

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 8001110.156.01 mun. Strășeni
str. Chișinău, 4/A

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

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

Expert Tehnic: Sârbu Teodor , dr. ing.
(certificat de atestare Seria 2024-ET nr.105)
Teclenco Ștefan , 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.....	7
2.3 Recomandări la examinările pe teren și aprecierea posibilității de executare a intervențiilor preconizate.....	10
3. CONCLUZII GENERALE.....	16
4. ANEXA 1.....	18

Raportul de expertiză tehnică include în total 17 pag, 6 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 8001110.156.01 mun. Strășeni str. Chișinău, 4/A este înregistrat în Registrul rapoartelor de expertiză tehnică a construcțiilor cu Nr. 39/03-2026-ET.

1. PARTEA INTRODUCTIVĂ

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 Gimnaziul „Mihai Viteazul”, amplasat în mun. Strășeni str. Chișinău, 4/A, identificat cu nr. cadastral 8001110.156.01.

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

Sârbu Teodor - studii superioare, inginer licențiat, master în construcții, doctor în tehnică, expert tehnic atestat (certificat seria 2024-ET nr. 105).

Teclenco Ștefan - 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 8001110.156.01, amplasată în mun. Strășeni str. Chișinău, 4/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 8001110.156.01 mun. Strășeni str. Chișinău, 4/A 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 Cartea de inventariere tehnică a construcției
- 1.3.2 Planul cadastral a construcției și a lotului de teren
- 1.3.3 Proiectul de reparație a GTS nr. 01/03.04.2025-SAC elaborat de "ENCOM DESIGN" SRL
- 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 Documentația de proiect a obiectivului oferită de beneficiar
- 1.3.8 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, construcție cu numărul cadastral 8001110.156.01, este amplasat în r-nul Strășeni, mun. Strășeni, str. Chișinău, 4/A, pe terenul cu numărul cadastral 8001110.156, cu suprafața de 1,92890 ha. Construcția are destinația cadastrală de clădire publică și administrativă și este utilizată pentru desfășurarea activităților de învățământ în cadrul IP Gimnaziul „Mihai Viteazul”.

În plan, clădirea are o configurație compusă, dezvoltată în perimetrul general al axelor 1-13 și A-N, cu dimensiunile maxime de 60,00 x 52,50 m, și este alcătuită funcțional din 4 blocuri principale: blocul A - lateral stânga, blocul B - lateral dreapta, blocul C - central și blocul D - posterior. Blocurile sunt conectate funcțional într-un ansamblu unitar, iar din punct de vedere constructiv clădirea este formată din 4 corpuri distincte, separate prin rosturi antiseismice. Ansamblul structural este realizat

din cadre din beton armat, cu pereți exteriori din panouri prefabricate din beton și pereți de compartimentare din cărămidă și/sau blocuri de ghips.

Amplasamentul clădirii este descendent în direcția nord-est. În urma examinării terenului și a amplasamentului, procese geologice periculoase nu au fost observate, iar alunecări de teren pe amplasament nu s-au constatat.

Din punct de vedere structural, clădirea este realizată în schemă de carcasă spațială prefabricată din beton armat, seria ИИС-04, cu stâlpi și rigle prefabricate, planșee din plăci prefabricate cu goluri și închideri exterioare din panouri prefabricate de perete. Din documentația analizată rezultă utilizarea panourilor prefabricate de pereți pentru fațadă, inclusiv din cheramzit-beton, precum și a grinzilor prefabricate cu secțiune variabilă în zonele cu deschideri mai mari de 6,00 m.

Blocul A este amplasat în trama axelor 1-4 și A-G, iar blocul B este amplasat în trama axelor 10-13 și A-G. Ambele blocuri au dimensiunile interaxiale în plan de 24,00 × 15,00 m. În elevație, blocurile A și B au regimul de înălțime S+P+3E, respectiv 5 nivele, cu înălțimea de 3,30 m pentru fiecare nivel. Schema structurală a acestor două corpuri este realizată din cadre din beton armat, alcătuite din coloane, grinzi și planșee prefabricate cu goluri. În direcția transversală, corespunzătoare axelor alfabetice, deschiderea cadrelor este de 6,00 + 3,00 + 6,00 m, iar în direcția longitudinală, corespunzătoare axelor numerice, traveile au pasul de 6,00 m, fiind dispuse pe 4 travee. Rigiditatea spațială a structurii este asigurată prin sudarea și monolitizarea îmbinărilor elementelor prefabricate în nodurile cadrelor, precum și prin planșeele prefabricate din beton armat montate pe grinzi, cu monolitizarea rosturilor dintre elemente, astfel încât la nivelul fiecărui planșeu se formează un disc rigid de pardoseală, capabil să transmită acțiunile orizontale către sistemul portant vertical.

Blocul C este amplasat în trama axelor C-K și 3-10*, având dimensiunile interaxiale în plan de 27,00 × 36,00 m. În elevație, blocul are același regim de înălțime, respectiv S+P+3E, cu 5 nivele. Schema structurală este, de asemenea, alcătuită din cadre din beton armat, compuse din coloane, grinzi și planșee prefabricate cu goluri. În direcția transversală, pe axele alfabetice, deschiderea cadrelor este de 3,00 + 6,00 + 6,00 + 6,00 + 6,00 m, iar în direcția longitudinală, pe axele numerice, traveile au pasul de 6,00 m, fiind dispuse pe 6 travee. Ca și în cazul blocurilor laterale, rigiditatea generală a corpului este realizată prin conlucrarea cadrelor spațiale prefabricate din beton armat, prin sudarea și monolitizarea îmbinărilor dintre elementele portante, precum și prin monolitizarea rosturilor planșeelelor prefabricate, care asigură formarea discului rigid la nivelul planșeului și distribuirea acțiunilor către elementele verticale portante.

Blocul D este amplasat posterior față de corpul central și are dimensiunile interaxiale în plan de 54,00 × 12,00 m. În elevație, acest corp are același regim de înălțime, respectiv S+P+3E, cu 5 nivele. Schema structurală este alcătuită din cadre din beton armat, compuse din coloane, grinzi și planșee prefabricate cu goluri. În direcția transversală, corespunzătoare axelor alfabetice, deschiderea cadrelor este de

6,00 + 6,00 m, iar în direcția longitudinală, pe axele numerice, structura este organizată cu două travee marginale de 3,00 m și travei intermediare cu pasul de 6,00 m. Rigiditatea acestui corp este asigurată prin sudarea și monolitizarea îmbinărilor în nodurile cadrelor spațiale, precum și prin planșeele prefabricate din beton armat montate pe grinzi, cu monolitizarea rosturilor dintre elementele de planșeu, care formează discuri rigide la nivelul pardoselilor.

Comunicarea verticală între niveluri este realizată prin scări prefabricate din beton armat, dispuse în nucleele de circulație ale fiecărui corp, după cum urmează: în blocul A în trama axelor 2-3 și E-G; în blocul B în trama axelor 10-11 și E-G; în blocul C prin două case de scară, prima amplasată în trama axelor 3-5 și H-J, iar a doua în trama axelor 9-10 și H-J; în blocul D prin două case de scară amplasate în trama axelor 1-2 și M-N, respectiv 12-13 și M-N. Rampele și podestele acestor scări sunt realizate din elemente prefabricate din beton armat, integrate în schema generală a structurii.

Din punct de vedere arhitectural-volumetric, fațadele clădirii sunt dezvoltate în concordanță cu modulul structural al cadrelor și cu compartimentarea funcțională interioară. Compoziția fațadelor este caracterizată printr-un ritm regulat al golurilor de ferestre, dispuse repetitiv pe orizontală și verticală, corespunzător tramei structurale și repartiției încăperilor. Blocurile laterale A și B prezintă fațade alungite, cu registre succesive de ferestre și cu marcarea clară a nivelurilor prin aliniamentele planșeelor și ale parapetelor. Blocul C constituie volumul central de distribuție și legătură, iar blocul D dezvoltă posterior o fațadă longitudinală extinsă, aferentă spațiilor de deservire și spațiilor cu deschideri mai mari. La nivelul inferior se evidențiază zona soclului și golurile de iluminare/ventilare aferente subsolului, iar accesele sunt marcate local prin scări exterioare, platforme și elemente de racord la terenul amenajat. Din imaginile de fotofixare rezultă că fațadele exterioare au o tratare unitară, cu suprafețe plane finisate continuu, cu tâmplărie exterioară montată în ritm regulat și cu o separare vizuală clară între zona de soclu și registrele etajelor.



Figura 2.1 Anul 10.2021

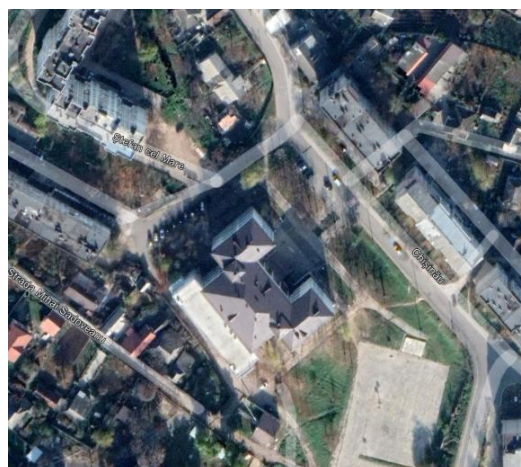


Figura 2.2 Anul 11.2022

În forma existentă la data expertizării, clădirea este acoperită cu acoperiș de tip șarpantă, dezvoltat în mai multe ape, adaptat configurației compuse a ansamblului. Totodată, în baza investigațiilor efectuate și a analizei imaginilor satelitare istorice disponibile prin intermediul platformei Google Earth, s-a constatat că, până în 10.2021, construcția avea acoperiș de tip terasă, iar în imaginile din 11.2022 apare deja acoperișul de tip șarpantă, în configurația generală existentă și în prezent. Expertizei tehnice nu i-au fost prezentate documente referitoare la certificatul de urbanism, expertiza tehnică și/sau proiectul de execuție aferent lucrărilor de realizare a acoperișului actual. Aspectul actual al acoperișului și relația acestuia cu volumele clădirii sunt vizibile și în imaginile de ansamblu din anexa fotografică

2.2 Rezultatele cercetărilor în teren.

În urma examinării în teren a clădirii IP Gimnaziul „Mihai Viteazul”, amplasat în mun. Strășeni str. Chișinău, 4/A, identificat cu nr. cadastral 8001110.156.01, cu scopul evaluării stării tehnice a construcției și al identificării principalelor deficiențe constructive și de exploatare, efectuate la datele de 10.02.2025 și 05.03.2025, s-au constatat următoarele:

- 2.2.1 În ansamblu, construcția se află într-o stare tehnică satisfăcătoare. La data examinării nu au fost constatate fisuri structurale semnificative, deplasări, tasări diferențiate active sau deformări de ansamblu care să indice afectarea capacității portante și a stabilității generale a clădirii. Deficiențele identificate sunt concentrate, în principal, la nivelul subsolurilor, al zonei de soclu, al rosturilor dintre panourile exterioare și al sistemului de colectare și evacuare a apelor pluviale.
- 2.2.2 În subsolul blocului A s-au depistat degradări vizibile ale finisajelor și elementelor de închidere, în special la pardosea și pereții despărțitori. Din spusele beneficiarului, în timpul și nemijocit după precipitațiile atmosferice, pe suprafața pardoselei demisolului blocului A se acumulează / ridică nivelul apei pluviale / subterane pe înălțime medie de 5-10 cm. Constatările menționate sunt ilustrate în fig. A.55-A.59, A.61, A.65, A.66.
- 2.2.3 La examinarea zonei rostului tehnologic dintre blocurile A și C s-a constatat o variație a deschiderii acestuia pe înălțime, în sensul majorării progresive a rostului către partea superioară. Această configurație evidențiază existența unei deplasări cu înclinare a Blocului A în raport cu Blocul C. Starea de fapt constatată indică producerea unor tasări neuniforme la nivelul terenului de fundare și, implicit, la nivelul fundațiilor aferente Blocului A. Vezi fig. A.91-A.93.
- 2.2.4 Mecanismul de umezire și inundare a subsolului are caracter cumulat. La data examinării s-a constatat lipsa ori degradarea pereului perimetral, evacuarea apelor din burlane direct la baza pereților exteriori, lipsa unei dirijări controlate a apelor de suprafață la distanță de conturul clădirii,

precum și aportul sezonier generat de precipitații și topirea zăpezii. În aceste condiții, este probabilă și influența variației nivelului apelor subterane din stratul de fundare, care, în perioadele cu umiditate ridicată, favorizează pătrunderea apei în subsol.

- 2.2.5 Ca efect al umezirii excesive și prelungite, la peretele marginal de pe axa N din subsolul blocului D s-au constatat degradări ale stratului de acoperire a barelor de armături inclusiv apariția agresivă a coroziunii barelor. Fenomenele respective au fost observate la barele de armare a zidăriei de cărămidă, fiind prezentate în fig. A.50, A.51, A.79.
- 2.2.6 Scarile exterioare de acces atât spre subsol Blocului D cit și spre sălile de sport, amplasate la etaj1 în blocul D prezintă tasări și degradări locale, cu afectarea uniformității treptelor și a racordului cu terenul amenajat. Totodată ele sunt lipsite de element de acoperire cu rol de copertină ceea ce conduce la concentrarea debitelor de apă exact în zona accesului spre subsol și contribuie nemijlocit la umezirea terenului de fundare și la infiltrarea apei în încăperile subterane. Situația este ilustrată în fig. A.37, A.41, A.43.
- 2.2.7 Subsolul blocului B și C prezintă, de asemenea, urme de infiltrații și umiditate la nivelul pereților și al zonelor inferioare, însă manifestările sunt mai puțin accentuate comparativ cu blocul A. Din observațiile din teren se evidențiază pardoseala din lemn în stare nesatisfăcătoare unde se constată prezența unor degradări locale, manifestate inclusiv prin procese de putrefacție (fig. A.81, A.83). Acest fapt sugerează că, în timp, au existat perioade de stagnare și acumulare a umidității, respectiv a apei, sub pardoseala din lemn.
- 2.2.8 În cadrul celei de-a doua vizite de examinare, efectuate la data de 05.03.2026, în zona încăperii cu destinația de punct termic, amplasată în trama axelor 10/10' - G/J, a fost identificată și inspectată o cavitate improvizată, executată direct în sol, cu adâncimea de maximum cca 500 mm, realizată pentru instalarea unei pompe de evacuare a apei acumulate. Observațiile efectuate în această zonă au evidențiat prezența nivelului apei subterane la o adâncime de aproximativ 15-20 cm sub cota terenului aflat sub pardoseala subsolului, fapt ce confirmă existența unui regim ridicat al umidității în terenul de fundare. Situația este ilustrată în fig. A.82.
- 2.2.9 Pe perimetrul blocului C și D, parțial blocului A și B, pereul este fie inexistent, fie degradat, fisurat, desprins local și nefuncțional din punct de vedere al protecției infrastructurii. Totodată, la mai multe burlane apa provenită de pe acoperiș este evacuată direct la baza pereților exteriori, fără rigole, guri de scurgere sau trasee controlate de îndepărtare. Aceste deficiențe se observă în fig. A.45-A.52 și favorizează umezirea soclului, a fundațiilor și a terenului din imediata vecinătate a clădirii.

- 2.2.10 Ca urmare a umezirii excesive repetate, la nivelul soclului exterior se constată desprinderi, exfolieri și degradări ale tencuielii, mai accentuate în zonele de evacuare a apelor pluviale și în sectoarele unde pereul este deteriorat. Vezi fig. A.30, A.32, A.37, A.44 și A.45.
- 2.2.11 Panourile exterioare de perete care închid clădirea și sunt montate pe carcasa din beton armat se află, în general, într-o stare parțial satisfăcătoare. Deficiența principală este reprezentată de rosturile dintre panouri, executate din mortar pe bază de var și nisip, care, în timp, sub acțiunea factorilor climatici, s-au degradat și și-au pierdut local etanșeitatea. În consecință, prin aceste rosturi se produce pătrunderea apei și a aerului rece, cu efecte negative asupra comportării higrotermice a anvelopei. Totodată, nu se poate exclude afectarea locală a pieselor și nodurilor de îmbinare ascunse, chiar dacă acestea nu sunt direct vizibile la examinarea vizuală. Vezi fig. A.90.
- 2.2.12 Fațadele examinate nu prezintă fisuri structurale generalizate sau discontinuități care să indice o comportare structurală necorespunzătoare a carcasei prefabricate din beton armat. Deficiențele constatate la exterior sunt preponderent de natură funcțională și de exploatare, fiind legate de etanșeitatea rosturilor, de evacuarea apelor și de degradarea locală a finisajelor.
- 2.2.13 La blocurile A, B și C, acoperișul este executat în sistem tip șarpantă. La data examinării, acoperișul se află în stare tehnică bună. Din examinarea vizuală a zonelor accesibile s-a constatat că acesta a fost renovat recent, iar elementele vizibile ale șarpantei și ale învelitorii sunt executate corespunzător, fără deformății vizibile, cedări locale, dislocări sau alte degradări evidente. În limitele examinării efectuate, starea tehnică a acoperișului este apreciată ca fiind bună, iar calitatea execuției elementelor vizibile poate fi considerată corespunzătoare.
- 2.2.14 Din examinarea spațiului de acoperiș s-a constatat că ieșirile canalelor de ventilație prevăzute în schema inițială a clădirii au fost prelungite corespunzător peste noua configurație a acoperișului tip șarpantă. În consecință, evacuarea aerului viciat se realizează în condiții tehnice corespunzătoare noii alcătuirii constructive a acoperișului.
- 2.2.15 Acoperișul blocului D este de tip terasă, cu învelitoare din membrană hidroizolantă de culoare deschisă. La data examinării, din verificarea vizuală exterioară, învelitoarea se prezintă în stare tehnică bună, fără degradări vizibile semnificative, desprinderi, umflături, rupturi sau alte neconformități evidente. În zonele examinate nu s-au constatat indicii vizibile de infiltrații sau de funcționare necorespunzătoare a sistemului de acoperire. Tipul exact al membranei nu a putut fi stabilit pe baza examinării vizuale și a documentelor disponibile.

2.2.16 În zona accesului în instituție din partea posterioară a Blocului A este amenajată o rampă destinată persoanelor cu mobilitate redusă, iar la nivelul parterului este prevăzut un grup sanitar adaptat utilizării de către persoanele cu dizabilități. Din punct de vedere funcțional, aceste elemente sunt prezente în cadrul obiectivului, însă gradul lor de conformare și nivelul efectiv de adaptare urmează a fi analizate prin raportare la cerințele normative actuale privind accesibilitatea clădirilor publice.

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 intervențiile necesare asupra clădirii trebuie orientate, în primul rând, spre eliminarea cauzelor de umezire a infrastructurii și a subsolurilor, respectiv spre restabilirea evacuării controlate a apelor pluviale și de suprafață, protecția infrastructurii, etanșarea anvelopei și remedierea degradărilor produse de umiditate. În acest sens, se recomandă următoarele:

2.3.1 La elaborarea proiectului de reparație capitală, reabilitare și modernizare, lucrările se vor prevedea și executa în următoarea succesiune tehnologică obligatorie:

- a. organizarea colectării și evacuării controlate a apelor pluviale și de suprafață;
- b. refacerea pereului perimetral și, după caz, executarea drenajului perimetral și a hidroizolației exterioare a pereților de subsol;
- c. monitorizarea comportării rostului dintre blocurile A și C și a zonelor cu tasări;
- d. remedierea degradărilor produse de umezeală la subsoluri, soclu, scări și elemente de închidere;
- e. refacerea rosturilor dintre panourile de fațadă și executarea măsurilor de reabilitare termoeenergetică;
- f. interioare de refacere a finisajelor și pardoselilor se vor executa numai după stabilizarea regimului de umiditate..

2.3.2 Pentru zona rostului dintre blocurile A și C, unde s-a constatat variația deschiderii rostului pe înălțime și înclinarea blocului A în raport cu blocul C, se recomandă aplicarea unei strategii etapizate de intervenție, cu excluderea inițială a lucrărilor costisitoare asupra fundațiilor, până la verificarea comportării construcției după eliminarea surselor de apă. În acest sens:

- a. se va institui monitorizarea topogeodezică și fisurometrică a blocului A în raport cu blocul C, prin montarea de repere fixe, martori/fisurmetre și efectuarea măsurătorilor la intervale regulate, stabilite prin program de urmărire a comportării în timp;

- b. concomitent, se vor executa prioritar lucrările de înlăturare a cauzelor de umezire: evacuarea apelor din burlane la distanță de conturul clădirii, refacerea pereului, modelarea terenului, după caz drenaj perimetral și hidroizolație exterioară;
 - c. numai după trecerea printr-un ciclu sezonier relevant și după evaluarea evoluției rostului, proiectantul de rezistență va decide dacă fenomenul este stabilizat sau activ;
 - d. în cazul în care, după înlăturarea cauzelor de umezire, monitorizarea confirmă lipsa evoluției semnificative a deplasărilor, intervenția se va limita la menținerea în observație a zonei, refacerea și etanșarea controlată a rostului, precum și la reparații locale ale elementelor afectate;
 - e. în cazul în care se confirmă persistența ori evoluția tasărilor, proiectantul va stabili, în baza investigațiilor geotehnice actualizate, a desfacerilor locale la infrastructură și a calculului de verificare, soluția de consolidare. Una dintre metodele posibile poate fi: subzidirea etapizată, consolidarea terenului de fundare prin injectări, executarea micropiloților, grinzi de echilibrare / centuri de solidarizare la infrastructură sau altă soluție echivalentă justificată prin calcul. Alegerea soluției nu se va face anticipat, ci exclusiv în baza rezultatului monitorizării și a proiectului de specialitate;
 - f. lucrările la infrastructură, dacă vor deveni necesare, se vor executa etapizat, pe tronsoane scurte, fără dezvelirea simultană continuă a fundațiilor și cu asigurarea permanentă a stabilității locale
- 2.3.3 Pentru eliminarea infiltrării apei în subsolurile clădirii și reducerea umezirii terenului de fundare se va proiecta și executa un sistem complet de colectare și evacuare a apelor pluviale, alcătuit din jgheaburi, burlane, piese de racord, receptori de apă, rigole, cămine de colectare și conducte de evacuare spre rețeaua de canalizare pluvială sau spre un punct de descărcare sigur, stabilit prin proiect.
- 2.3.4 Nu se admite evacuarea apei din burlane direct la baza pereților exteriori. Racordarea burlanelor se va face la receptori cu grătar și sifon, iar conductele subterane se vor prevedea cu pante de curgere corespunzătoare. Modelarea verticală a terenului se va realiza astfel încât să fie asigurată îndepărtarea apei de la conturul clădirii.
- 2.3.5 Pentru eliminarea cauzei principale a degradărilor din subsol, se recomandă executarea, în jurul conturului clădirii, a unui sistem complet de protecție împotriva apei, alcătuit din refacerea pereului, reconfigurarea evacuării apelor pluviale, hidroizolarea pereților de subsol și, unde este justificat tehnic, drenaj perimetral. Pereul se recomandă a fi executat cu lățimea minimă de 1,00 m, din beton de clasă minimă C20/25, cu grosimea de 100-120 mm, pe strat suport din piatră spartă compactată de 100-150 mm, cu pantă de 3-5% de la clădire spre exterior și rost elastic la contactul cu soclul. Burlanele nu vor mai descărca

apa la baza pereților, ci în guri de scurgere, rigole sau conducte închise, dirijate la o distanță sigură de construcție ori către un sistem controlat de evacuare.

- 2.3.6 Pentru pereții de subsol și infrastructura zonelor afectate de infiltrații se va prevedea, după caz, hidroizolație exterioară și drenaj perimetral. Soluția recomandată va include, în funcție de rezultatele desfacerilor locale și ale investigațiilor geotehnice:
- săpătură executată etapizat, pe tronsoane limitate;
 - curățarea și repararea suportului;
 - amorsarea și aplicarea unui sistem de hidroizolare verticală compatibil cu suportul, de tip membrană bitum-polimerică, hidroizolație flexibilă minerală bicomponentă sau alt sistem echivalent;
 - protecție mecanică a hidroizolației;
 - dren perimetral din tub perforat, în strat filtrant de piatră spartă, învelit în geotextil, cu cămine de control la schimbările de direcție și de nivel;
 - evacuarea apei colectate într-un punct sigur.
- 2.3.7 În subsolul blocului A, unde s-a constatat acumularea apei pe pardoseală și degradarea finisajelor și a elementelor de închidere, se vor desface integral straturile compromise și se va reface alcătuirea numai după stabilizarea regimului de umiditate. Pardoselile și pereții despărțitori afectați se vor înlocui cu alcătuiuri compatibile cu mediul umed de subsol. Nu se recomandă reintroducerea unor alcătuiuri sensibile la umezeală fără măsuri prealabile de hidroprotecție și ventilare.
- 2.3.8 În subsolurile blocurilor B și C, unde s-au constatat infiltrații și degradarea pardoselilor din lemn prin putrefacție, se recomandă: demontarea integrală a pardoselilor din lemn și evacuarea materialelor biodegradate; dezinfectarea / biocidarea locală a zonelor contaminate, dacă la desfacere se confirmă atac biologic; executarea unei noi alcătuiuri de pardoseală cu straturi minerale, stabilită prin proiect, de tip: strat de rupere capilară din piatră spartă compactată, strat de egalizare, hidroizolație, șapă / placă de beton armată și strat de uzură adecvat destinației tehnice a subsolului; asigurarea ventilării spațiilor și menținerea lor în regim uscat înainte de aplicarea oricăror finisaje.
- 2.3.9 Pentru zona încăperii cu destinația de punct termic, unde a fost identificată cavitatea improvizată pentru pomparea apei și s-a constatat nivel ridicat al apei în terenul de fundare, se va elimina soluția improvizată și se va prevedea o stație de colectare și evacuare controlată a apei.
- 2.3.10 La peretele marginal de pe axa N, din subsolul blocului D, unde s-au constatat degradări ale stratului de acoperire și coroziunea armăturilor din zidăria de cărămidă, se recomandă desfacerea locală a zonelor degradate până la suport sănătos, curățarea mecanică a armăturilor, pasivizarea anticorozivă, completarea sau înlocuirea locală a barelor cu pierdere de secțiune și refacerea zonelor afectate cu mortar de reparație compatibil. În cazul degradării avansate a zidăriei, proiectantul va

prevedea rezidirea locală a porțiunilor compromise. Refacerea finisajului se va executa numai după înlăturarea cauzelor de umezire

- 2.3.11 În cazul în care, în urma măsurărilor, se constată reducerea secțiunii armăturii longitudinale cu mai mult de 10% față de diametrul inițial sau reducerea secțiunii etrierilor / armăturilor transversale cu mai mult de 15%, simpla reprofilare cu mortar nu este suficientă. În aceste situații, proiectul va prevedea completarea sau dublarea armăturilor cu bare noi din oțel B500B, cu diametru egal cu cel existent sau imediat superior, ancorate în zone de beton sănătos prin găuri forate și adeziv structural, cu lungimi de ancorare stabilite prin calcul, dar nu mai mici de 20d pentru ancorări locale și 40d pentru suprapuneri constructive, unde geometria permite. În zonele cu armături puternic corodate, barele compromise se vor înlocui pe lungimea afectată, cu continuitatea asigurată prin suprapunere, manșoane mecanice sau alte detalii stabilite prin proiect.
- 2.3.12 Proiectantul va stabili în documentația tehnică metodele de consolidare; una dintre metode este descrisă mai jos.
- 2.3.13 Dacă degradările sunt extinse și afectează capacitatea portantă a grinzilor sau coloanelor, proiectul de consolidare va adopta una dintre următoarele soluții, în funcție de rezultatele calculelor: cămășuire din beton armat cu grosimea minimă de 60-80 mm, executată cu beton / microbeton de clasă minimă C30/37, armată cu bare longitudinale Ø12-Ø16 mm din B500B și etrieri Ø8 mm la pas de 100-150 mm; sau consolidare metalică locală cu profile și plăci din oțel S235JR, de tipul corniere L75×5, L90×6, platbande 8-10 mm ori profile UPN100-UPN120, fixate prin buloane / ancore chimice M12-M16, clasa minimă 8.8, dispuse la pași de ordinul 200-400 mm, cu injectarea golurilor de contact cu mortar / grout necontractil. Soluția exactă, dimensiunile și lungimile elementelor de consolidare se stabilesc prin proiect, separat pentru fiecare element afectat.
- 2.3.14 Scările exterioare de acces spre subsolul blocului D și spre sălile de sport se recomandă a fi demolate și reconstruite integral. Proiectul va stabili fundațiile, alcătuirea din beton armat, clasa betonului, armarea, finisajul antiderapant, pantele de scurgere și racordarea la terenul amenajat. Pentru elementele exterioare se vor prevedea betoane de clasă minimă C25/30, corespunzătoare mediului de exploatare. Deasupra accesului la subsol se va prevedea copertină cu evacuarea controlată a apelor.
- 2.3.15 Zonele de soclu exterior cu desprinderi, exfolieri și degradări ale tencuielii se vor reface după remedierea evacuării apelor și refacerea pereului. Se vor desface integral straturile neaderente, se va curăța și pregăti suportul, după care se va aplica un sistem de reparație rezistent la umezeală și cicluri îngheț-dezgheț. În cadrul proiectului se va prevedea și termoizolarea soclului cu material insensibil la umezeală, de regulă XPS sau material echivalent, protejat cu sistem compatibil de armare și finisaj.

- 2.3.16 La fațadele realizate din panouri exterioare, se recomandă refacerea integrală a rosturilor dintre panouri prin îndepărtarea materialului degradat, curățarea rosturilor, verificarea locală a suportului și etanșarea cu material elastic de exterior compatibil. Proiectul va prevedea, după caz, material de fund de rost, mortar de reparație locală și desfaceri prin sondaj în zone reprezentative pentru verificarea stării reale a nodurilor ascunse. Intervențiile vor avea caracter de reabilitare funcțională și higrotermică.
- 2.3.17 Pentru rosturile dintre panourile prefabricate exterioare se recomandă elaborarea, în cadrul aceluiași proiect de reabilitare a anvelopei și de remediere a infiltrațiilor, a unui detaliu unitar de reabilitare și etanșare a rosturilor verticale și orizontale. Rosturile existente se vor desface integral în sectoarele degradate, până la material sănătos și aderent, pe o adâncime care să permită refacerea completă a pachetului de etanșare, dar nu mai mică de 30-50 mm față de fața exterioară a panourilor. Mortarul friabil și neaderent se va îndepărta complet, suprafețele se vor curăța prin periere și suflare cu aer comprimat, iar piesele metalice vizibile din zona îmbinărilor, dacă apar, se vor curăța și proteja anticoroziv.
- 2.3.18 Refacerea rosturilor dintre panouri nu se recomandă doar prin umplere rigidă cu mortar obișnuit pe toată grosimea vizibilă. Soluția recomandată constă în refacerea stratului suport mineral cu mortar de ciment-nisip M100-M150, cu adaos hidrofug și aderență îmbunătățită, aplicat numai în zona necesară de regularizare și închidere minerală, iar la exterior realizarea obligatorie a unui strat de etanșare elastică. În acest scop, în rost se va monta un șnur de fund din polietilenă celulară cu celule închise, dimensionat conform lățimii rostului, după care se va aplica un mastic elastic poliuretanic / tiocolic pentru rosturi exterioare, rezistent la apă, îngheț-dezgheț și radiație solară. În zonele cu rosturi deschise pronunțat sau cu punți termice evidente, pachetul de rost va include și material termoizolant compresibil, compatibil cu detaliul de fațadă.
- 2.3.19 În situația în care, la desfacerea rosturilor, se constată coroziunea pieselor de legătură, a ancorelor sau a elementelor metalice înglobate care participă la fixarea panourilor de perete, proiectul va prevedea consolidarea locală a nodurilor prin înlocuirea / completarea pieselor compromise cu elemente din oțel S235JR sau calitate superioară, de tip platbandă 8-10 mm, cornier L50×5, L63×5 ori piese echivalente, protejate anticoroziv și fixate prin sudură sau ancorare mecanică numai în baza unui detaliu de execuție verificat. Intervenția la aceste noduri se va executa local, controlat, fără afectarea stabilității panourilor și numai după sprijinirea provizorie a elementelor, acolo unde este necesar.
- 2.3.20 Se recomandă ca lucrările de reabilitare a rosturilor dintre panouri să fie corelate cu termoizolarea anvelopei clădirii, întrucât simpla închidere locală a rosturilor nu va elimina punțile termice și riscul de condens în

zonele de îmbinare. Pentru o clădire publică de învățământ, soluția recomandată constă în termoizolarea pereților exteriori cu sistem compact de fațadă, pe bază de vată minerală bazaltică sau alt material incombustibil compatibil, cu grosimea determinată prin proiectul de eficiență energetică, precum și termoizolarea soclului cu XPS rezistent la umiditate și solicitări mecanice.

- 2.3.21 În cazul în care prin proiect se prevede montarea panourilor fotovoltaice pe acoperiș, proiectantul va verifica capacitatea portantă a structurii existente, va include în calcule sarcinile suplimentare generate de sistemul fotovoltaic și va prevedea, după caz, măsurile necesare de adaptare sau consolidare locală, inclusiv reducerea pasului căpriorilor și introducerea unor elemente suplimentare de susținere și rigidizare.
- 2.3.22 Având în vedere destinația de instituție publică de învățământ, proiectul va include obligatoriu lucrări de reabilitare termoenergetică: termoizolarea pereților exteriori, a soclului, a planșeului spre pod la blocurile A, B și C și, după caz, completarea termoizolării acoperișului terasă la blocul D. Soluțiile vor fi corelate cu detaliile de racord la tâmplărie, atice, glafuri, rosturi și străpungeri, pentru limitarea punților termice și asigurarea etanșeității.
- 2.3.23 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.
- 2.3.24 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.
- 2.3.25 Lucrările recomandate se vor trata ca lucrări de reparație capitală, reabilitare și modernizare, cu elaborarea documentației de proiect pe specialități. Intervențiile se vor executa etapizat, cu prioritate pentru înlăturarea cauzelor de degradare, iar ulterior pentru refacerea elementelor afectate. Soluțiile tehnice se vor elabora în conformitate cu normativele și standardele aplicabile, inclusiv cu prevederile relevante din NCM A.09.02-2005.

3. CONCLUZII GENERALE

În baza documentației analizate, a examinării vizuale efectuate în teren și a constatărilor prezentate în capitolele precedente, expertiza tehnică formulează următoarele concluzii generale:

- 3.1 În baza examinării vizuale efectuate în teren, s-a constatat că clădirea prezintă degradări și neconformități tehnice locale, determinate în principal de evacuarea necorespunzătoare a apelor pluviale și de suprafață, umezirea infrastructurii și a subsolurilor, degradarea unor elemente de închidere și de finisaj, precum și afectarea locală a unor elemente constructive exterioare.
- 3.2 Cele mai semnificative deficiențe constatate sunt legate de prezența infiltrațiilor și a umezelii în subsoluri, degradarea pereului perimetral, afectarea locală a soclului, degradarea pardoselilor în unele încăperi de subsol, pierderea etanșeității rosturilor dintre panourile de fațadă și degradarea locală a unor elemente de acces exterioare.
- 3.3 În zona rostului dintre blocurile A și C, unde s-a constatat înclinarea blocului A în raport cu blocul C, intervențiile se vor aborda etapizat. În prima etapă se vor executa lucrările de înlăturare a cauzelor de umezire a infrastructurii și a terenului de fundare, respectiv evacuarea organizată a apelor pluviale și de suprafață, refacerea pereului și, după caz, măsurile de hidroprotecție și drenaj. Concomitent, se va institui monitorizarea topogeodezică a comportării în timp a zonei respective. În funcție de rezultatele monitorizării și, după caz, ale investigațiilor suplimentare de specialitate, proiectantul va stabili soluția tehnică finală, constând fie în menținerea în observație și reparații locale, fie în lucrări suplimentare de consolidare a infrastructurii și/sau a terenului de fundare.
- 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 Toate 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, se apreciază că realizarea lucrărilor de reparație, reabilitare și modernizare ale construcției, inclusiv instalarea panourilor fotovoltaice, este fezabilă din punct de vedere tehnic, iar prezenta expertiză admite implementarea intervențiilor preconizate, cu condiția respectării cerințelor normative în vigoare și a recomandărilor tehnice formulate în prezentul raport.

Implementarea măsurilor propuse va conduce la îmbunătățirea condițiilor de exploatare, la creșterea eficienței energetice, la sporirea accesibilității și la asigurarea unei exploatări 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.

Digitally signed by Sârbu Teodor
Date: 2026.04.23 15:55:26 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



Expert Tehnic

MOLDOVA EUROPEANĂ

dr. ing. Sârbu Teodor

Inginer Licențiat

/ _____ /

ing. Teclenco Ștefan

4. ANEXA 1

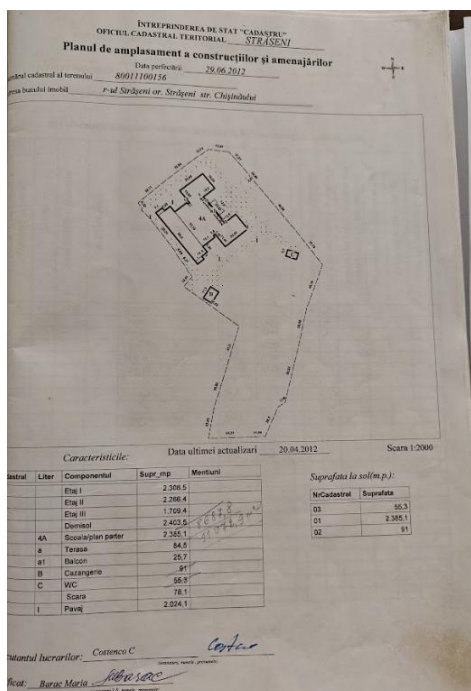


Figura A. 1

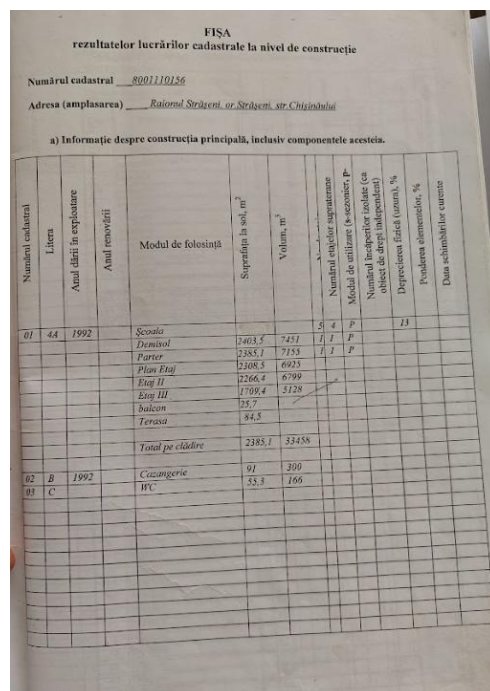


Figura A. 2

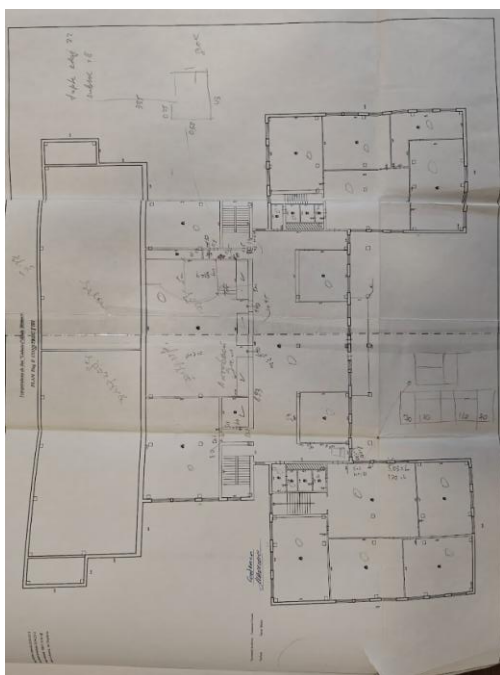


Figura A. 3

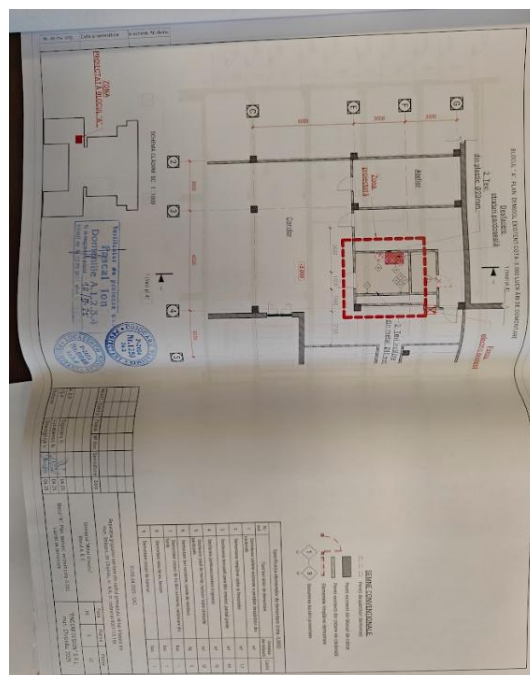


Figura A. 4

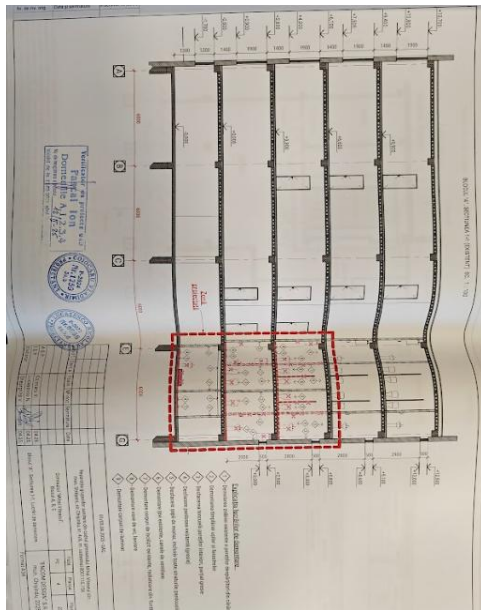


Figura A. 5

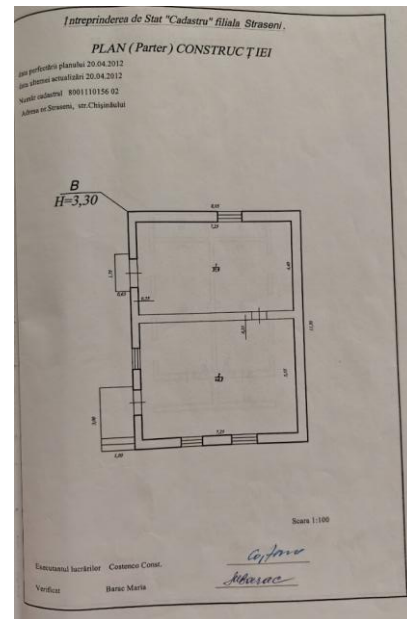


Figura A. 6

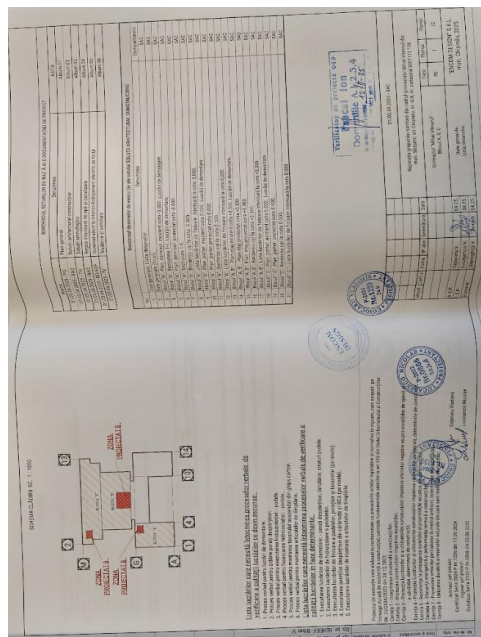


Figura A. 7

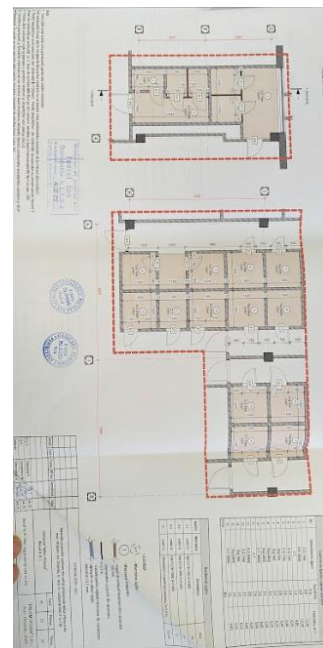


Figura A. 8



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

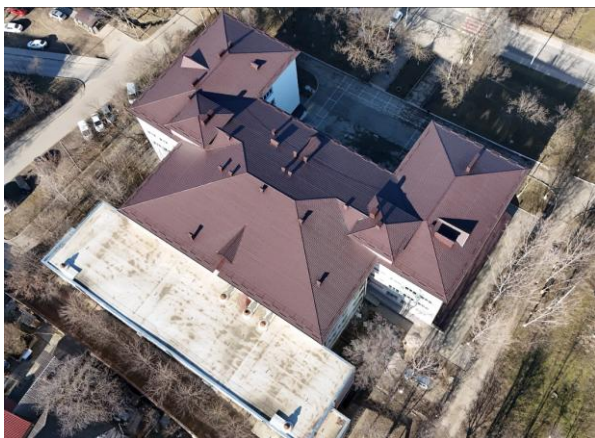


Figura A. 19



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

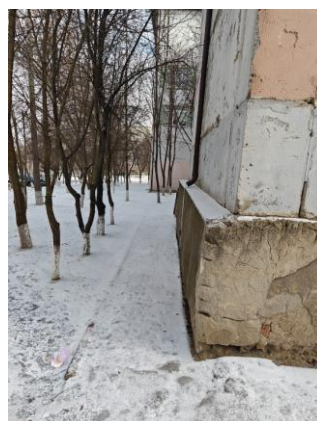


Figura A. 32



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

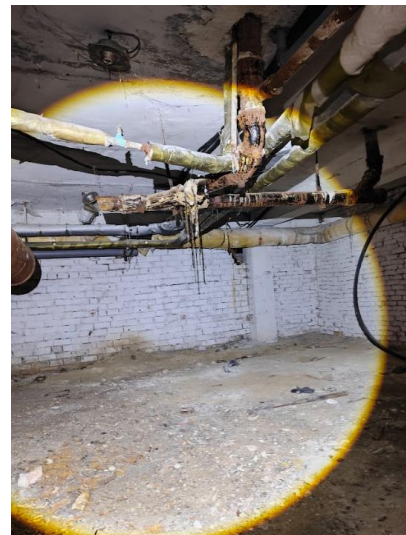


Figura A. 48



Figura A. 49

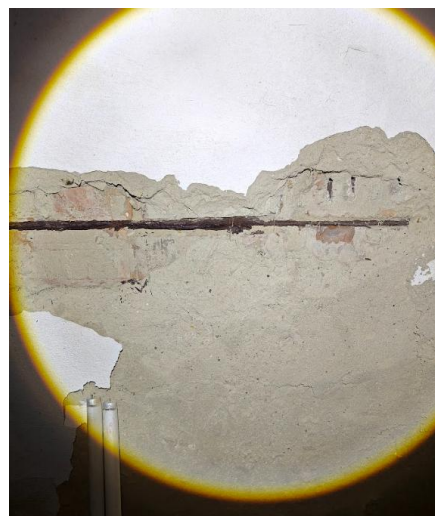


Figura A. 50



Figura A. 51



Figura A. 52



Figura A. 53



Figura A. 54



Figura A. 55



Figura A. 56



Figura A. 57



Figura A. 58



Figura A. 59



Figura A. 60



Figura A. 61



Figura A. 62

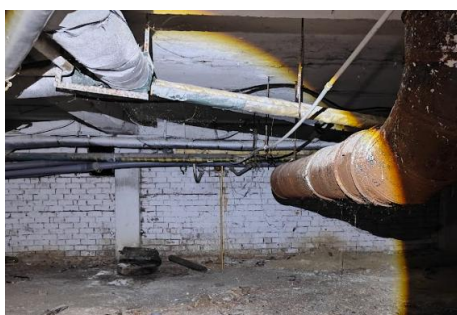


Figura A. 63

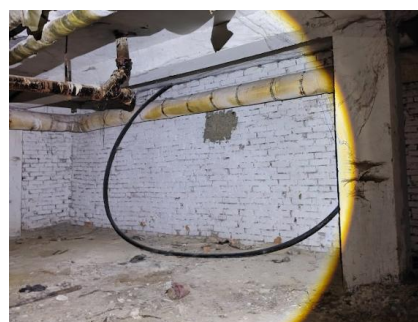


Figura A. 64



Figura A. 65



Figura A. 66



Figura A. 67



Figura A. 68



Figura A. 69



Figura A. 70



Figura A. 71

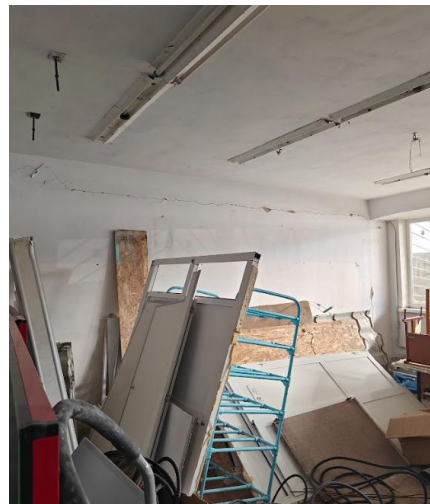


Figura A. 72



Figura A. 73



Figura A. 74



Figura A. 75



Figura A. 76



Figura A. 77



Figura A. 78



Figura A. 79

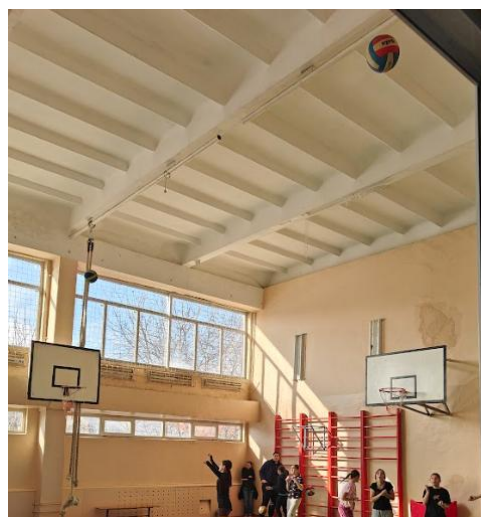


Figura A. 80



Figura A. 81



Figura A. 82



Figura A. 83



Figura A. 84



Figura A. 85



Figura A. 86



Figura A. 87



Figura A. 88



Figura A. 89



Figura A. 90



Figura A. 91



Figura A. 92



Figura A. 93



Figura A. 94



Figura A. 95



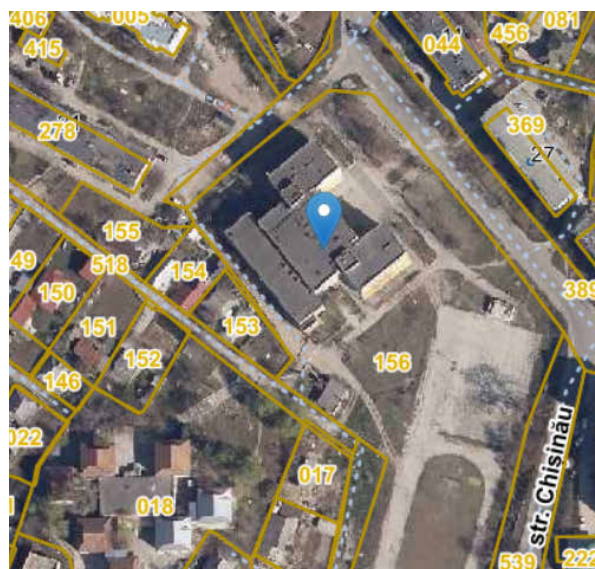
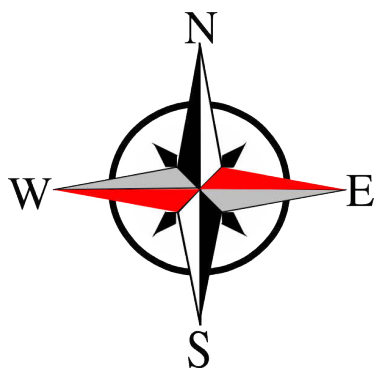
Figura A. 96



Figura A. 97



Figura A. 98



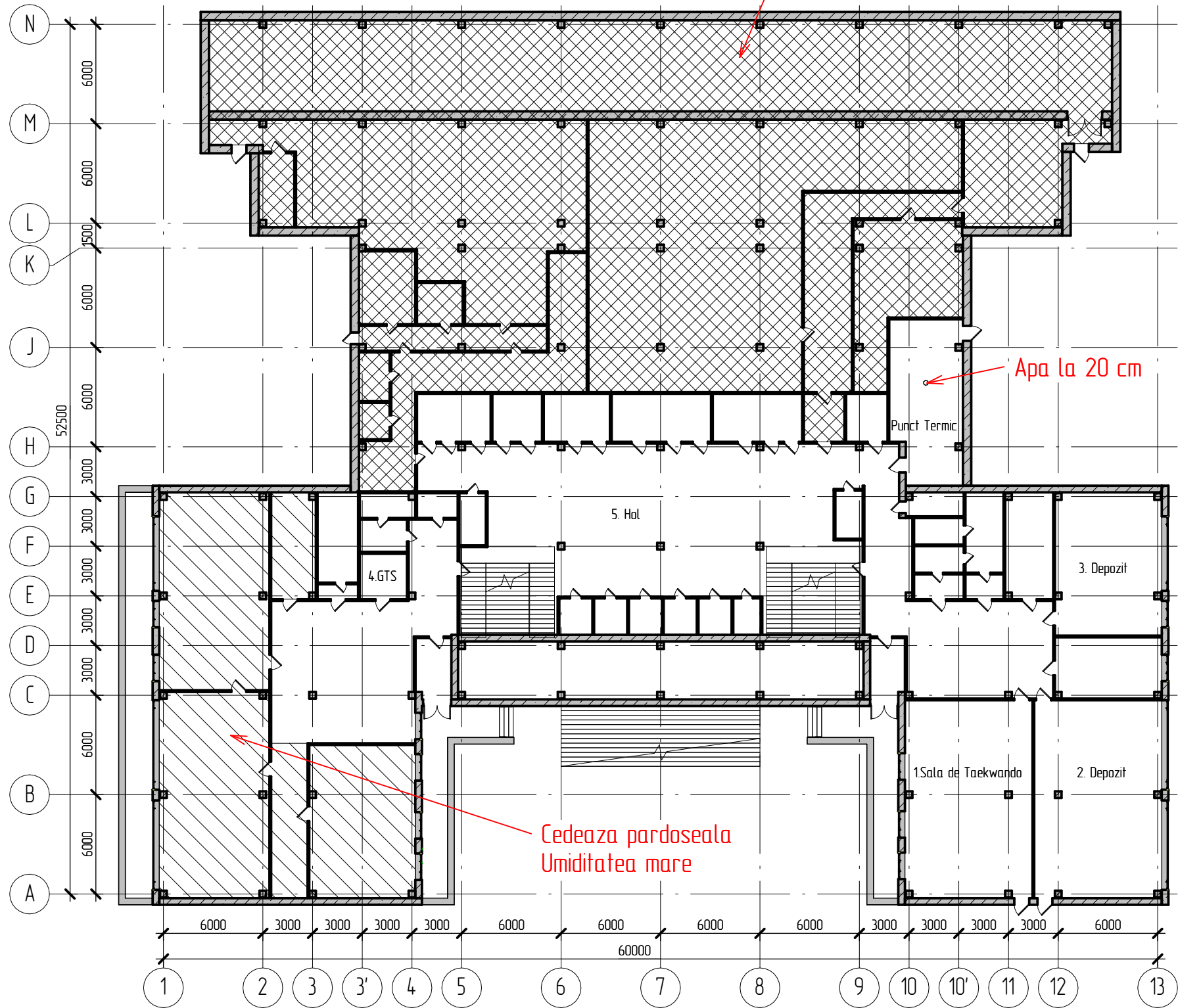
Schema de amplasare a bunului imobil (Sc 1:1000)



						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 800110.156.01 mun. Straseni str. Chisinau, 4/A		
				Semnatura	Data			
Elaborat	Teclenco St.					Plan Situatie	Lit.	Coala
	Sarbu Teodor						ET	1
						39/03-2026-ET		Coli
								6
						BAUCONSULT GROUP		

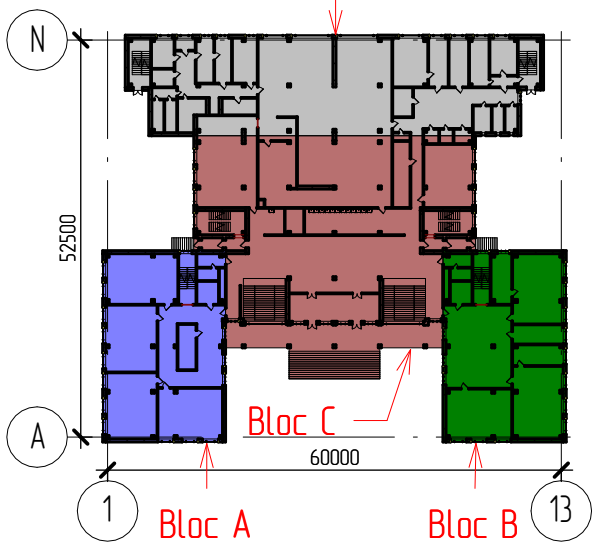
Plan Demisol

Nu se foloseste



Schema de amplasare blocuri

Bloc D



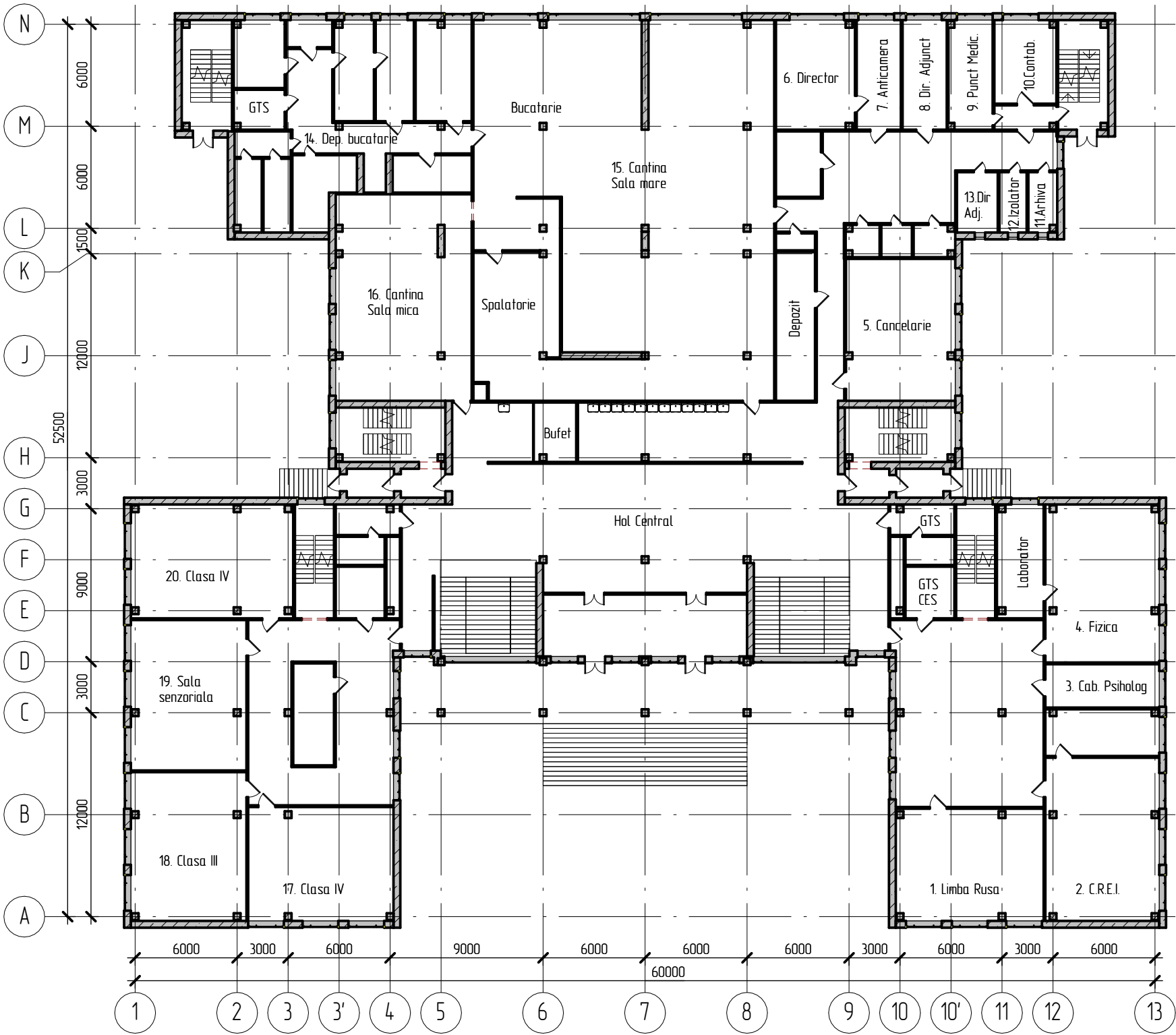
Criteriu	1	2	3	4	5
F	PVC.G2.OK	PVC.G2.OK	PVC.G2.OK	-	-
P	PVC	LEM	CER	CER	BET
R	OT.OK	OT.OK	OT.OK	-	-
V	W.OK	W.G.OK	W.OK	G	-
U/M	U0	U0	U0	U1	U0

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 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 - mochetã 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 (mecanic) HV - ventilatie mecanica (sistem) NN - ventilare absentã/nefunctionalã/insuficientã -- nu se aplica / lipsa date	U/M (umiditate / mucegai) Scara unificatã (U/M): 0 - nu se observã urme 1 - usor (local) 2 - mediu (zone extinse) 3 - sever (generalizat/persistent)
--	---	---	--	--

						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 8001110.156.01 mun. Straseni str. Chisinau, 4/A				
				Semnatura	Data					
Elaborat		Teclenco St.				Plan Demisol		Lit.	Coala	Coli
		Sarbu Teodor						ET	2	6
						39/03-2026-ET		BAUCONSULT GROUP		

Plan Parter



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

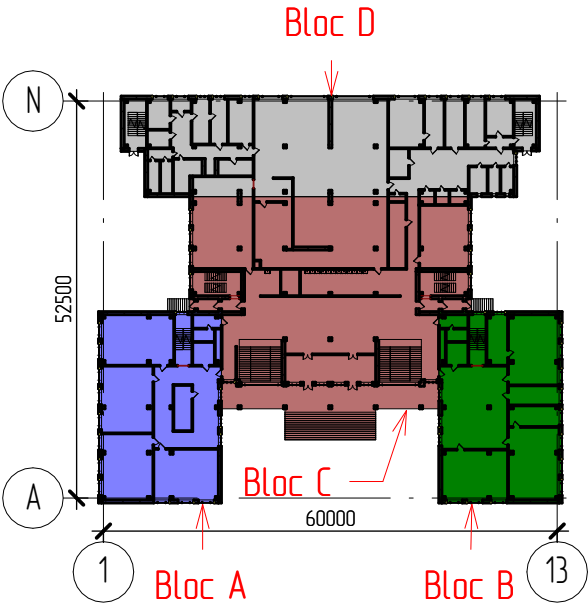
R (încalzire / radiatoare)
F - radiator fonta
OT - radiator otel (panou)
AL - radiator aluminiu
C - convector
IP - încalzire în pardoseala
N - încalzire absenta în încăpere
-- nu se aplica / lipsa date

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 absenta/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 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.

Schema de amplasare blocuri



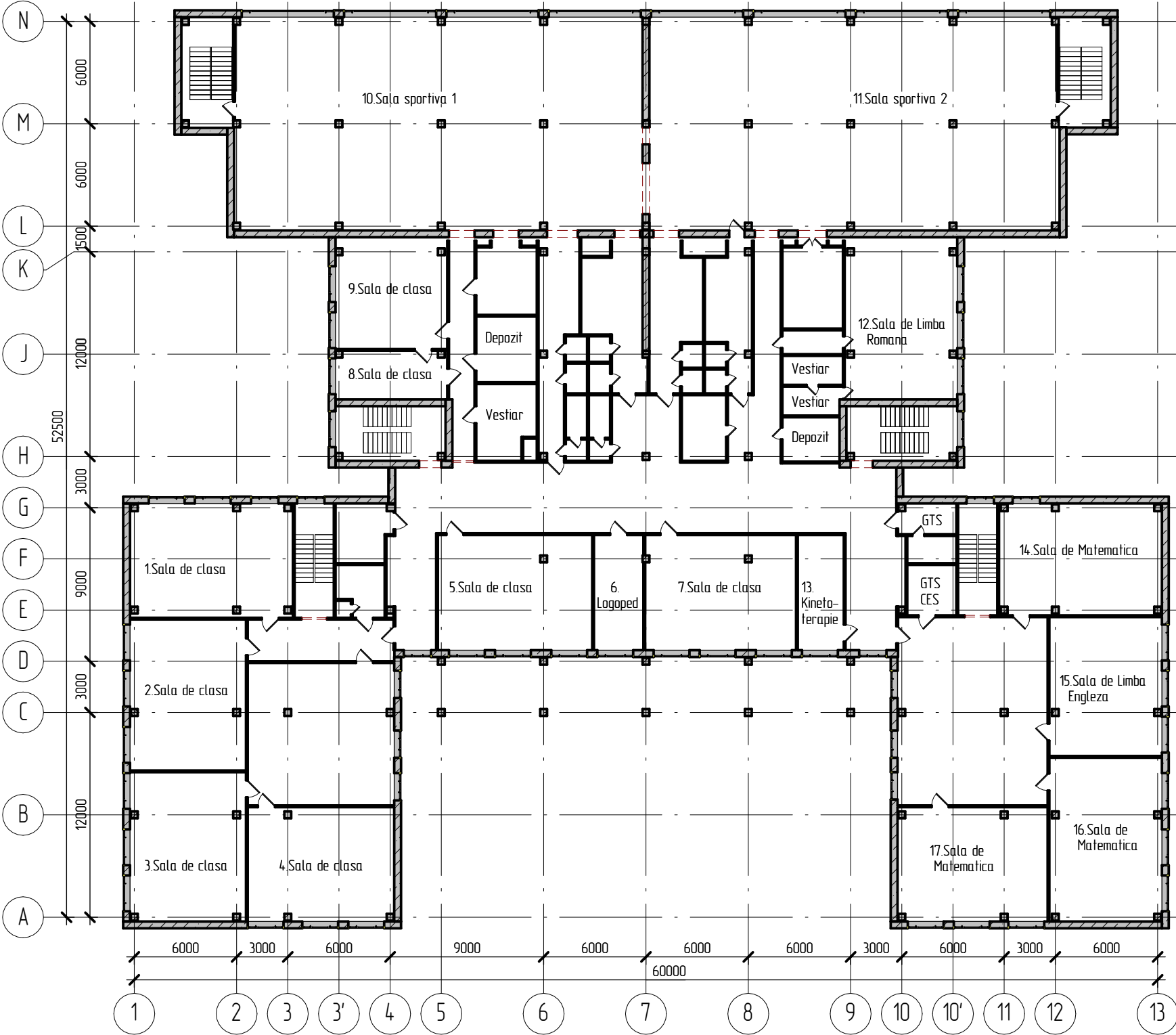
Nr. încapere pe plan										
Criteriu	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
F	PVC.G2.OK	PVC.G2.OK	PVC.G2.OK	PVC.G2.OK	PVC.G2.OK	PVC.G2.OK	PVC.G2.OK	PVC.G2.OK	PVC.G2.OK	PVC.G2.OK
P	PVC	PVC	LAM	PVC	PVC	LAM	PVC	PVC	PVC	PVC
R	OT.OK	OT.OK	OT.OK	OT.OK	OT.OK	OT.OK	OT.OK	OT.OK	OT.OK	OT.OK
V	W.OK	W.OK	W.OK	W.OK	W.OK	W.OK	W.OK	W.OK	W.OK	W.G.OK
U/M	UO	UO	UO	UO	UO	UO	UO	UO	UO	UO

Nr. încapere pe plan										
Criteriu	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
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
P	PVC	PVC	PVC	CER	CER	PVC	LAM	PVC	PVC	PVC
R	OT.OK	OT.OK	OT.OK	OT.OK	OT.OK	OT.OK	OT.OK	OT.OK	AL.OK	AL.OK
V	W.OK	W.OK	W.OK	W.OK	W.OK	W.OK	W.OK	W.OK	W.OK	W.OK
U/M	UO	UO	UO	UO	UO	UO	UO	UO	UO	UO

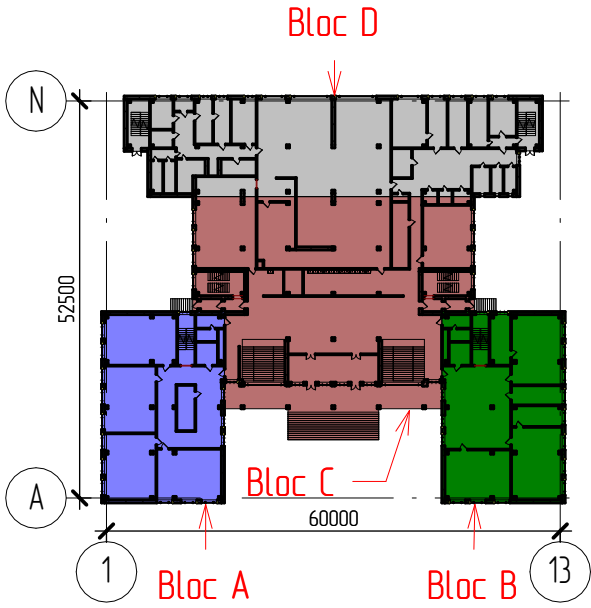
NOTA: Prezentul desen si tabelul aferent au un caracter pur informativ. Acestea nu constituie un proiect de executie si nu pot fi utilizate pentru realizarea lucrarilor de constructie fara avizul specialistilor autorizati.

						Expertiza Tehnica				
						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 8001110.156.01 mun. Straseni str. Chisinau, 4/A				
				Semnatura	Data					
Elaborat		Teclenco St.				Plan Parter		Lit.	Coala	Coli
		Sarbu Teodor						ET	3	6
						39/03-2026-ET				

Plan Etaj 1



Schema de amplasare blocuri



Nr. încăpere pe plan									
Criteriu	1	2	3	4	5	6	7	8	9
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
P	PVC	PVC	PVC	PVC	PVC	PVC	PVC	PVC	LAM
R	OT.OK	OT.OK	OT.OK	OT.OK	OT.OK	F.OK	OT.OK	OT.OK	OT.OK
V	W.OK	W.OK	W.OK	W.OK	W.OK	W.OK	W.OK	W.OK	W.OK
U/M	UO	UO	UO	UO	UO	UO	UO	UO	UO

Nr. încăpere pe plan								
Criteriu	10	11	12	13	14	15	16	17
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
P	LEM	PVC	PVC	LAM	PVC	PVC	PVC	PVC
R	OT.OK	OT.OK	OT.OK	F.OK	OT.OK	OT.OK	OT.OK	OT.OK
V	W.OK	W.OK	W.OK	W.OK	W.OK	W.OK	W.OK	W.OK
U/M	UO	UO	UO	UO	UO	UO	UO	UO

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 fâmplarie/tip:
PVC - fâmplarie PVC
LM - fâmplarie lemn
AL - fâmplarie 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 - încălzire în pardoseala
NN - încălzire 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/nefuncțională/insuficientă
-- nu se aplica / lipsa date

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

Expertiza Tehnica

RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA cu privire la starea tehnica a constructiei si posibilitatea efectuării lucrărilor de reparație, reabilitare si modernizare a bunului imobil cu nr. cadastral 8001110.156.01 mun. Straseni str. Chisinau, 4/A

Elaborat Teclenco St.
Sarbu Teodor

Semnatura Data

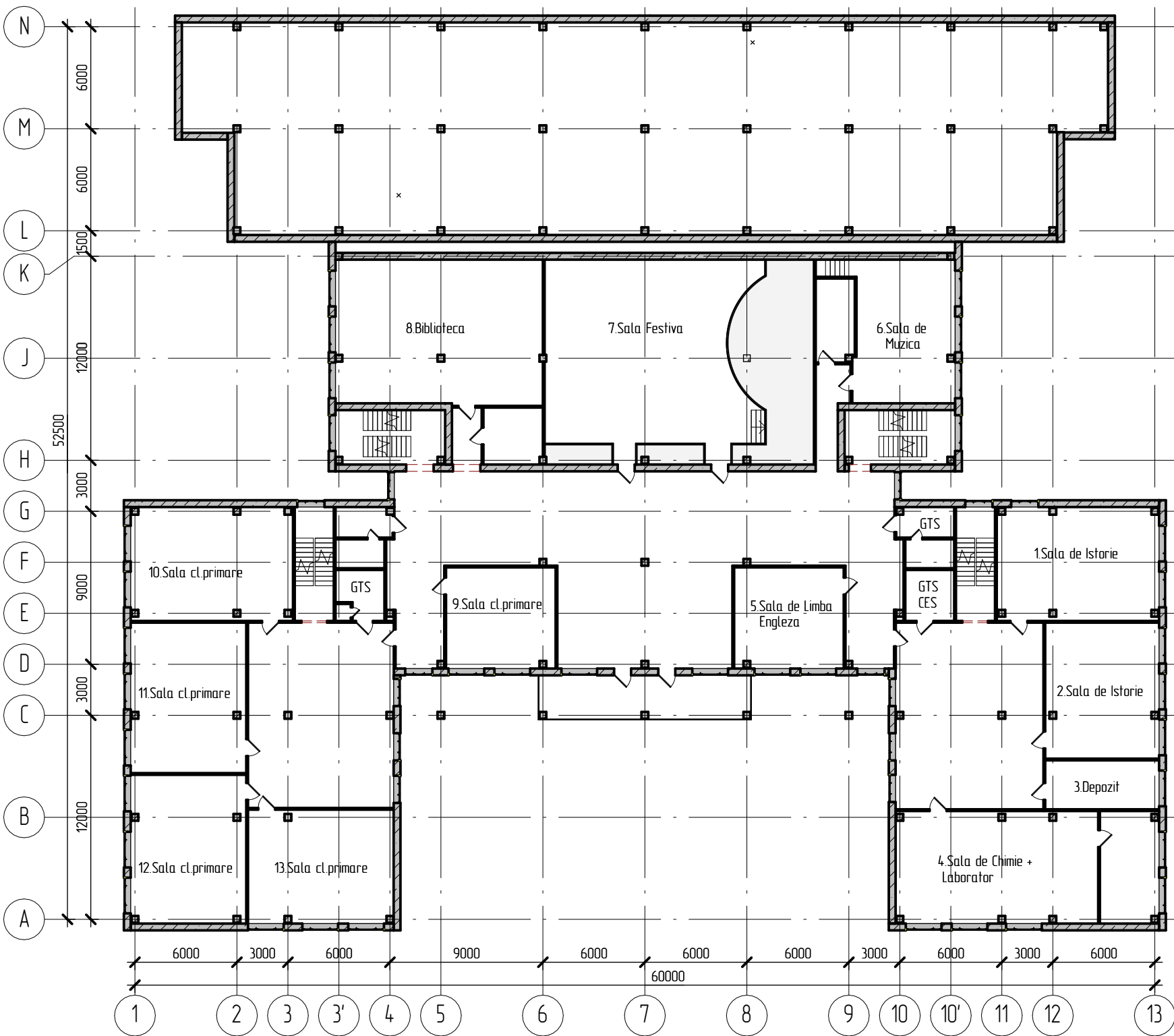
Plan Etaj 1

Lit. Coala Coli
ET 4 6

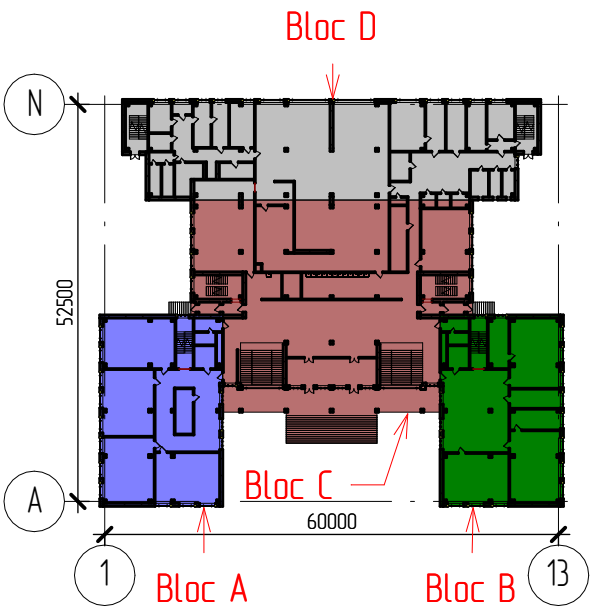
39/03-2026-ET

BAUCONSULT GROUP

Plan Etaj 2



Schema de amplasare blocuri



Nr. încăpere pe plan							
Criteriu	1	2	3	4	5	6	7
F	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K
P	PVC	PVC	PVC	PVC	PVC	PVC	PVC
R	OT.0K	OT.0K	OT.0K	OT.0K	OT.0K	OT.0K	OT.0K
V	W.0K	W.0K	W.0K	W.0K	W.0K	W.0K	W.0K
U/M	UO	UO	UO	UO	UO	UO	UO

Nr. încăpere pe plan						
Criteriu	8	9	10	11	12	13
F	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K
P	PVC	PVC	PVC	PVC	PVC	PVC
R	OT.0K	OT.0K	OT.0K	OT.0K	OT.0K	OT.0K
V	W.0K	W.0K	W.0K	W.0K	W.0K	W.0K
U/M	UO	UO	UO	UO	UO	UO

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 fâmplarie/tip:
PVC – fâmplarie PVC
LM – fâmplarie lemn
AL – fâmplarie 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 – încălzire în pardoseala
N – încălzire 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/nefuncțională/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)

						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 8001110.156.01 mun. Straseni str. Chisinau, 4/A				
				Semnatura	Data					
Elaborat		Teclenco St.				Plan Etaj 2		Lit.	Coala	Coli
		Sarbu Teodor						ET	5	6
						39/03-2026-ET		BAU CONSULT GROUP		

