curăța și proteja cu sisteme anticorozive. Se va verifica și corecta modul de evacuare a apelor de pe aceste copertine, astfel încât să nu fie dirijate spre fațadă sau spre soclu.
- 2.3.9 În zona blocului C, de-a lungul axei 3/C, se recomandă expertizarea dendrologică a arborilor amplasați în imediata apropiere a clădirii și dispunerea măsurilor de toaletare, îndepărtare sau limitare a sistemului radicular, după caz. Conform NCM B.01.03:2016, distanța de la pereții exteriori ai clădirilor până la tulpina arborilor trebuie să fie, de regulă, de minimum 5,0 m, iar până la arbuști de minimum 1,5 m, cu majorarea distanței pentru arborii cu coroane dezvoltate.
- 2.3.10 În încăperile de la nivelul subsolului unde s-au constatat desprinderi de tencuială și zone cu armături aparente, se recomandă îndepărtarea completă a tencuielilor și a betonului de acoperire degradat, curățarea mecanică a armăturilor până la metal sănătos, tratarea acestora cu produs pasivant / anticoroziv, refacerea stratului de acoperire cu mortar de reparație structural compatibil, iar suprafețele se vor finisa cu tencuieli armate cu plasă / fibre, rezistente la medii umede. Lucrările se vor executa numai după eliminarea sau reducerea surselor de umezeală din subsol.
- 2.3.11 Se recomandă reparația capitală a fațadelor, cu decaparea completă a porțiunilor degradate, refacerea stratului suport, consolidarea locală a zonelor cu desprinderi și executarea unui nou sistem de tencuială exterioară. Concomitent, se recomandă termoizolarea pereților exteriori și eliminarea tuturor cauzelor de umezire, inclusiv a pătrunderii apei și a acțiunii vântului asupra rosturilor și zonelor degradate. Măsurile propuse corespund prevederilor NCM A.09.02-2005 privind înlăturarea umezelii, izolarea termică a sectoarelor de pereți ce îngheață, fixarea pietrelor căzute și restabilirea finisajelor exterioare.
- 2.3.12 Se recomandă aducerea elementelor de accesibilitate la cerințele normativelor în vigoare, prin echiparea rampei exterioare cu balustrade și borduri de protecție, reconfigurarea rampelor interioare neconforme și amenajarea unui grup sanitar accesibil pentru persoanele cu dizabilități, conform CP C.01.11, CP C.01.10 și NCM C.01.06.
- 2.3.13 Se recomandă ca toate lucrările de reparație curentă, reparație capitală, modernizare sau reconstrucție să fie încadrate și planificate în

conformitate cu prevederile NCM A.09.02-2005 „Deservirea tehnică, reparația și reconstrucția clădirilor de locuit, comunale și social-culturale”, inclusiv sub aspectul periodicității, al conținutului lucrărilor și al urmării comportării în exploatare.

- 2.3.14 Se recomandă restabilirea funcționării canalelor de ventilare prin deblocarea/refacerea traseelor și asigurarea evacuărilor funcționale deasupra învelitorii, astfel încât evacuarea aerului viciat să fie eficientă. Soluțiile se vor stabili în baza unei documentații tehnice (proiect) întocmite conform CUC 434/2023 și HG 743/2024.
- 2.3.15 Recomandările de reparație/înlocuire se corelează cu termenele orientative din Anexa nr. 2 a NCM A.09.02-2005, după cum urmează: pentru acoperișuri (șarpantă), „căpriori și grătar de șipci de lemn” au durată indicată de 50 ani, iar pentru învelitori durată orientativă este de 15 ani la „tablă de oțel zincată”; pentru sistemul de evacuare a apelor meteorice, durată orientativă este de 10 ani la „burlane și învelitori mici la fațade din tablă de oțel zincată”; pentru pardoseli, durată orientativă este de 10 ani la „linoleum fără suport” și 20 ani la „linoleum cu suport de țesătură sau dușumea izolată termic și acustic”; pentru ventilare, durată orientativă este de 60/40 ani la „puțuri și cutii ... în pod” (în funcție de soluție) și 30/20 ani la „canale de ventilare prin aspirație” (în funcție de soluție); pentru instalații electrice, durată orientativă este de 40 ani la „instalație electrică interioară îngropată” și 25 ani la „instalație electrică aparentă”; pentru încălzire centrală, durată orientativă este de 30 ani la „rețele termice (coloane în clădiri)”, 20 ani la „rețele termice (magistrale în clădiri)” și 10 ani la „izolația rețelelor termice”.
- 2.3.16 Se recomandă întocmirea unui program etapizat de intervenții, cu prioritate pentru:
- evacuarea apelor pluviale și refacerea pereului perimetral;
 - reabilitarea subsolului prin îndepărtarea tencuielilor, curățarea armăturilor, tratarea cu anticoroziv, refacerea stratului de protecție;
 - reabilitarea soclului și a zonelor umede ale fațadelor;
 - remediarea fisurilor locale și verificarea rosturilor structurale;
 - reparația zonelor de racord dintre clădire și anexele executate ulterior;
 - aducerea clădirii la condiții corespunzătoare de accesibilitate.
- 2.3.17 Se recomandă întocmirea și ținerea la zi a Cărții tehnice a construcției (dosar tehnic al clădirii), ca document unic de evidență, în care să fie centralizate și actualizate, pe întreaga durată de exploatare, toate datele relevante privind construcția, intervențiile și responsabilitățile aferente. Cartea tehnică urmează să includă, cel puțin, documentația disponibilă de proiect (inclusiv planșe, note, soluții constructive), documentele de recepție, procese-verbale și acte de constatare, autorizații/avize (după caz), evidența intervențiilor executate (reparații curente/capitale, modernizări, înlocuiri), documentațiile tehnice aferente intervențiilor (proiecte, dispoziții de șantier, scheme actualizate), rapoarte de

verificare/inspecții, fișe de întreținere, precum și persoanele/entitățile responsabile (beneficiar/administrator, executant, diriginte de șantier, proiectant, verficator de proiect, după caz).

- 2.3.18 Prezenta expertiză tehnică se recomandă a fi inclusă în Cartea tehnică, ca document de referință pentru starea tehnică constatată și pentru recomandările de intervenție, astfel încât să poată fi urmărit în timp istoricul lucrărilor, deciziile adoptate și eficiența măsurilor întreprinse.
- 2.3.19 Se recomandă ca toate lucrările de reparație/replanificare/modernizare prevăzute (conform titlului expertizei) să fie realizate exclusiv în baza unui Proiect Tehnic, elaborat și coordonat în conformitate cu Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023, de către specialiști atestați tehnico-profesional în domeniul construcțiilor. În funcție de natura intervențiilor, proiectul se va elabora pe compartimente de specialitate (arhitectură și replanificări; rezistență; instalații sanitare; instalații termice/ventilare; instalații electrice), astfel încât soluțiile propuse să fie coerente și verificabile în ansamblu. Executarea lucrărilor se va realiza de către o întreprindere specializată în construcții, cu asigurarea conducerii tehnice și a controlului calității prin personal tehnic atestat (inclusiv responsabil tehnic/diriginte de șantier, după caz), iar documentația și execuția se vor supune cerințelor de verificare/confirmare stabilite de cadrul de asigurare a calității în construcții.
- 2.3.20 În cazul în care prin proiect se prevede montarea panourilor fotovoltaice pe acoperiș, ținând seama de faptul că proiectul existent al acoperișului nu a prevăzut asemenea sarcini suplimentare, proiectantul va verifica capacitatea portantă a șarpantei și va prevedea, după caz, măsuri de consolidare/adaptare locală a structurii în zona de montaj, inclusiv introducerea unor elemente suplimentare de susținere și reducerea pasului căpriorilor.
- 2.3.21 În baza examinării vizuale efectuate, în cadrul căreia nu au fost observate fisuri structurale și nici deformări inadmisibile ale elementelor structurale accesibile, executarea lucrărilor de reparație și modernizare se apreciază ca fiind posibilă, cu condiția ca intervențiile să fie realizate în baza documentației de proiect și cu respectarea cadrului legal și normativ aplicabil.

3. CONCLUZII GENERALE

În urma examinării tehnice a clădirii Liceului Teoretic „Olimp”, amplasată în r. Ialoveni, s. Costești, str. Ștefan cel Mare și Sfânt 107/a, bun imobil cu nr. cadastral 5515208.055.01, și în baza constatărilor și evaluărilor prezentate în capitolele anterioare, se formulează următoarele concluzii:

- 3.1 Starea tehnică a elementelor structurale ale clădirii se apreciază ca fiind satisfăcătoare. Structura de rezistență, realizată din pereți portanți din zidărie de piatră de calcar, cu planșee prefabricate din beton armat, nu prezintă, la

data examinării, deformații inadmisibile, deplasări ale elementelor de rezistență sau fisuri structurale pronunțate care să indice diminuarea evidentă a capacității portante și a stabilității generale a construcției.

- 3.2 Clădirea examinată este alcătuită din trei blocuri structurale (A, B și C), separate prin rosturi de tasare / rosturi antiseismice, și a fost realizată, potrivit documentației parțial identificate în arhiva instituției, în baza proiectului-tip nr. 2-02-91-K „Școala pentru 520 de elevi”, elaborat în anul 1957. În perioada de exploatare, construcția a fost supusă unor intervenții ulterioare, dintre care cele mai relevante sunt executarea grupului sanitar anexat, reconstrucția acoperișului și edificarea unei anexe utilizate ca depozit, ceea ce face ca configurația actuală a imobilului să nu corespundă în totalitate soluției inițiale a proiectului-tip.
- 3.3 Degradările constatate în teren au caracter preponderent nestructural și sunt asociate în principal cu evacuarea necorespunzătoare a apelor meteorice, umezirea persistentă a soclului și a zonelor inferioare ale fațadelor, degradarea sau lipsa locală a pereului perimetral, precum și cu tasări locale în zonele de racord dintre clădirea existentă și intervențiile executate ulterior.
- 3.4 La nivelul fațadelor și al soclului s-au constatat fisuri, exfolieri, desprinderi de tencuială și degradări locale ale finisajului, iar în zona unor rosturi și racorduri dintre blocuri au fost observate fisuri verticale locale cu deschidere redusă, de ordinul a 2-3 mm, apreciate ca fiind asociate cel mai probabil unor tasări diferențiate locale, fără indicii de avarie structurală majoră. În unele zone ale subsolului s-au constatat desprinderi ale tencuiei, degradări ale stratului de acoperire și armături local aparente cu urme incipiente de coroziune, aspecte determinate de acțiunea îndelungată a umidității și care impun lucrări de remediere locală și protecție.
- 3.5 Starea tehnică generală a construcției permite executarea lucrărilor de reparație, reabilitare și modernizare, cu condiția ca intervențiile să fie orientate prioritar spre eliminarea cauzelor care generează degradările existente, în special a celor legate de regimul apelor meteorice, umezirea terenului din jurul clădirii, degradarea soclului, refacerea pereului perimetral și reabilitarea fațadelor.
- 3.6 Lucrările de construcții se vor executa în baza unui proiect elaborat și verificat conform prevederilor Codului urbanismului și construcțiilor nr. 434 din 28.12.2023, precum și în conformitate cu normativele tehnice în vigoare și cu recomandările prezentei expertize.
- 3.7 În cazul identificării, la etapa de proiectare sau în timpul executării lucrărilor, a unor defecte ascunse, a unor degradări suplimentare sau a unor situații care nu au putut fi constatate în cadrul prezentei expertize, se va solicita, după caz, opinie tehnică suplimentară din partea expertului tehnic.
- 3.8 Proiectantul, în baza evaluării proprii și a calculelor/verificărilor efectuate la etapa de proiectare, este în drept să propună soluții alternative față de cele recomandate, cu condiția ca acestea să fie justificate tehnic, să fie conforme reglementărilor tehnice în vigoare și să nu diminueze nivelul de siguranță al

construcției și cerințele fundamentale conform art. 335 din CUC 434 (Integritatea structurală, protecția împotriva incendiilor, etc.) și nici să nu conducă la agravarea riscurilor structurale și/sau funcționale identificate.

3.9 În baza rezultatelor examinării și a constatărilor prezentate, expertiza tehnică apreciază că realizarea lucrărilor de reparație, reabilitare și modernizare a construcției, inclusiv instalarea panourilor fotovoltaice, este admisibilă și fezabilă din punct de vedere tehnic, cu condiția respectării recomandărilor formulate în prezentul raport, a elaborării documentației de proiect corespunzătoare și a executării lucrărilor cu respectarea normativelor tehnice în vigoare. În cazul prevederii prin proiect a montării panourilor fotovoltaice pe acoperiș, aceasta este posibilă cu condiția includerii în calcul a sarcinilor suplimentare aferente și a adaptării locale a șarpantei în zona de montaj, inclusiv prin reducerea pasului căpriorilor, după caz.

Implementarea măsurilor propuse va conduce la creșterea funcționalității clădirii, la îmbunătățirea condițiilor de utilizare și la asigurarea unei exploatare durabile a instituției beneficiare.

Notă 1: Raportul dat de expertiză tehnică se referă strict la domeniul tehnic, domeniul legislativ ține de competența organelor administrației publice locale.

Expert Tehnic / _____ / dr. ing. Cutia Evgheni

Inginer Licențiat / _____ / ing. Filimon Mihai

4. ANEXA 1

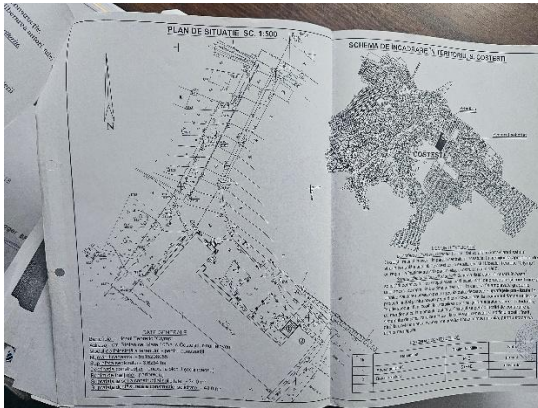


Figura A. 1

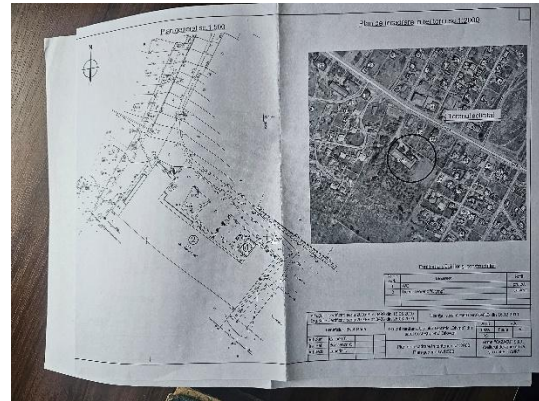


Figura A. 2

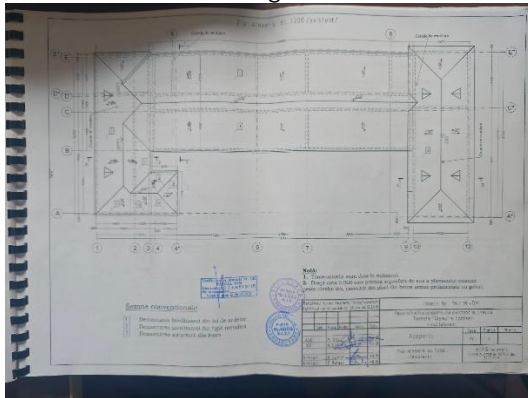


Figura A. 3

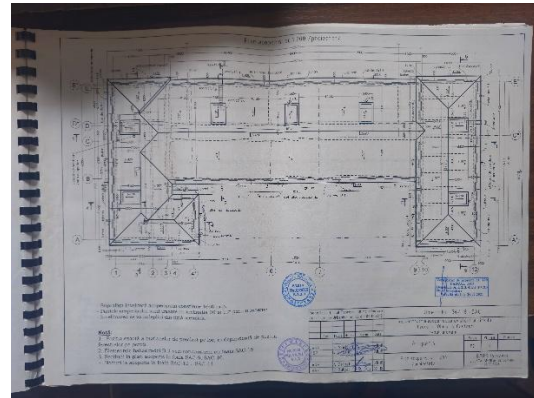


Figura A. 4

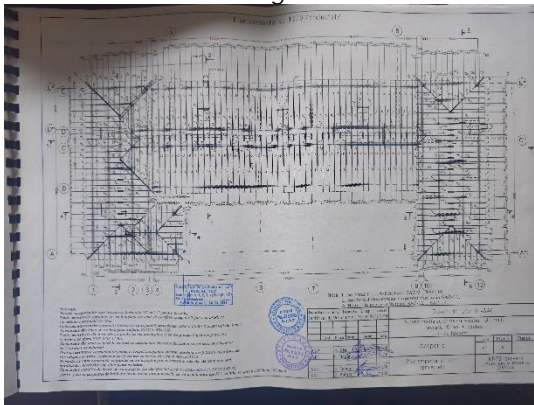


Figura A. 5

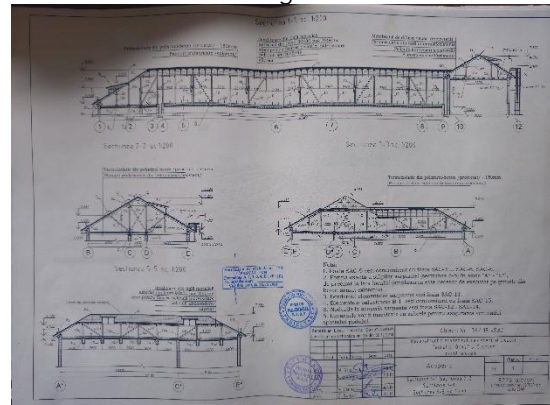


Figura A. 6

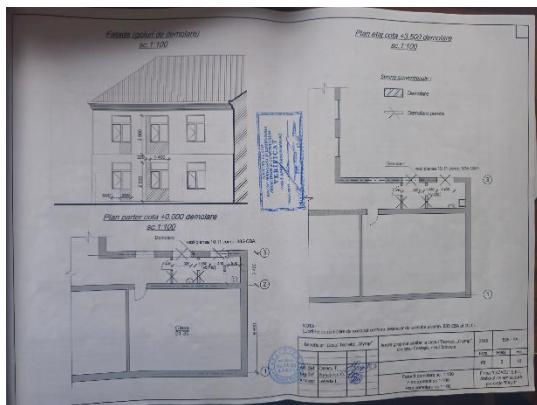


Figura A. 7

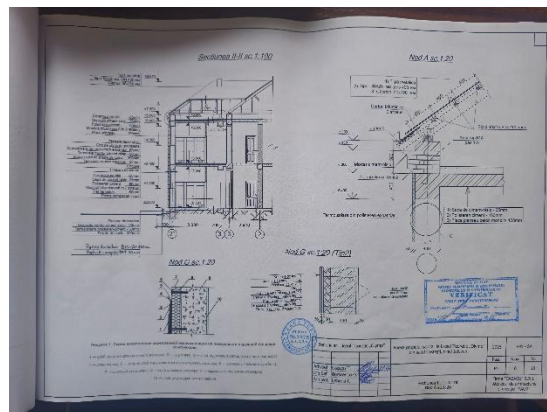


Figura A. 8

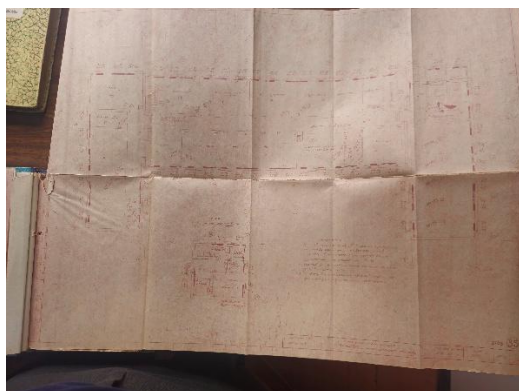


Figura A. 9

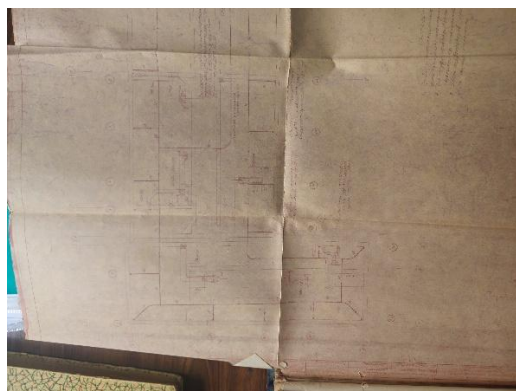


Figura A. 10



Figura A. 11



Figura A. 12



Figura A. 13



Figura A. 14



Figura A. 15

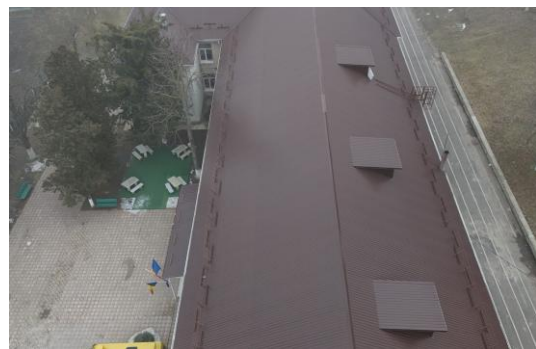


Figura A. 16



Figura A. 17



Figura A. 18



Figura A. 19



Figura A. 20



Figura A. 21



Figura A. 22





Figura A. 23



Figura A. 24



Figura A. 25



Figura A. 26

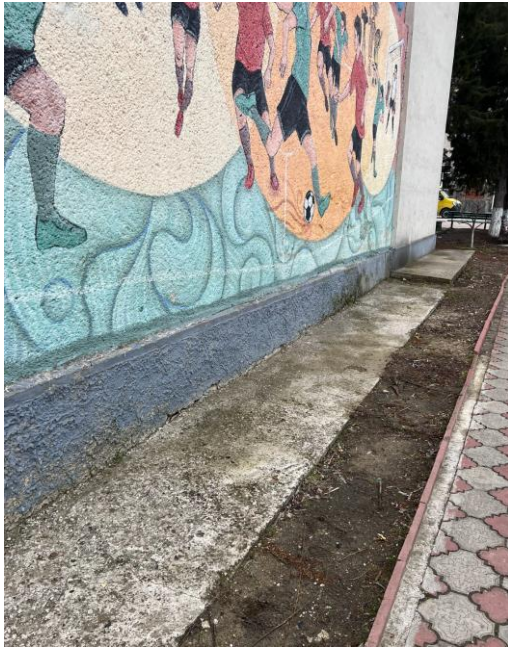


Figura A. 27



Figura A. 28



Figura A. 29



Figura A. 30



Figura A. 31



Figura A. 32



Figura A. 33



Figura A. 34



Figura A. 35



Figura A. 36



Figura A. 37



Figura A. 38



Figura A. 39



Figura A. 40



Figura A. 41



Figura A. 42



Figura A. 43



Figura A. 44



Figura A. 45

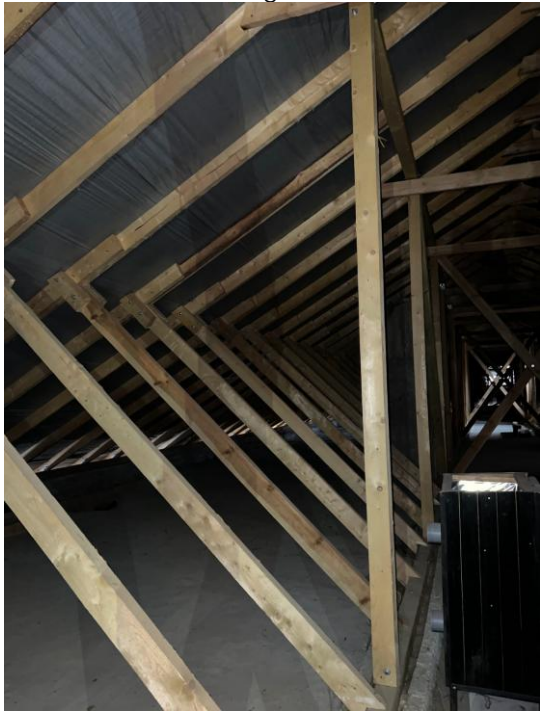


Figura A. 46





Figura A. 47



Figura A. 48



Figura A. 49



Figura A. 50



Figura A. 51



Figura A. 52



Figura A. 53



Figura A. 55



Figura A. 56



Figura A. 57



Figura A. 58



Figura A. 59



Figura A. 60



Figura A. 61

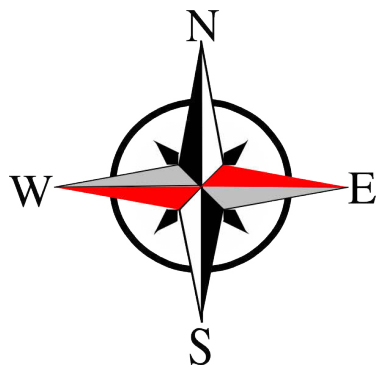


Figura A. 62



Figura A. 63

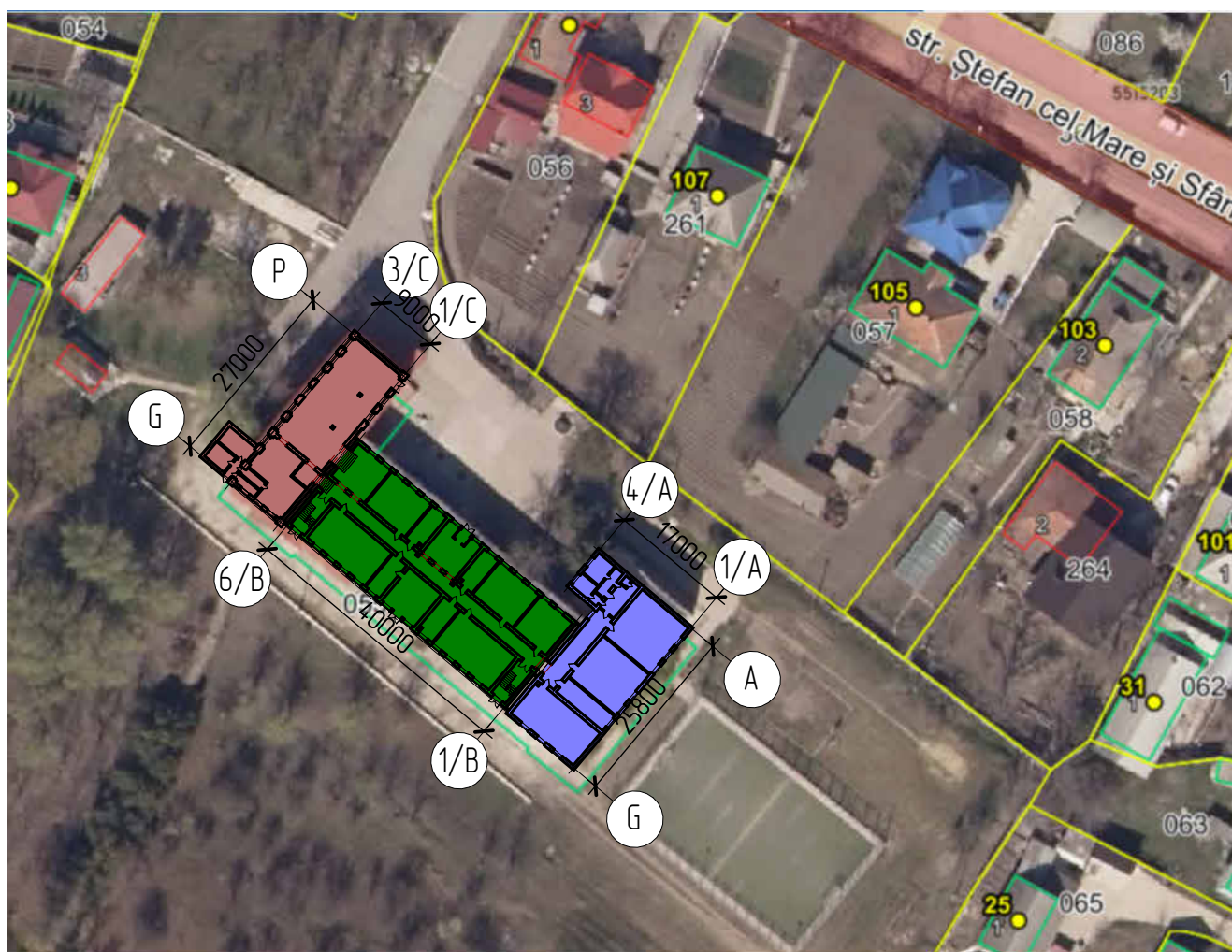




Obiectul examinat



Schema de amplasare a bunului imobil (Sc 1:1000)



Expertiza Tehnica

EXPERTIZA TEHNICA cu privire la starea tehnica a constructiei si posibilitatea efectuării lucrărilor de reparație, consolidare și modernizare a bunului imobil cu nr. cadastral 5515208.055.01 din sat. Costesti, str. St. cel Mare și Sfânt, 107/a

Semnatura Data

Elaborat Cutia Evgheni 03.26
Filimon Mihai 03.26

Plan Situatie

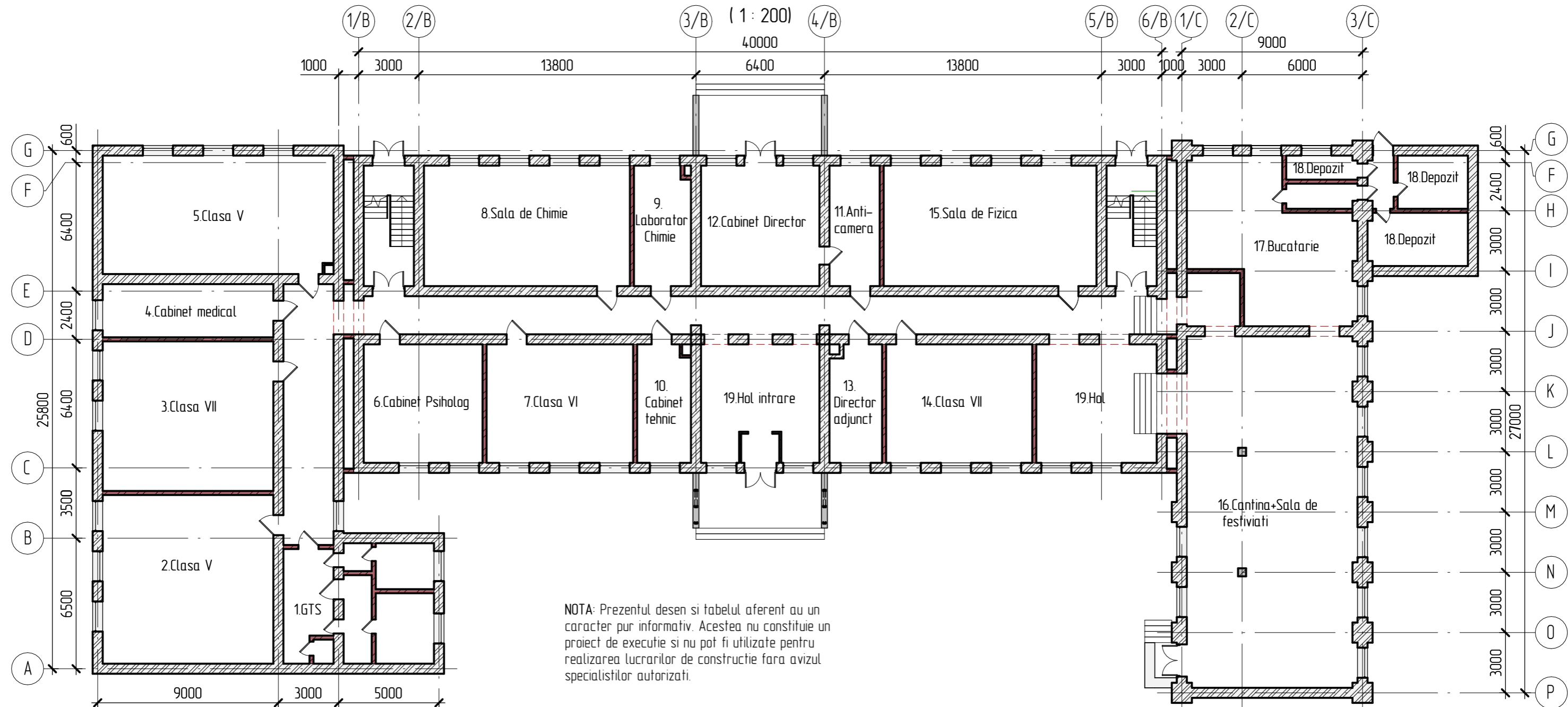
Lit.	Coala	Coli
ET	1	5

25/03-2026-ET

BAUCONSULT
GROUP

Plan Parter

(1 : 200)



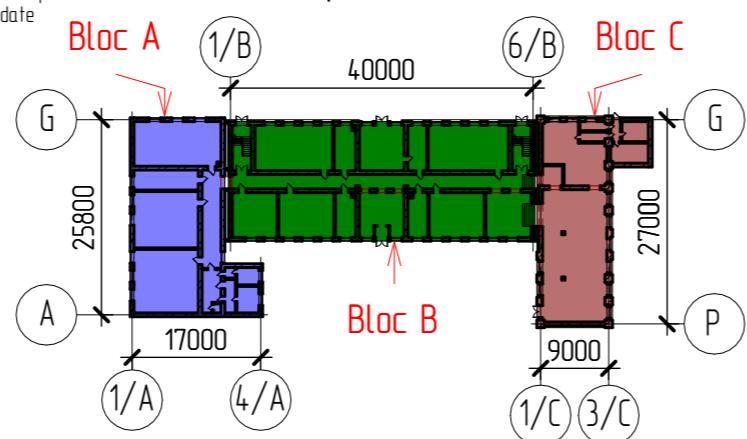
NOTA: Prezentul desen si tabelul aferent au un caracter pur informativ. Acestea nu constituie un proiect de executie si nu pot fi utilizate pentru realizarea lucrarilor de constructie fara avizul specialistilor autorizati.

- F (ferestre) Material tâmplarie/tip:
 - PVC - tâmplarie PVC
 - LM - tâmplarie lemn
 - AL - tâmplarie aluminiu
- P (pardosea)
 - Bet - beton
 - CER - ceramica (gresie/placaj ceramic)
 - PVC - linoleum/PVC
 - PAR - parchet
 - LEM - dusumea (lemn)
 - LAM - laminat
 - MOQ - mocheta
 - CT - covor textile/cauciu
 - EP - rasina epoxidica / autonivelant (industrial)
 - nu se aplica / lipsa date
- R (încalzire / radiatoare)
 - F - radiator fonta
 - OT - radiator otel (panou)
 - AL - radiator aluminiu
 - C - convector
 - IP - încalzire în pardoseala
 - N - încalzire absentă în încăpere
 - nu se aplica / lipsa date
- V (ventilare)
 - W - ventilare naturala prin aerisire (ferestre)
 - G - gura/grila de ventilare (naturala)
 - C - canal de ventilare (naturala)
 - F - ventilator/extractor (mecanic)
 - HV - ventilatie mecanica (sistem)
 - NN - ventilare absentă / nefunctionala / insuficienta
 - nu se aplica / lipsa date
- U/M (umiditate / mucegal)
 - Scara unificata (U/M):
 - 0 - nu se observa urme
 - 1 - usor (local)
 - 2 - mediu (zone extinse)
 - 3 - sever (generalizat/persistent)

Nr. încăpere pe plan

Criteriu	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
F	PVC2	PVC2	PVC2	PVC2	PVC2	PVC2	PVC2	PVC2	PVC2	PVC2	PVC2	PVC2	PVC2	PVC2	PVC2	PVC2	PVC2	PVC2	PVC2
P	CER	LEM	LEM	LEM	LEM	LEM	LEM	LEM	LEM	BET	LEM	LEM	LEM	LEM	LEM	LEM	BET	BET	BET
R	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
V	W	W	W	W	W	W	W	W	W	W	W	W	W	W	W	W	G	W	W
U/M	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Schema amplasare blocuri



Expertiza Tehnica

EXPERTIZA TEHNICA cu privire la starea tehnica a constructiei si posibilitatea efectuării lucrarilor de reparatie, consolidare si modernizare a bunului imobil cu nr. cadastral 5515208.055.01 din sat. Costesti, str. Sf. cel Mare si Sfant, 107/a

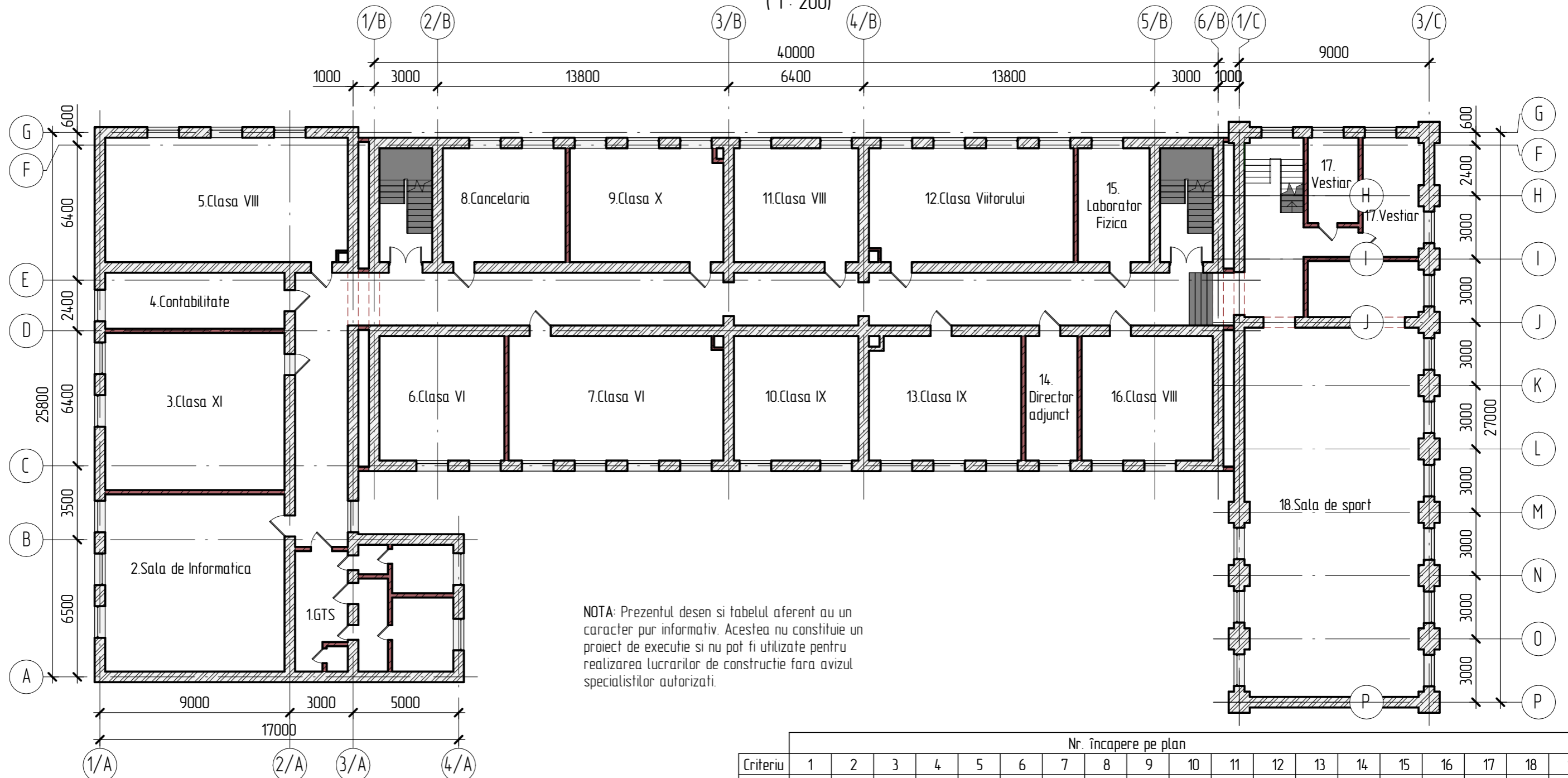
Elaborat	Semnatura	Data
Cutia Evgheni		03.26
Filimon Mihai		03.26

Plan Parter		
Lit.	Coala	Coli
ET	3	5

25/03-2026-ET



Plan Etaj 1
(1 : 200)

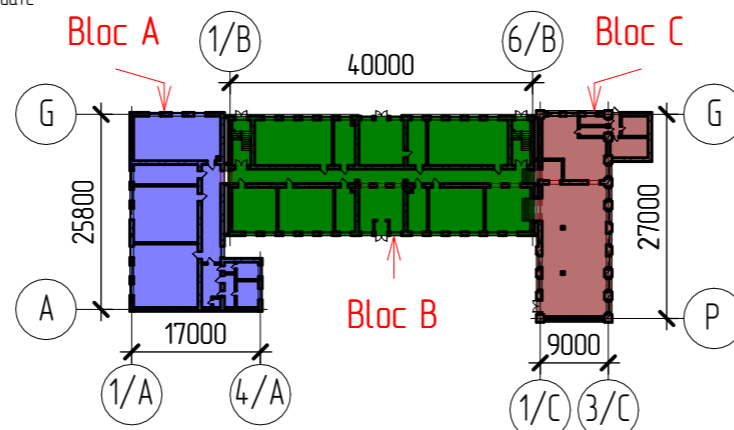


NOTA: Prezentul desen si tabelul aferent au un caracter pur informativ. Acestea nu constituie un proiect de executie si nu pot fi utilizate pentru realizarea lucrarilor de constructie fara avizul specialistilor autorizati.

- F (ferestre)**
Material tâmplarie/tip:
PVC - tâmplarie PVC
LM - tâmplarie lemn
AL - tâmplarie aluminiu
- P (pardosea)**
Bet - beton
CER - ceramica (gresie/placaj ceramic)
PVC - linoleum/PVC
PAR - parchet
LEM - dusumea (lemn)
LAM - laminat
MOQ - mocheta
CT - covor textile/cauciuc
EP - rasina epoxidica / autonivelant (industrial)
-- nu se aplica / lipsa date
- R (încalzire / radiatoare)**
F - radiator fonta
OT - radiator otel (panou)
AL - radiator aluminiu
C - convector
IP - încălzire în pardoseala
N - încălzire absentă în încăperile
-- nu se aplica / lipsa date
- V (ventilare)**
W - ventilare naturala prin aerisire (ferestre)
G - gura/grila de ventilare (naturala)
C - canal de ventilare (naturala)
F - ventilator/extractor (meccanic)
HV - ventilatie mecanica (sistem)
NN - ventilare absentă / nefunctionată / insuficientă
-- nu se aplica / lipsa date
- U/M (umiditate / mucegai)**
Scara unificata (U/M):
0 - nu se observa urme
1 - usor (local)
2 - mediu (zone extinse)
3 - sever (generalizat/persistent)

Criteriu	Nr. încăperere pe plan																		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
F	PVC2	PVC2	PVC2	PVC2	PVC2	PVC2	PVC2	PVC2	PVC2	PVC2	PVC2	PVC2	PVC2	PVC2	PVC2	PVC2	PVC2	PVC2	PVC2
P	CER	LEM	LEM	LEM	LEM	LEM	LEM	LEM	LEM	BET	LEM	LEM	LEM	LEM	LEM	LEM	BET	BET	BET
R	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
V	W	W	W	W	W	W	W	W	W	W	W	W	W	W	W	W	G	W	W
U/M	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Schema amplasare blocuri



Expertiza Tehnica

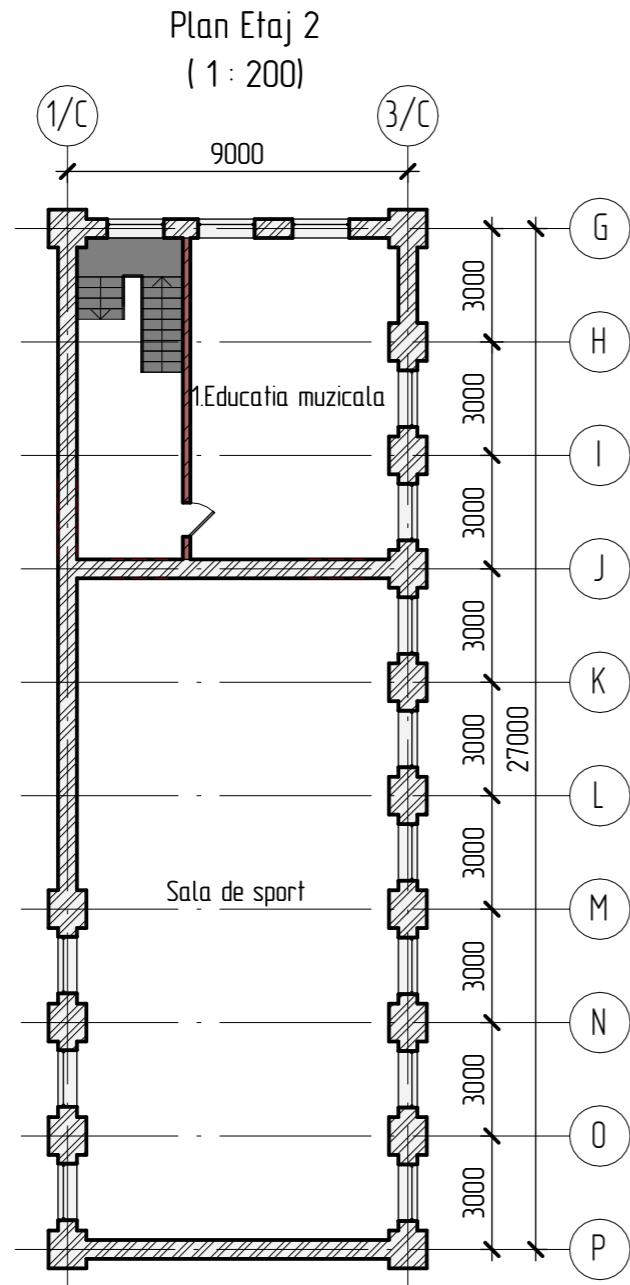
EXPERTIZA TEHNICA cu privire la starea tehnica a constructiei si posibilitatea efectuării lucrarilor de reparatie, consolidare si modernizare a bunului imobil cu nr. cadastral 5515208.055.01 din sat. Costesti, str. Sf. cel Mare si Sfânt, 107/a

Elaborat	Cutia Evgheni Filimon Mihai	Semnatura	Data
			03.26
			03.26

Plan Etaj 1

25/03-2026-ET

Lit.	Coala	Coli
ET	4	5



F (ferestre)
Material tâmplarie/tip:

PVC - tâmplarie PVC
LM - tâmplarie lemn
AL - tâmplarie aluminiu

Pachet vitrat:

1 - geam simplu
2 - geam dublu (termopan)
3 - geam triplu

P (pardosea)

Bet - beton
CER - ceramica (gresie/placaj ceramic)
PVC - linoleum/PVC
PAR - parchet
LEM - dusumea (lemn)
LAM - laminat
MOQ - mocheta
CT - covor textile/cauciuc
EP - rasina epoxidica / autonivelant (industrial)
- - nu se aplica / lipsa date

R (încalzire / radiatoare)

F - radiator fonta
OT - radiator otel (panou)
AL - radiator aluminiu
C - convector
IP - încălzire în pardoseala
N - încălzire absentă în încăpere / neidentificată
- - nu se aplica / lipsa date

V (ventilare)

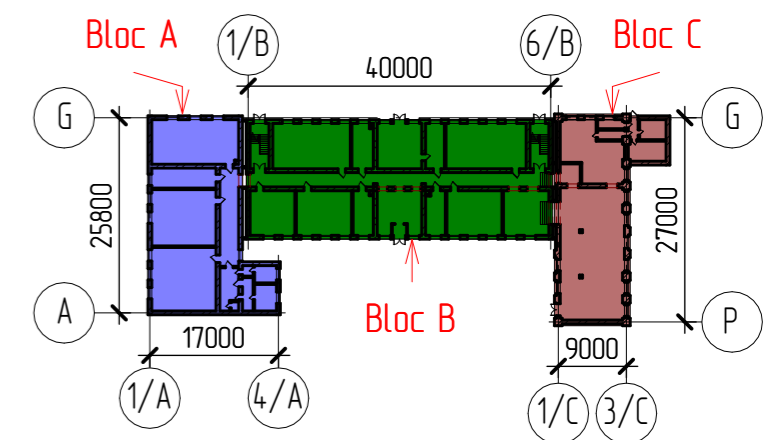
W - ventilare naturala prin aerisire (ferestre)
G - gura/grila de ventilare (naturala)
C - canal de ventilare (naturala)
F - ventilator/extractor (mecanic)
HV - ventilatie mecanica (sistem)
NN - ventilare absentă / nefunctionala / insuficienta
- - nu se aplica / lipsa date

U/M (umiditate / mucegai)

Scara unificata (U/M):
0 - nu se observa urme
1 - usor (local)
2 - mediu (zone extinse)
3 - sever (generalizat/persistent)

Criteriu	Nr. încăpere pe plan		
	1	2	3
F	PVC2		
P	LEM		
R	AL		
V	W		
U/M	0		

Schema amplasare blocuri



NOTA: Prezentul desen si tabelul aferent au un caracter pur informativ. Acestea nu constituie un proiect de executie si nu pot fi utilizate pentru realizarea lucrarilor de constructie fara avizul specialistilor autorizati.

Expertiza Tehnica					
EXPERTIZA TEHNICA cu privire la starea tehnica a constructiei si posibilitatea efectuării lucrarilor de reparatie, consolidare si modernizare a bunului imobil cu nr. cadastral 5515208.055.01 din sat. Costesti, str. Sf. cel Mare si Sfânt, 107/a					
Semnatura				Data	
Elaborat		Cutia Evgheni		03.26	
		Filimon Mihai		03.26	
Plan Etaj 2 Bloc C				Lit.	Coala
				ET	5
25/03-2026-ET				Coli	
				5	
BAUCONSULT GROUP					