

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 9603204.320.02 UTA Găgăuzia,
or. Vulcănești str. Caguliscaia, 62

Beneficiar: IP Oficiul Național pentru Dezvoltarea
Infrastructurii „Moldova-Proiect”
IDNO: 1024601000231

Prestator: S.R.L. "BAUCONSULT GROUP"

Expert Tehnic: Cutia Evgheni, dr. ing.
(certificat de atestare Seria 2025-ET nr.0013)
Cumpătă Vasile, 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.....	5
2.3 Recomandări la examinările pe teren și aprecierea posibilității de executare a intervențiilor preconizate.....	7
3. CONCLUZII GENERALE.....	11
4. ANEXA 1.....	13

Raportul de expertiză tehnică include în total 12 pag, 2 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 9603204.320.02 UTA Găgăuzia, or. Vulcănești str. Caguliscaia, 62 este înregistrat în Registrul rapoartelor de expertiză tehnică a construcțiilor cu Nr. 49/04-2026-ET.

1. PARTEA INTRODUCIVĂ

1.1 Date generale

1.1.1 Beneficiarul expertizei tehnice

IP Oficiul Național pentru Dezvoltarea Infrastructurii „Moldova-Proiect” reprezentat de director interimar Iunona LUNGUL

1.1.2 Obiectul expertizei tehnice

Obiectul expertizei tehnice reprezintă bunul imobil al Instituției Publice Liceul Teoretic „Lucafașul”, amplasat în UTA Găgăuzia, or. Vulcănești str. Caguliscaia, 62, identificat cu nr. cadastral 9603204.320.02.

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).

Cumpătă Vasile - studii superioare, inginer licențiat.

1.1.6 Informații despre raionul de construcție

- Zona valorii caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol - 2. Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe $1 m^2$ de sol - $s_0 = 1,5 kN/m^2$ 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 - 8 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 9603204.320.02, amplasată UTA Găgăuzia, or. Vulcănești str. Caguliscaia, 62, 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 măsurătorilor 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 9603204.320.02 UTA Găgăuzia, or. Vulcănești str. Caguliscaia,

62 a fost efectuat 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 Extras din registrul bunurilor imobile
- 1.3.2 Planul cadastral a construcției și a lotului de teren
- 1.3.3 Cartea de inventariere tehnică a construcției.
- 1.3.4 Normative de proiectare în construcții și standarde de stat, valabile în Republica Moldova.
- 1.3.5 Codul Urbanismului și Construcțiilor nr. 434 din 23.12.2023.
- 1.3.6 Hotărârea Guvernului Republicii Moldova Nr. 743 din 06-11-2024 cu privire la asigurarea calității în construcții.
- 1.3.7
- 1.3.7 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

Bunul imobil examinat, cu numărul cadastral 9603204.320.02, este amplasat în UTA Găgăuzia, or. Vulcănești, str. Caguliscaia nr. 62, pe terenul cu numărul cadastral 9603204.320, cu suprafața de 4,8 ha. Conform datelor din e-Cadastru, construcția are destinația de anexă gospodărească. La data examinării, clădirea era utilizată ca atelier de instruire și pregătire profesională. Conform cărții de inventariere tehnică, anul edificării construcției este 1970.

Amplasamentul construcției este situat pe un teren cu relief practic plan/orizontal, fără a se observa, la data examinării, manifestări ale unor procese geologice periculoase, cum ar fi alunecări de teren, surpări active sau alte fenomene geomorfologice susceptibile să afecteze în mod direct stabilitatea generală a terenului de fundare.

În plan, clădirea are o formă regulată, dreptunghiulară, cu dimensiunile interaxiale de 36,00 × 18,00 m.

Schema constructivă a clădirii este alcătuită din cadre din beton armat prefabricat, alcătuite din coloane și grinzi. Coloanele au secțiuni pătrată cu dimensiunile de 40 × 40 cm, iar grinzile sunt realizate cu secțiuni de tip T. Cadrele sunt dispuse cu 2 deschideri a câte 9,00 m în direcția transversală, iar în direcția longitudinală traveile au pasul de 6,00 m.

Rigiditatea în direcția transversală este asigurată prin îmbinările rigide dintre grinzi și coloane în cadrele dispuse pe axele numerice. În direcția longitudinală, rigiditatea spațială a structurii este realizată prin conlucrarea planșeelor din beton armat prefabricat, a chesoanelor și prin monolitizarea rosturilor dintre elemente. La comportarea generală a structurii contribuie și zidăria de închidere, care participă la rigidizarea clădirii în ambele direcții. În elevație, clădirea are regim variabil de înălțime:

- în trama axelor A-B și 1-8 - 2 nivele;
- în trama axelor B-C și 1-8 - 1 nivel.

La momentul examinării în teren, în zona cuprinsă între axele B-C și 1-8, spațiul este compartimentat pe verticală în două nivele prin intermediul unui planșeu ușor (tavan fals). Conform documentației prezentate de beneficiar, inițial acest volum era conceput ca spațiu cu înălțime liberă în 2 nivele, fiind prevăzut cu grinzi de rulare pentru pod rulant, amplasate pe coloane în direcția axelor B și C.

Motivul realizării compartimentării ulterioare prin tavan fals nu a fost comunicat în cadrul expertizei tehnice. În configurația actuală, la nivelul inferior (parter) sunt amplasate săli de studii și un garaj, iar nivelul superior rezultat în această zonă nu este utilizat (neexploatat).

Acoperișul clădirii este realizat de tip șarpantă cu pantă redusă, orientată dinspre axa A către axa C, având un unghi de înclinare sub 7°. Învelitoarea este executată din foi de ardezic din azbociment, montate pe o structură de susținere existentă.

2.2 Rezultatele cercetărilor în teren

În urma examinării în teren a clădirii amplasate în UTA Găgăuzia, or. Vulcănești, str. Caguliscaia nr. 62, bun imobil cu numărul cadastral 9603204.320.02, cu scopul evaluării stării tehnice actuale a construcției și al determinării posibilității de realizare a lucrărilor de reparație, reabilitare și modernizare, s-au constatat următoarele:

- 2.2.1 Starea tehnică a clădirii se apreciază ca fiind satisfăcătoare. La momentul examinării, construcția nu prezintă degradări structurale pronunțate, iar elementele principale de rezistență au o comportare generală corespunzătoare din punct de vedere al exploatarei curente.

- 2.2.2 În urma examinării vizuale nu au fost identificate fisuri structurale semnificative, deplasări, înclinări, deformații excesive, încovoiere a elementelor portante sau alte manifestări care să indice pierderea capacității portante ori afectarea stabilității generale a clădirii. De asemenea, nu au fost observate tasări diferențiate evidente sau alte semne vizibile ale unui comportament structural necorespunzător.
- 2.2.3 Fațadele clădirii au, în general, o conformare clară și uniformă, fără degradări vizibile majore ale elementelor de închidere și finisaj. La momentul examinării nu s-au constatat defecte semnificative de ordin structural la nivelul pereților exteriori, iar aspectul general al fațadelor este unul satisfăcător.
- 2.2.4 În zona cuprinsă între axele B-C și 1-8, s-a constatat că volumul clădirii a fost compartimentat ulterior pe verticală în două nivele. Conform informațiilor prezentate beneficiarului și documentației comunicate în cadrul expertizei, această compartimentare a fost realizată în baza unui proiect elaborat ulterior, prin executarea unui nivel intermediar în spațiul care, în soluția inițială, era prevăzut cu înălțime liberă în 2 nivele. La momentul examinării, această intervenție nu prezintă degradări vizibile care să indice afectarea directă a elementelor structurale principale, însă ea trebuie avută în vedere la elaborarea soluțiilor de reparație, reabilitare și modernizare.
- 2.2.5 Acoperișul clădirii este realizat cu pantă redusă, orientată în direcția de la axa A către axa C, unghiul de înclinare fiind sub 7°. Învelitoarea acoperișului este executată din foi de ardezie din azbociment. Din examinarea vizuală se constată că, în unele zone, anumite foi au fost înlocuite în timp, ceea ce indică efectuarea unor intervenții locale de întreținere sau reparație. Per ansamblu, starea învelitorii se apreciază de la medie până la parțial uzată, fără degradări extinse care să indice, la momentul examinării, un risc iminent de cedare, însă cu necesitatea unor lucrări de reabilitare în cadrul intervențiilor preconizate.
- 2.2.6 Sistemul de colectare și captare a apelor pluviale de pe acoperiș este prezent. Totuși, evacuarea apelor meteorice nu este organizată corespunzător până la un punct controlat de descărcare. Conductele de scurgere se termină la aproximativ 1,00 m de la cota terenului, ceea ce conduce la evacuarea necontrolată a apei în imediata apropiere a construcției. Această situație favorizează umezirea locală a terenului de fundare și poate contribui, în timp, la degradarea elementelor exterioare adiacente, inclusiv a pereului și a zonelor de acces.
- 2.2.7 Pereul perimetral existent în jurul clădirii este executat, însă în unele zone se constată defectări locale, manifestate prin pierderea continuității, degradări ale stratului de suprafață și afectări punctuale ale integrității acestuia. Starea respectivă reduce eficiența pereului în asigurarea protecției terenului de fundare împotriva infiltrațiilor de suprafață.
- 2.2.8 Scările exterioare și panta de acces amplasate la fațada din dreptul axei 1 se află, în general, într-o stare tehnică satisfăcătoare. Nu au fost observate

degradări majore care să afecteze utilizarea acestora în condiții normale de exploatare. Totodată, lipsa unor măsuri eficiente de protecție împotriva infiltrațiilor și a unei evacuări controlate a apelor pluviale din zona de acces poate conduce, în timp, la umezirea terenului și la apariția unor tasări suplimentare, însoțite de degradări ale elementelor aferente accesului principal.

- 2.2.9 În concluzie, construcția examinată se prezintă, per ansamblu, într-o stare tehnică satisfăcătoare, fără semne vizibile de afectare structurală majoră. Neconformitățile identificate țin în principal de starea medie a învelitorii, de evacuarea necontrolată a apelor pluviale, de degradările locale ale pereului perimetral și de necesitatea corelării intervențiilor viitoare cu compartimentarea realizată între axele B-C și 1-8.

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

În baza examinării vizuale efectuate în teren, expertiza tehnică apreciază că imobilul poate fi menținut în exploatare și reabilitat în continuare, iar executarea unor lucrări de reparație capitală, reabilitare funcțională, protecție la umiditate și modernizare energetică, orientate prioritar spre eliminarea infiltrațiilor, protecția infrastructurii și readucerea anvelopei la un nivel tehnic corespunzător, va conduce la creșterea valorii de folosință a imobilului și la îmbunătățirea parametrilor tehnici, funcționali, higrotermici, energetici și de durabilitate ai construcției. În sensul prevederilor NCM A.09.02-2005 „Deservirea tehnică, reparația și reconstrucția clădirilor de locuit, comunale și social-culturale”, intervențiile recomandate se încadrează în categoria lucrărilor de reparație capitală și modernizare. În acest sens, se recomandă următoarele:

- 2.3.1 Din punct de vedere tehnic, intervențiile preconizate de reparație, reabilitare și modernizare sunt admisibile, întrucât la momentul examinării nu au fost identificate degradări structurale majore, fisuri semnificative, deplasări, tasări diferențiate evidente sau alte manifestări care să indice afectarea capacității portante și a stabilității generale a construcției. Toate intervențiile urmează a fi corelate cu schema constructivă existentă a clădirii și detaliate prin proiect.
- 2.3.2 Sistemul de colectare și evacuare a apelor pluviale de pe acoperiș se recomandă a fi refăcut și completat astfel încât apele meteorice să fie captate și evacuate controlat în afara zonei adiacente fundațiilor. Burlanele și coloanele de scurgere urmează a fi prelungite și racordate la rigole, tăvi de colectare, cămine de captare sau la alt sistem organizat de evacuare, stabilit prin proiect, cu excluderea deversării directe la baza clădirii. Soluția tehnică va prevedea pante, cote, trasee de evacuare și măsuri de protecție a terenului de fundare.

- 2.3.3 Se recomandă modelarea terenului adiacent cu pante de îndepărtare a apei de la clădire și executarea unui pereu perimetral din beton, cu lățimea minimă de 1,00 m, grosimea de 100-120 mm, pe strat suport din piatră spartă compactată de 100-150 mm, prevăzut cu rosturi de contracție la 2,0-2,5 m și cu pantă de minimum 2% de la clădire spre exterior. Descărcările burlanelor vor fi racordate la rigole sau la alte soluții de evacuare controlată.
- 2.3.4 Având în vedere starea tehnică a învelitorii existente, caracterizată prin uzură fizică parțială, intervenții locale executate în timp, precum și faptul că soluția actuală nu mai corespunde integral cerințelor funcționale și de exploatare ale obiectivului, se recomandă refacerea integrală a acoperișului prin adoptarea unei soluții noi de tip șarpantă în 2 pante sau în 4 pante, stabilită prin proiect. Recomandarea este justificată atât prin starea de uzură fizică a elementului existent, cât și prin considerente de uzură morală. În conformitate cu Anexa nr. 2 din NCM A.09.02-2005, durata minimă de exploatare eficientă a învelitorilor acoperișurilor din plăci de azbest și ciment și de ardezie ondulată este de 30 ani pentru clădiri comunale și social-culturale, iar pentru căpriorii și grătarul de șipci din lemn - 50 ani. În acest context, ținând cont de tipul învelitorii existente, de starea constatată în teren și de necesitatea modernizării construcției, refacerea integrală a acoperișului se apreciază ca fiind tehnic justificată. Geometria noului acoperiș, alcătuirea constructivă, materialele, schema de rezistență, detaliile de rezemare și ancorare, precum și verificarea la acțiunile climatice, seismice și la sarcinile suplimentare rezultate din montarea panourilor fotovoltaice urmează a fi stabilite prin proiect.
- 2.3.5 Învelitoarea noului acoperiș se va executa din materiale ușoare, durabile și cu comportare corespunzătoare la exploatare, de tip tablă profilată/țiglă metalică protejată anticoroziv, montată pe sistem complet suport, cu folie anticondens, strat de ventilare continuă, elemente de aerisire la streășină și coamă, precum și piese speciale de închidere și etanșare. Panta acoperișului se va stabili prin proiect, dar nu va fi mai mică decât cea admisă de producătorul sistemului ales și, de regulă, nu mai mică de 15-20% pentru soluțiile uzuale cu tablă profilată.
- 2.3.6 În cazul în care beneficiarul prevede instalarea panourilor fotovoltaice pe noua șarpantă, sarcinile permanente și temporare suplimentare rezultate din greutatea proprie a panourilor, sistemului de prindere, acțiunii vântului și condițiilor de exploatare urmează a fi incluse obligatoriu în proiectul de execuție. Proiectantul va stabili soluția de amplasare, prindere, dispunere și rigidizare a elementelor portante, cu verificarea corespunzătoare a structurii de susținere.
- 2.3.7 În zona cuprinsă între axele B-C și 1-8, unde spațiul a fost compartimentat ulterior printr-un tavan fals, se apreciază că, din punct de vedere tehnic, este posibilă reanalizarea soluției existente și, după caz, renunțarea la

compartimentarea actuală sau înlocuirea acesteia cu un planșeu intermediar executat din beton armat ori într-o soluție mixtă, astfel încât spațiile rezultate la nivelul superior să poată deveni utilizabile în condiții corespunzătoare. Totuși, oportunitatea unei asemenea intervenții nu constituie o decizie a expertizei tehnice. Hotărârea privind menținerea, modificarea sau desființarea compartimentării existente urmează a fi luată de beneficiar în baza unei analize tehnico-economice proprii, care să includă costurile, funcționalitatea, necesarul de spații și eficiența investiției. În cazul adoptării unei asemenea soluții, alcătuirea finală, încărcările, rezemările și măsurile de consolidare necesare vor fi stabilite prin proiect.

- 2.3.8 Scările exterioare și panta de acces de la fațada din dreptul axei 1 se recomandă a fi menținute și reparate local, după caz, cu refacerea zonelor afectate și protejarea corespunzătoare a infrastructurii adiacente împotriva infiltrațiilor. Totodată, având în vedere caracterul public al obiectivului, se recomandă verificarea și, după caz, aducerea căilor de acces la condiții corespunzătoare pentru utilizarea de către persoanele cu dizabilități, inclusiv prin asigurarea unei pante adecvate, a lățimii utile necesare, a suprafețelor de palier și a elementelor de protecție laterală sau mâini curente, conform soluției de proiect.
- 2.3.9 Fațadele și elementele exterioare de închidere, care la momentul examinării nu prezintă degradări structurale semnificative, pot fi menținute în exploatare, cu executarea reparațiilor locale ale finisajelor și ale zonelor punctuale afectate. În cadrul lucrărilor de reabilitare și modernizare se recomandă analizarea și includerea unei soluții de termoizolare a anvelopei clădirii, după caz a pereților exteriori, a acoperișului și a zonelor de soclu, precum și înlocuirea sau eficientizarea elementelor de tâmplărie, în baza proiectului și a cerințelor tehnice aplicabile.
- 2.3.10 Având în vedere că clădirea este o instituție publică, se impune în mod obligatoriu asigurarea accesului persoanelor cu dizabilități. În acest scop, proiectul va include distinct: rampă de acces la intrarea principală cu lățime utilă de minimum 1,20 m, suprafață antiderapantă, borduri laterale de protecție, podeste orizontale la capete și, după caz, intermediare; mâini curente pe ambele părți, dispuse la două niveluri; adaptarea pragurilor, trotuarelor și căilor de acces; asigurarea lățimii utile a ușilor și a spațiilor de manevră; grup sanitar accesibil la nivelul de acces; iar, în cazul în care funcțiunea presupune acces public la nivelul superior, se va prevedea platformă elevatoare sau altă soluție tehnică echivalentă, fundamentată prin proiect.
- 2.3.11 Pentru creșterea performanței energetice și readucerea construcției la un nivel tehnic corespunzător, se recomandă executarea unui pachet complet de termoizolare a anvelopei. În cazul unei clădiri publice, soluția preferabilă pentru pereții exteriori este un sistem termoizolant cu vată

minerală bazaltică, cu grosimea stabilită prin calcul termotehnic, orientativ 120-150 mm, aplicat în sistem complet și compatibil cu suportul. Soclul se va termoizola cu XPS, iar planșeul peste ultimul nivel/noul acoperiș va primi strat termoizolant dimensionat corespunzător, orientativ de minimum 200 mm sau conform proiectului. Se vor trata obligatoriu punțile termice la conturul tâmplăriei, centurilor, soclului și elementelor de coronament.

- 2.3.12 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, extrasul cadastral, planurile cadastrale, 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).
- 2.3.13 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.
- 2.3.14 Se recomandă ca toate lucrările de reparație/replanificare/modernizare prevăzute 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). Executarea lucrărilor se va realiza de către o întreprindere specializată în construcții, cu asigurarea 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.
- 2.3.15 Expertiza tehnică apreciază că imobilul poate fi modernizat și reabilitat, prin executarea lucrărilor de reparație capitală, refacere integrală a acoperișului, refacere a sistemului de evacuare a apelor, termoizolare și modernizare funcțională.

3. CONCLUZII GENERALE

În urma examinării tehnice a clădirii amplasate în UTA Găgăuzia, or. Vulcănești, str. Caguliscaia nr. 62, bun imobil cu numărul cadastral 9603204.320.02, și în baza constatărilor, evaluărilor și aprecierilor prezentate în capitolele anterioare, se formulează următoarele concluzii:

- 3.1 Starea tehnică generală a clădirii se apreciază ca fiind satisfăcătoare. La data examinării nu au fost constatate fisuri structurale generalizate, deformări inadmisibile ale elementelor portante, deplasări semnificative de pe reazeme, tasări diferențiate evidente sau alte manifestări care să indice afectarea capacității portante și a stabilității generale a construcției. Fațadele clădirii prezintă, în ansamblu, o conformare clară, fără degradări vizibile majore, iar deficiențele constatate au caracter preponderent local, funcțional și de durabilitate, fiind concentrate în special la nivelul acoperișului, al sistemului de evacuare a apelor pluviale, al pereului perimetral și al zonelor de acces adiacente construcției.
- 3.2 Soluția existentă de acoperire, realizată din foi de ardezie din azbociment dispuse pe o pantă redusă, cu înclinare dinspre axa A către axa C, se apreciază ca fiind parțial necorespunzătoare din punct de vedere funcțional și al exploatarei în perspectivă, în raport cu necesitățile actuale de reparație, reabilitare și modernizare ale obiectivului. Starea învelitorii este medie, cu intervenții locale executate în timp și cu zone parțial uzate, iar sistemul de colectare și evacuare a apelor pluviale, deși existent, nu asigură dirijarea controlată a apelor în afara zonei de influență a fundațiilor, ceea ce favorizează umezirea terenului de fundare și afectarea elementelor exterioare adiacente. În acest context, expertiza tehnică apreciază ca fiind justificată refacerea integrală a acoperișului prin adoptarea unei soluții noi de tip șarpantă, în 2 sau în 4 pante, cu prevederea unui sistem complet și funcțional de captare și evacuare controlată a apelor pluviale. În cadrul proiectului de execuție pot fi incluse și sarcinile suplimentare generate de montarea panourilor fotovoltaice, cu verificarea corespunzătoare a structurii rezultate.
- 3.3 În zona cuprinsă între axele B-C și 1-8 s-a constatat existența unei compartimentări ulterioare pe verticală, prin intermediul unui tavan fals, intervenție realizată conform unui proiect elaborat ulterior. La data examinării, această soluție nu evidențiază degradări vizibile care să indice afectarea directă a structurii principale a clădirii. Din punct de vedere tehnic, expertiza apreciază că este posibilă reconsiderarea acestei compartimentări și, după caz, desfacerea soluției existente și realizarea unui planșeu intermediar nou, din beton armat sau într-o soluție mixtă, în vederea utilizării funcționale a spațiilor rezultate la nivelul superior. Totuși, oportunitatea unei asemenea intervenții nu constituie obiectul unei decizii tehnice exclusive a expertizei, ci urmează a fi stabilită de beneficiar în baza unei analize tehnico-economice proprii, care să justifice necesitatea, eficiența și oportunitatea investiției.

- 3.4 În cazul depistării, pe parcursul proiectării sau executării lucrărilor, a unor defecte ascunse ori a unor situații neprevăzute, care nu au putut fi identificate în cadrul prezentei expertize, se va solicita, după caz, opinie tehnică suplimentară a expertului tehnic.
- 3.5 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.
- 3.6 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.
- 3.7 În baza rezultatelor evaluărilor efectuate, expertiza tehnică apreciază că intervențiile de reparație, reabilitare și modernizare preconizate sunt admisibile din punct de vedere tehnic și pot fi executate în condiții corespunzătoare, cu respectarea cerințelor normative în vigoare și a recomandărilor tehnice formulate în prezentul raport.
- Executarea măsurilor propuse va contribui la îmbunătățirea condițiilor de exploatare, la creșterea eficienței energetice, la sporirea accesibilității 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 / _____ / Cumpătă Vasile



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



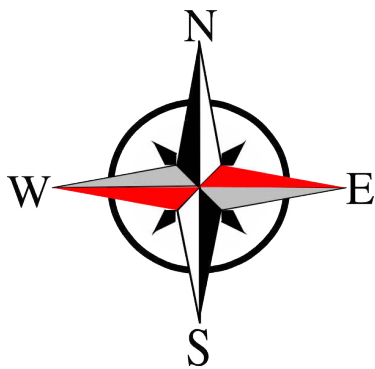
Figura A. 24



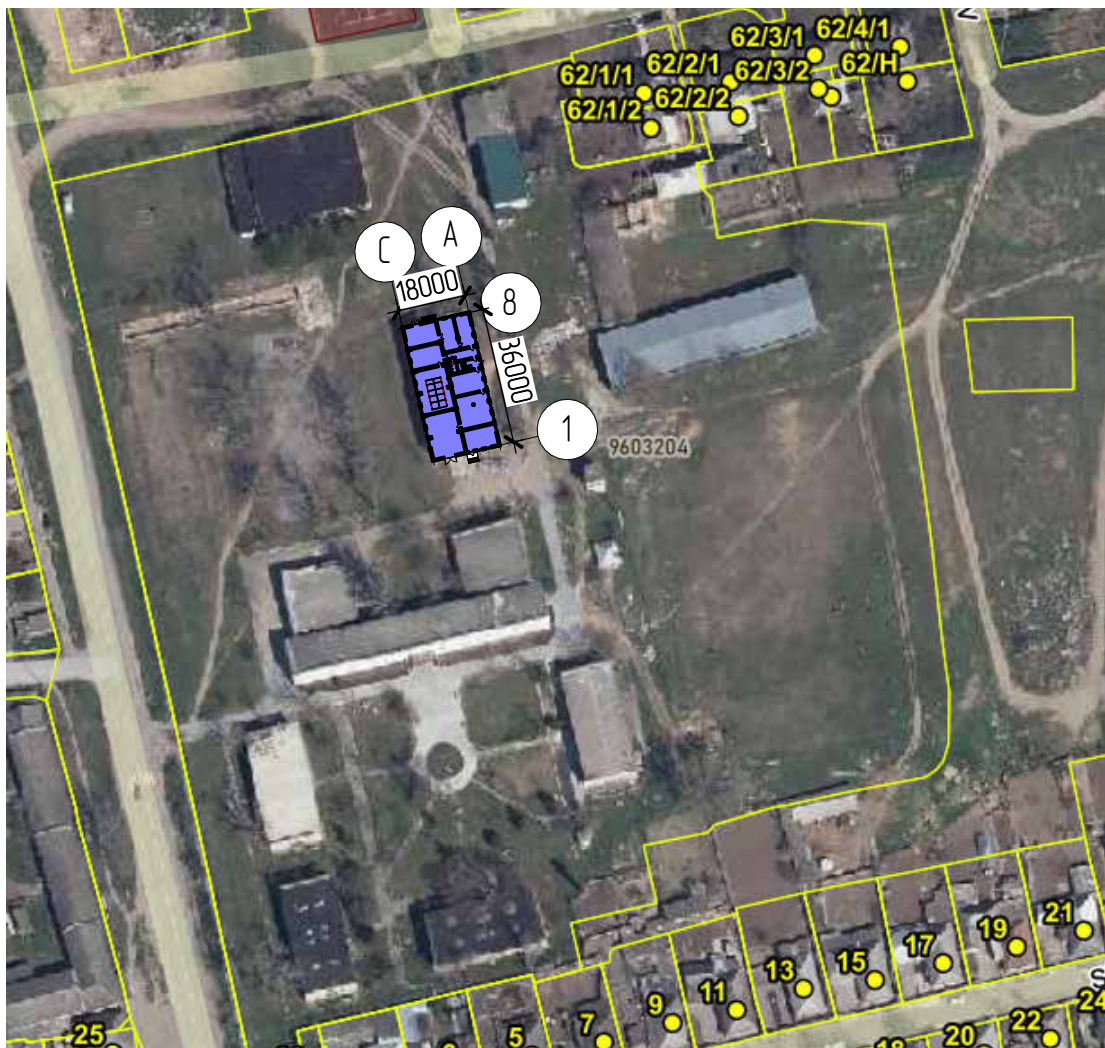
Figura A. 25



Figura A. 26

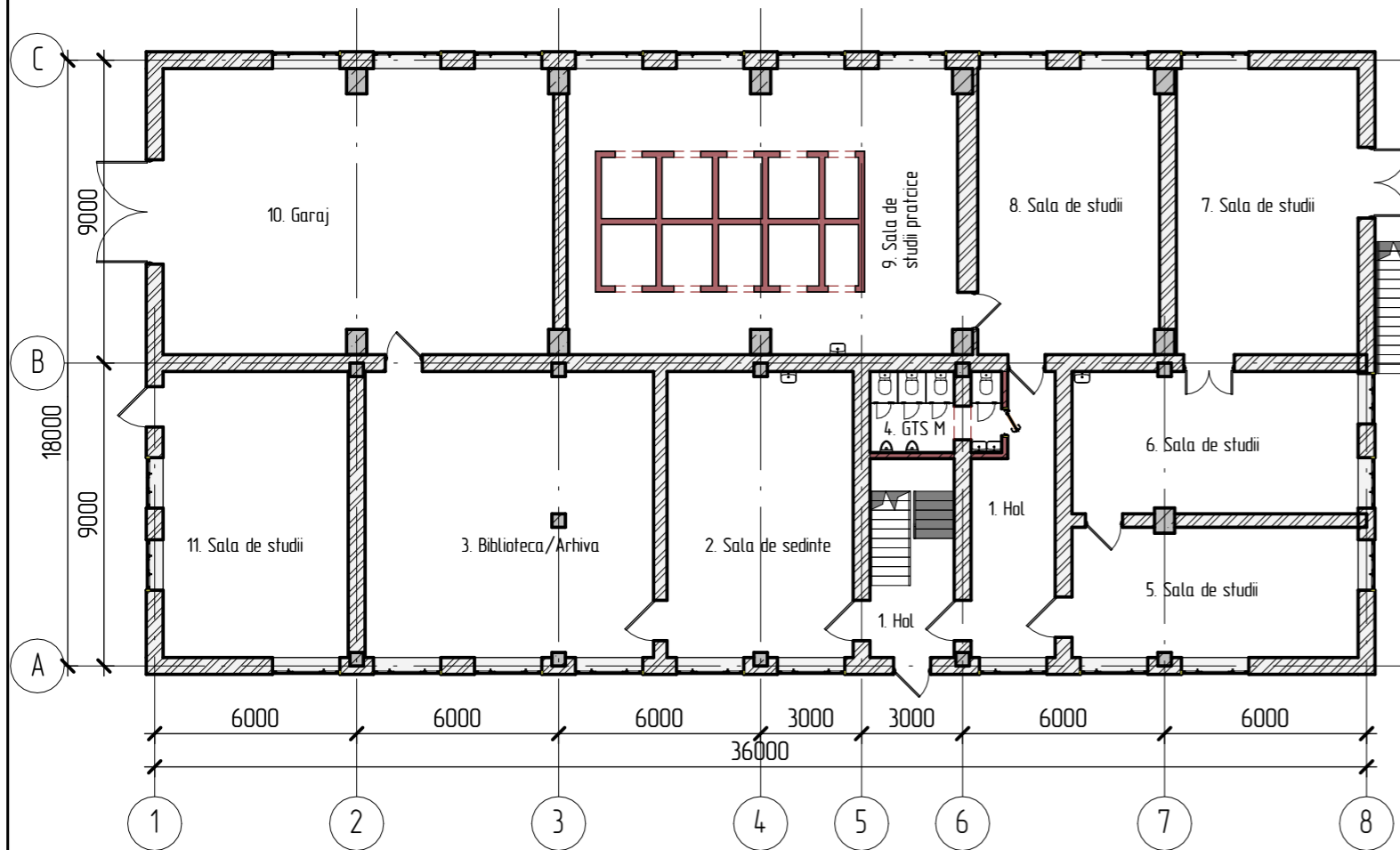


Schema de amplasare a cladirii
(1 : 2000)



						Expertiza Tehnica			
						RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA cu privire la starea tehnica a constructiei si posibilitatea efectuarii lucrarilor de reparatie, reabilitare si modernizare a bunului imobil cu nr. cadastral 9603204.320.02 UTA Gagauzia, or. Vulcanesti str. Caguliscaia, 62			
				Semnatura	Data	Plan amplasare cladire	Lit.	Coala	Coli
Elaborat	Cumpata V.						ET	1	2
	Cutia Evgheni								
						49/04-2026-ET	BAUCONSULT GROUP		

Plan Parter
(1 : 200)



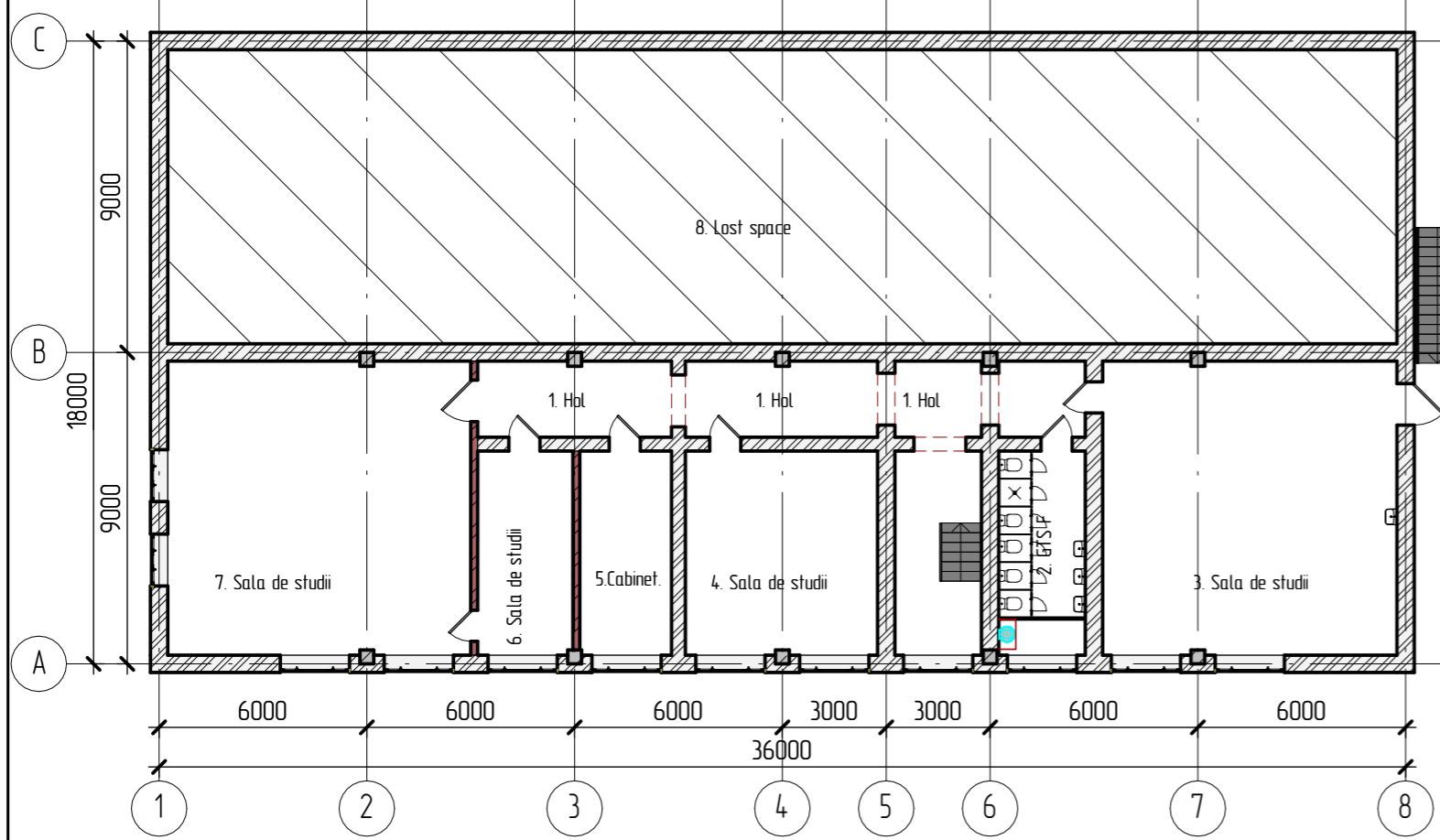
Plan parter

Criteriu	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
F	PVC.G2.OK	PVC.G2.OK	PVC.G2.OK	PVC.G2.OK	PVC.G2.OK	PVC.G2.OK	PVC.G2.OK	PVC.G2.OK	PVC.G2.OK	PVC.G2.OK	PVC.G2.OK
P	CER	BET	CER	BET	LAM	CER	BET	CER	BET	BET	LAM
R	F. OK	F. OK	F. OK	N/A	F. OK	F. OK	F. OK	F. OK	F. OK	F. OK	F. OK
V	W/N	W/N	W/N	W/F	W/N	W/N	W/N	W/N	W/N	W/N	W/N
U/M	UO	UO	UO	UO	UO	UO	UO	UO	UO	UO	UO
EE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Plan etaj

Criteriu	1	2	3	4	5	6	7
F	PVC.G2.OK	PVC.G2.OK	PVC.G2.OK	PVC.G2.OK	PVC.G2.OK	PVC.G2.OK	PVC.G2.OK
P	CER	CER	CER	LAM	LEM	LEM	LAM
R	F. OK	F. OK	F. OK	F. OK	F. OK	F. OK	F. OK
V	N/A	W/F	W/F	W/N	W/N	W/N	W/N
U/M	UO	UO	UO	UO	UO	UO	UO
EE	-	-	-	-	-	-	-

Plan Etaj 1
(1 : 200)



- F (ferestre)**
Material tãmplarie/tip:
PVC - tãmplarie PVC
LM - tãmplarie lemn
AL - tãmplarie 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
-- 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 absentã 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 (meccanic)
HV - ventilatie mecanica (sistem)
NN - ventilare absentã/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)

NOTA: Prezentul desen are 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

RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA cu privire la starea tehnica a constructiei si posibilitatea efectuarii lucrarilor de reparatie, reabilitare si modernizare a bunului imobil cu nr. cadastral 9603204.320.02 UTA Gagauzia, or. Vulcanesti str. Caguliscaia, 62

Elaborat	Cumpata V. Cutia Evgheni	Semnatura	Data	Plan amplasare, Plan parter, Plan Etaj	Lit.	Coala	Coli
					ET	2	2
				49/04-2026-ET			