

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 9603204.320.04 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.....	8
3. CONCLUZII GENERALE.....	13
4. ANEXA 1.....	16

Raportul de expertiză tehnică include în total 15 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 9603204.320.04 UTA Găgăuzia, or. Vulcănești str. Caguliscaia, 62 este înregistrat în Registrul rapoartelor de expertiză tehnică a construcțiilor cu Nr. 33/03-2026-ET.

1. PARTEA INTRODUCATIVĂ

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 „Luceafărul”, amplasat în UTA Găgăuzia, or. Vulcănești str. Caguliscaia, 62, identificat cu nr. cadastral 9603204.320.04.

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 9603204.320.04, 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 montarea 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 9603204.320.04 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 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, cu numărul cadastral 9603204.320.05, 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 clădire publică. La data examinării, clădirea nu era utilizată, fiind într-o stare de nefolosire/abandon parțial, cu conservare parțială. 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, de dreptunghi, cu dimensiunile interaxiale de 31,60 x 15,00 m. Pe verticală, construcția este dezvoltată pe două niveluri supraterrane – parter și etaj și subsol.

Din punct de vedere structural, clădirea are o schemă constructivă cu pereți portanți longitudinali și transversali, executați din zidărie din blocuri mici de piatră de calcar, cu grosimea de 490 mm. În direcție longitudinală, deschiderile structurale sunt dispuse în travei de 6,00 + 3,00 + 6,00 m, iar în direcție transversală structura este alcătuită din travei cu deschideri de 7,20 m și 2,00 m. Planșeele sunt executate din plăci prefabricate cu goluri, cu grosimea de 220 mm, rezemate pe pereții portanți longitudinali. Comunicarea între niveluri se realizează prin intermediul unei scări prefabricate, amplasate în zona axelor 5-6 și A-B. Fundațiile sunt executate din blocuri prefabricate de beton, de tip FBS.

În perioada de exploatare, construcția nu a beneficiat de lucrări sistematice de întreținere, reparații curente sau reparații capitale. În conformitate cu prevederile NCM A.09.02-2005 „Deservirea tehnică, reparația și reconstrucția clădirilor de locuit, comunale și social-culturale”, pentru clădiri cu pereți din zidărie de cărămidă, piatră naturală sau materiale similare, cu planșee din beton armat și în condiții normale de exploatare, intervalul orientativ pentru executarea reparațiilor curente este de 3-5 ani, iar pentru reparațiile capitale de 15-20 ani. În baza constatărilor efectuate la fața locului, expertiza tehnică apreciază că asupra construcției nu au fost executate lucrări de reparație curentă și/sau capitală pe o perioadă de peste 30 de ani, fapt ce a favorizat degradarea treptată a elementelor de construcție și de finisaj.

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 9603204.320.04, 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 Din examinarea vizuală efectuată în teren rezultă că imobilul este locuibil și exploatat, iar asupra acestuia au fost realizate în timp lucrări de întreținere curentă, fapt confirmat de starea funcțională a spațiilor comune, de finisajele interioare refăcute periodic și de tâmplăria exterioară existentă în exploatare (fig. A.7-A.18, A.29-A.36). Per ansamblu, starea tehnică generală a clădirii se apreciază ca satisfăcătoare. La data examinării nu au fost identificate fisuri structurale generalizate, deformații inadmisibile, deplasări evidente de perezi sau alte manifestări care să conducă la concluzia unei diminuări semnificative a capacității portante și a stabilității de ansamblu a construcției.
- 2.2.2 Pereții exteriori din zidărie își păstrează, în ansamblu, continuitatea și conformarea geometrică generală, fără indicii vizuale ale unei avarii structurale extinse. În zonele inferioare ale fațadelor și ale soclului se observă însă urme de umezire, murdărire, colonizări biologice și degradări locale ale

materialului de rost și ale stratului de protecție, specifice expunerii îndelungate la umiditate și stropire necontrolată (fig. A.15-A.17, A.32). În zona ilustrată în fig. A.15-A.16 se remarcă unele neuniformități locale ale zidăriei și ale conturului golurilor, care pot fi asociate unui comportament diferențiat local în timp; totuși, la data expertizării, acestea nu se manifestă prin fisuri deschise active sau prin deformări de natură să justifice concluzia unei tasări active ori a unei afectări structurale generalizate.

- 2.2.3 Fațadele clădirii sunt ne-termoizolate, anvelopa exterioară fiind realizată practic fără un sistem termoizolant continuu. În consecință, din punct de vedere higrotermic și energetic, clădirea nu corespunde nivelului actual de performanță, fiind susceptibilă la punți termice, pierderi sporite de căldură și apariția locală a condensului, în special în zonele de centuri, buiandrugi, colțuri și contururi de goluri (fig. A.7-A.18).
- 2.2.4 Din configurația generală a părții superioare a construcției rezultă că soluția inițială a acoperișului a fost, cel mai probabil, de tip terasă; ulterior, peste aceasta a fost realizată o învelitoare suplimentară din foi ondulate tip ardez, dispusă la o pantă foarte redusă (fig. A.9-A.14). Din lipsa dezvelirilor și a documentației tehnice de execuție pentru această intervenție ulterioară, sistemul de suport/reazem, modul de prindere și alcătuirea completă a acestei suprastructuri nu pot fi certificate în cadrul prezentei examinări vizuale. Totodată, panta aparentă a învelitorii este foarte mică, sub limita uzual favorabilă pentru o astfel de soluție, ceea ce reprezintă o conformare defavorabilă din punct de vedere funcțional și explică probabilitatea ridicată de reținere a apei, infiltrații și degradare accelerată în timp. Se observă și intervenții locale de reparație/peticire ale învelitorii (fig. A.13-A.14).
- 2.2.5 La nivelul etajului se constată urme locale de infiltrații provenite din zona acoperișului / planșeului superior, materializate prin pete de umezeală, decolorări și degradări punctuale ale finisajelor în zonele superioare ale pereților și tavanelor (fig. A.29-A.31). Aceste manifestări indică pierderea locală a etanșeității sistemului superior de închidere. În stadiul actual, degradările observate au caracter preponderent de finisaj și exploatare; ele nu evidențiază, în limitele constatărilor vizuale, o afectare structurală generalizată a elementelor portante.
- 2.2.6 Spațiile de la nivelul subsolului/demisolului prezintă un regim de umiditate ridicat, cu degradări tipice generate de umezeală persistentă: exfolieri și desprinderi ale tencuielilor, pete de umezeală, degradări ale finisajelor până la suport, local eflorescențe și o stare sanitar-tehnică inferioară nivelurilor locuibile ale clădirii (fig. A.19-A.26). În anumite încăperi degradările sunt accentuate, în special pe pereți și în zonele inferioare/perimetrale. Cu toate acestea, în zonele observabile nu au fost identificate semne vizuale concludente de colaps local, de deformare gravă a infrastructurii sau de inundare generalizată la data examinării; prin urmare, problema identificată

este una preponderent hidrotehnică, de durabilitate și de exploatare, nu una de pierdere evidentă a stabilității structurale de ansamblu.

- 2.2.7 Umezirea zonelor inferioare ale clădirii este corelată cu protecția insuficientă a perimetrului și cu evacuarea imperfect controlată a apelor din vecinătatea construcției. În zonele inspectate se observă că soclul și porțiunile inferioare ale zidăriei sunt expuse la stropire, la aport de umiditate din teren și la menținerea umezelii în imediata apropiere a clădirii (fig. A.15-A.17, A.32). Această stare contribuie direct la degradarea subsolului și la afectarea finisajelor din zona inferioară a pereților exteriori și interiori aferenți.
- 2.2.8 Spațiile comune și de circulație – coridoarele, casa scării, unele încăperi locuibile și anumite spații funcționale – se prezintă într-o stare de întreținere relativ bună, cu finisaje refăcute sau menținute în exploatare, fără degradări structurale vizibile ale rampelor, podestelor sau elementelor de protecție ale casei scării (fig. A.30, A.33-A.36). Acest fapt confirmă că imobilul nu se află în abandon și că au fost efectuate periodic intervenții de menținere în stare de utilizare.
- 2.2.9 Tâmplăria exterioară existentă este, în mare parte, funcțională și contribuie la menținerea condițiilor de exploatare a clădirii; totuși, la contururile unor goluri și în zonele de racord dintre tâmplărie și zidărie se observă lucrări locale neuniforme de reparație și finisare, fără relevanță structurală directă, dar cu impact asupra etanșeității locale și a comportării higrotermice (fig. A.7-A.18, A.29-A.34).
- 2.2.10 În jurul clădirii există pereu perimetral executat parțial, însă acesta prezintă local fisuri, discontinuități, degradări ale stratului suport și pierderea etanșeității, ceea ce favorizează infiltrația apelor meteorice în imediata vecinătate a fundațiilor și a soclului (fig. A.15-A.17, A.32). În consecință, pereul existent nu mai asigură în mod corespunzător funcția de protecție hidrofugă a infrastructurii. În raport cu degradările observate în zona inferioară a pereților și cu regimul de umiditate din subsol, se apreciază că această stare constituie una dintre cauzele probabile ale umeziri persistente a zidăriei și a spațiilor de la nivel inferior.
- 2.2.11 Din examinarea vizuală a fațadelor și a acoperișului nu a rezultat existența unui sistem organizat și funcțional de captare și evacuare a apelor pluviale (jgheaburi, burlane și descărcare controlată la distanță de clădire), respectiv apa meteorica se scurge și se descarcă direct în zona perimetrală a construcției (fig. A.7-A.17). Lipsa acestei protecții conduce la umezirea repetată a soclului, a zonelor inferioare ale fațadelor și a terenului de fundare din proximitatea clădirii, cu efect negativ asupra durabilității materialelor și asupra condițiilor de exploatare ale subsolului.
- 2.2.12 În zona soclului și în porțiunile inferioare ale fațadelor sunt vizibile urme de umiditate persistentă, murdărire, decolorări și colonizări biologice locale de nuanță verzuie, specifice expunerii prelungite la apă și menținerii unui regim

higric nefavorabil (fig. A.15-A.17). Aceste manifestări confirmă existența unei surse continue sau repetate de aport de umiditate în contact cu baza pereților exteriori, corelată cu lipsa evacuării organizate a apelor pluviale și cu starea necorespunzătoare a pereului perimetral.

2.2.13 În concluzie, degradările constatate afectează cu prioritate anvelopa clădirii, comportarea la umiditate, performanța higrotermică și condițiile de exploatare ale unor spații, în special la nivelul subsolului și al etajului superior. Elementele cu vulnerabilitatea tehnică principală sunt acoperișul și zonele inferioare afectate de umezeală, iar lipsa termoizolației fațadelor reprezintă o deficiență importantă din punct de vedere energetic. În schimb, în baza constatărilor vizuale efectuate, nu se rețin indicii ale unei stări structurale generale nesatisfăcătoare, astfel încât starea tehnică a construcției poate fi apreciată, per ansamblu, ca satisfăcătoare, cu deficiențe locale și funcționale care impun intervenții de remediere și reabilitare ținute.

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 Menținerea clădirii în exploatare este posibilă în continuare. Executarea etapizată a lucrărilor de remediere a deficiențelor constatate, cu prioritate asupra zonelor afectate de apă: acoperișul, perimetrul fundațiilor/socului și spațiile de subsol vor îmbunătăți parametrii energetici și tehnici a construcției. Lucrările vor fi programate astfel încât să elimine mai întâi cauza degradărilor, iar ulterior efectele produse asupra finisajelor și elementelor de închidere. Această abordare este obligatorie tehnic, deoarece refacerile de suprafață executate înaintea înlăturării sursei de umezeală nu pot fi considerate conforme.
- 2.3.2 Acoperișul existent tip terasă, compromis funcțional prin pierderea etanșeității, se va desface integral până la suportul portant. Se vor îndepărta toate straturile neaderente, degradate, contaminate biologic sau saturate cu apă, inclusiv hidroizolația existentă, șapele, termoizolația compromisă, umpluturile și elementele auxiliare deteriorate. Suportul

portant se va curăța mecanic până la strat sănătos, iar toate zonele degradate se vor evidenția prin decapare locală, în vederea stabilirii exacte a lucrărilor de reparație.

- 2.3.3 Pentru eliminarea definitivă a cauzei principale a degradărilor, expertiza tehnică consideră justificată și tehnic oportună înlocuirea soluției de acoperiș tip terasă cu un acoperiș tip șarpantă ventilată, executat în baza unui proiect de rezistență și detalii de execuție. Șarpanta se va executa din lemn de rășinoase clasa minimă C24, uscat tehnic, tratat ignifug și bioprotector, cu asigurarea rigidizării spațiale și a transmiterii corecte a încărcărilor către elementele portante. Dimensiunile secțiunilor vor fi stabilite prin calcul, dar orientativ nu vor fi inferioare următoarelor valori:
- a. cosoroabe min. 100×150 mm;
 - b. pane/grinzi principale min. 100×200 mm, cu adaptare la deschiderile reale;
 - c. căpriori min. 75×150 mm la interaxe de cca 0,80-1,00 m;
 - d. contrafișe, clești și contravânturi longitudinale/transversale conform schemei structurale adoptate;
 - e. piese metalice zincate, tije filetate, scoabe și ancoraje mecanice/chimice pentru fixare și solidarizare;
 - f. ancorarea în centuri/pereți prin piese metalice zincate și tije filetate.
- 2.3.4 La partea superioară a zidăriei portante, sub noua șarpantă, se recomandă executarea unei centuri monolite perimetrice din beton armat, cu lățimea adaptată grosimii reale a zidăriei și cu înălțime orientativă de minimum 250 mm, din beton clasa minimă C20/25, armată orientativ cu 4Ø12-Ø14 mm și etrieri Ø6/150 mm sau conform calculului. Centura va avea rol de solidarizare a pereților portanți, de uniformizare a transmiterii încărcărilor șarpantei și de îmbunătățire a comportării spațiale a construcției. În centură se vor prevedea ancore pentru fixarea cosoroabelor, dispuse conform proiectului.
- 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 prevederii prin proiect a montării panourilor fotovoltaice, structura nouă a acoperișului va fi dimensionată ținând seama de încărcările suplimentare generate de sistemul fotovoltaic, iar alcătuirea constructivă, secțiunile elementelor, detaliile de prindere și măsurile de rigidizare se vor stabili corespunzător prin proiect.
- 2.3.7 Sistemul de colectare și evacuare a apelor pluviale se va executa integral și unitar, cu jgheaburi, burlane, piese de colț, coturi, sorburi și racorduri

dimensionate corespunzător suprafețelor de colectare. Descărcarea apelor meteorice la baza pereților nu se admite. Apele se vor evacua controlat către rigole, receptori sau alte soluții de dirijare de suprafață prevăzute prin proiect, cu îndepărtarea apei din zona fundațiilor.

- 2.3.8 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
- 2.3.9 Canalele de ventilare/coșurile și toate străpungerile prin noul acoperiș se vor reface sau adapta corespunzător soluției constructive adoptate. Ridicarea acestora peste nivelul învelitorii, etanșarea la traversări, realizarea șorturilor și a pieselor de racord, precum și protecția la infiltrații se vor executa în baza detaliilor de proiect. Nu se admite menținerea elementelor de ventilare degradate în starea actuală.
- 2.3.10 La nivelul etajului superior, în zonele cu urme de infiltrații, se recomandă desfacerea locală a finisajelor afectate, verificarea suportului, uscarea tehnologică și refacerea straturilor interioare numai după reabilitarea completă a acoperișului. Nu se admite menținerea sau refacerea simplă a zugrăvelilor/tencuielilor fără înlăturarea prealabilă a cauzei infiltrațiilor. Intervențiile la tavane și la partea superioară a pereților vor avea caracter de remediere locală, în concordanță cu starea reală a suportului după desfacere.
- 2.3.11 Rosturile dintre plăcile prefabricate se vor desface pe porțiunile degradate, se vor curăța până la material sănătos și se vor reface cu mortar/microbeton de reparație compatibil cu elementele existente. Scopul intervenției îl constituie restabilirea continuității, etanșeității și comportării corecte a ansamblului. După închiderea rosturilor și reparația zonelor decapate, intradosul se va reface cu sistem de tencuire compatibil, armat local cu plasă alcalino-rezistentă acolo unde situația o impune.
- 2.3.12 Pereții exteriori din zidărie de piatră/blocuri mici de calcar se recomandă a fi curățați, reparați și protejați prin refacerea stratului exterior de tencuială, în special în zonele unde paramentul este expus direct, rosturile sunt degradate sau materialul suport este supus măcinării și spălării. Se vor reface rosturile și zonele locale degradate cu mortare compatibile, permeabile la vapori, iar finisajele exterioare vor avea rol nu doar estetic, ci și de protecție a zidăriei împotriva degradării progresive. Nu se recomandă lăsarea pe termen lung a zidăriei exterioare neprotejate în zonele vulnerabile la umezeală și cicluri repetate de îngheț-dezgheț.

- 2.3.13 Instalațiile de colectare a apelor, instalațiile electrice și cele sanitare aferente zonelor afectate de umezeală se recomandă a fi verificate integral și modernizate, după caz, în baza proiectelor de specialitate. Pentru instalațiile electrice se vor aplica normele actuale de proiectare și exploatare, iar pentru instalațiile interioare de apă și canalizare soluțiile vor fi corelate cu noul regim de hidroizolare și cu evacuarea controlată a apelor. Pentru clădirile cu funcțiune publică/socială, măsurile de securitate la incendiu și, dacă este cazul, instalațiile de semnalizare/avertizare se vor stabili prin proiect.
- 2.3.14 Fațadele vor fi supuse unei reabilitări complete a stratului exterior de protecție, după curățarea vegetației aderente, a depunerilor biologice și a tuturor zonelor neaderente. Rosturile exterioare degradate se vor reface, iar zonele cu spălări de mortar, pierderi locale și umezeală persistentă se vor consolida și regulariza înaintea aplicării noului sistem de protecție/termoizolare. Materialele utilizate la exterior vor fi compatibile cu suportul și permeabile la vapori, astfel încât să nu favorizeze reținerea umidității în zidărie.
- 2.3.15 Zonele de contur ale ferestrelor și ușilor, inclusiv glafurile, spaletii, muchiile și racordurile, se vor reface integral după înlocuirea tâmplăriei. Se vor asigura etanșări perimetrale continue, corect realizate, cu materiale compatibile, astfel încât să fie eliminate infiltrațiile de apă și pierderile necontrolate de aer. Nu se admite păstrarea soluțiilor improvizate sau a închiderilor parțiale neconforme.
- 2.3.16 Tâmplăria exterioară existentă, neunitară și unde e parțial degradată, se va înlocui integral sau se va uniformiza integral pe întreaga clădire. Se recomandă tâmplărie cu performanțe termoizolante corespunzătoare funcțiunii de clădire publică, din PVC multicompartimentat sau aluminiu cu barieră termică, cu geam termoizolant low-e, dublu sau triplu, conform proiectului de eficiență energetică. Toate ferestrele și ușile exterioare vor fi montate cu profile, ancore, spume și benzi de etanșare corespunzătoare, iar golurile degradate vor fi reparate înaintea montajului.
- 2.3.17 Finisajele interioare compromise de umezeală se vor desface integral până la suportul stabil. Refacerea lor se va executa numai după uscarea elementelor, după reabilitarea sursei de infiltrații și după remedierea stratului suport. Pereții se vor retencui cu mortare pe bază de ciment-var sau alte mortare compatibile, rezistente la umiditate. În încăperile cu regim umed se vor utiliza materiale adecvate acestui regim. Pardoselile degradate se vor desface și se vor reface integral, cu straturi suport noi și, după caz, cu hidroizolații/termoizolații prevăzute prin proiect.
- 2.3.18 Scara interioară și zonele de circulație verticală vor fi menținute numai după executarea lucrărilor de reabilitare constând în repararea muchiilor și treptelor degradate, refacerea podestelor și a zonelor de racord, refacerea finisajelor de uzură și montarea/înlocuirea balustradelor cu

elemente conforme din punct de vedere al rezistenței, stabilității și siguranței în exploatare. Nu se admite punerea în funcțiune a circulațiilor verticale fără înlăturarea completă a degradărilor locale și fără asigurarea elementelor de protecție.

- 2.3.19 Având în vedere destinația de 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.
- 2.3.20 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.
- 2.3.21 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, verificador de proiect, după caz).
- 2.3.22 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.

- 2.3.23 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.
- 2.3.24 Expertiza tehnică apreciază că imobilul poate fi reabilitat și readus în exploatare, însă numai prin executarea integrală a lucrărilor de reparație capitală, refacere integrală a acoperișului, reabilitare a planșeelor din plăci prefabricate cu goluri, desființare/refacere a balconului degradat, refacere a sistemului de evacuare a apelor, termoizolare și modernizare funcțională. Punerea în exploatare fără executarea acestor intervenții nu se consideră admisibilă.

3. CONCLUZII GENERALE

În urma examinării tehnice a clădirii amplasate în UTA Găgăuzia, or. Vulcănești, str. Caguliscaia nr. 62, bun imobil cu numărul cadastral 9603204.320.05, 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, imobilul fiind locuibil și întreținut periodic, aspect confirmat de starea de exploatare a spațiilor interioare și de intervențiile curente de întreținere observate în teren. La data examinării nu au fost constatate fisuri structurale generalizate, deformări inadmisibile ale elementelor portante, deplasări semnificative de pe reazeme sau alte manifestări care să indice pierderea stabilității de ansamblu a construcției. Deficiențele constatate au caracter preponderent local, funcțional și de durabilitate, fiind concentrate în special la nivelul acoperișului, al subsolului și al zonelor inferioare ale fațadelor.
- 3.2 Soluția actuală de acoperire, realizată prin montarea ulterioară a foilor de ardezie peste zona superioară a construcției, se apreciază ca fiind necorespunzătoare din punct de vedere funcțional, întrucât panta existentă este redusă, sistemul suport nu este cunoscut, iar urmele de infiltrații constatate la nivelul etajului superior confirmă pierderea etanșeității și comportarea improprie în exploatare. În același timp, fațadele clădirii nu sunt termoizolate, iar anvelopa nu corespunde nivelului actual de exigență privind protecția termică, comportarea higrotermică și eficiența energetică.

- 3.3 Planșeele executate din elemente prefabricate cu goluri prezintă degradări locale generate de pătrunderea repetată a apelor pluviale prin acoperișul neetanș, manifestate prin afectarea finisajelor la intrados, degradarea stratului de protecție, exfolieri locale și reducerea durabilității elementelor. În starea actuală, aceste elemente nu pot fi menținute fără intervenții tehnice corespunzătoare, fiind necesare desfacerea zonelor afectate, verificarea detaliată a fiecărei plăci sau trame, refacerea rosturilor, repararea zonelor degradate și adoptarea, după caz, în baza soluțiilor stabilite prin proiectul de execuție.
- 3.4 Imobilul examinat poate fi menținut în exploatare și reabilitat în continuare, fără a rezulta, la data expertizării, necesitatea unor măsuri de consolidare structurală generalizată, însă cu condiția executării lucrărilor necesare de reparație capitală și reabilitare. În mod prioritar se impun: desfacerea soluției actuale de acoperire și executarea unui acoperiș nou tip șarpantă, în 2 sau 4 ape, cu sistem complet de captare și evacuare a apelor pluviale; refacerea pereului perimetral și a măsurilor de protecție a infrastructurii împotriva apei; hidroizolarea și, după caz, termoizolarea zonelor de subsol și soclu; repararea și protejarea pereților exteriori; termoizolarea anvelopei; precum și includerea în programul de intervenții a măsurilor de accesibilizare pentru persoanele cu dizabilități și mobilitate redusă. Prin realizarea acestor intervenții se poate asigura îmbunătățirea parametrilor tehnici, funcționali, higrotermici, energetici și de durabilitate ai construcției.
- 3.5 În baza constatărilor vizuale efectuate în teren și în absența unor semne de degradare structurală generalizată, expertiza tehnică apreciază că elementele portante principale ale construcției își mențin, în linii generale, rezerva de siguranță și nivelul de fiabilitate corespunzător exploatarei curente, în sensul conceptului de proiectare bazat pe stări limită și pe coeficienți parțiali de siguranță aplicați materialelor, acțiunilor și efectelor acestora. La data examinării nu au fost identificate manifestări care să indice epuizarea evidentă a acestei rezerve la nivel de ansamblu; totuși, deficiențele constatate la nivelul acoperișului, al zonelor afectate de umezeală și al elementelor de anvelopă pot conduce, în timp, la diminuarea durabilității și a fiabilității în exploatare dacă nu sunt remediate prin lucrările recomandate.
- 3.6 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.
- 3.7 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.
- 3.8 Proiectantul, în baza evaluării proprii și a calculelor/verificărilor efectuate la etapa de proiectare, este în drept să propună soluții alternative față de cele recomandate, cu condiția ca acestea să fie justificate tehnic, să fie conforme

reglementărilor tehnice în vigoare și să nu diminueze nivelul de siguranță al construcției și cerințele fundamentale conform art. 335 din CUC 434 (Integritatea structurală, protecția împotriva incendiilor, etc.) și nici să nu conducă la agravarea riscurilor structurale și/sau funcționale identificate.

- 3.9 În baza rezultatelor evaluărilor efectuate, expertiza tehnică apreciază că intervențiile de reparație, reabilitare și modernizare preconizate, inclusiv montarea panourilor fotovoltaice, 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

4. ANEXA 1

OCT Vulcanesti
 Inventarierea tehnică a proprietății din oraș (com.) Apărământ

Forma Nr. 171

Nr. cadastral 20033092204

FIGA

Construcție de bază Apărământ Nr. 62

Amplasat pe str. 20033092204 20 12 m/2

1. Nomenclatura construcției Apărământ 2. Anul construcției

3. Ultimele an al reparației capitale

4. N-ul scării

5. N-ul apartamentelor

6. N-ul scării

7. N-ul apartamentelor

8. N-ul scării

9. N-ul apartamentelor

10. N-ul scării

11. N-ul apartamentelor

12. N-ul scării

13. N-ul apartamentelor

14. N-ul scării

15. N-ul apartamentelor

16. N-ul scării

17. N-ul apartamentelor

18. N-ul scării

19. N-ul apartamentelor

20. N-ul scării

21. N-ul apartamentelor

22. N-ul scării

23. N-ul apartamentelor

24. N-ul scării

25. N-ul apartamentelor

26. N-ul scării

27. N-ul apartamentelor

28. N-ul scării

29. N-ul apartamentelor

30. N-ul scării

31. N-ul apartamentelor

32. N-ul scării

33. N-ul apartamentelor

34. N-ul scării

35. N-ul apartamentelor

36. N-ul scării

37. N-ul apartamentelor

38. N-ul scării

39. N-ul apartamentelor

40. N-ul scării

41. N-ul apartamentelor

42. N-ul scării

43. N-ul apartamentelor

44. N-ul scării

45. N-ul apartamentelor

46. N-ul scării

47. N-ul apartamentelor

48. N-ul scării

49. N-ul apartamentelor

50. N-ul scării

51. N-ul apartamentelor

52. N-ul scării

53. N-ul apartamentelor

54. N-ul scării

55. N-ul apartamentelor

56. N-ul scării

57. N-ul apartamentelor

58. N-ul scării

59. N-ul apartamentelor

60. N-ul scării

61. N-ul apartamentelor

62. N-ul scării

63. N-ul apartamentelor

64. N-ul scării

65. N-ul apartamentelor

66. N-ul scării

67. N-ul apartamentelor

68. N-ul scării

69. N-ul apartamentelor

70. N-ul scării

71. N-ul apartamentelor

72. N-ul scării

73. N-ul apartamentelor

74. N-ul scării

75. N-ul apartamentelor

76. N-ul scării

77. N-ul apartamentelor

78. N-ul scării

79. N-ul apartamentelor

80. N-ul scării

81. N-ul apartamentelor

82. N-ul scării

83. N-ul apartamentelor

84. N-ul scării

85. N-ul apartamentelor

86. N-ul scării

87. N-ul apartamentelor

88. N-ul scării

89. N-ul apartamentelor

90. N-ul scării

91. N-ul apartamentelor

92. N-ul scării

93. N-ul apartamentelor

94. N-ul scării

95. N-ul apartamentelor

96. N-ul scării

97. N-ul apartamentelor

98. N-ul scării

99. N-ul apartamentelor

100. N-ul scării

101. N-ul apartamentelor

102. N-ul scării

103. N-ul apartamentelor

104. N-ul scării

105. N-ul apartamentelor

106. N-ul scării

107. N-ul apartamentelor

108. N-ul scării

109. N-ul apartamentelor

110. N-ul scării

111. N-ul apartamentelor

112. N-ul scării

113. N-ul apartamentelor

114. N-ul scării

115. N-ul apartamentelor

116. N-ul scării

117. N-ul apartamentelor

118. N-ul scării

119. N-ul apartamentelor

120. N-ul scării

121. N-ul apartamentelor

122. N-ul scării

123. N-ul apartamentelor

124. N-ul scării

125. N-ul apartamentelor

126. N-ul scării

127. N-ul apartamentelor

128. N-ul scării

129. N-ul apartamentelor

130. N-ul scării

131. N-ul apartamentelor

132. N-ul scării

133. N-ul apartamentelor

134. N-ul scării

135. N-ul apartamentelor

136. N-ul scării

137. N-ul apartamentelor

138. N-ul scării

139. N-ul apartamentelor

140. N-ul scării

141. N-ul apartamentelor

142. N-ul scării

143. N-ul apartamentelor

144. N-ul scării

145. N-ul apartamentelor

146. N-ul scării

147. N-ul apartamentelor

148. N-ul scării

149. N-ul apartamentelor

150. N-ul scării

151. N-ul apartamentelor

152. N-ul scării

153. N-ul apartamentelor

154. N-ul scării

155. N-ul apartamentelor

156. N-ul scării

157. N-ul apartamentelor

158. N-ul scării

159. N-ul apartamentelor

160. N-ul scării

161. N-ul apartamentelor

162. N-ul scării

163. N-ul apartamentelor

164. N-ul scării

165. N-ul apartamentelor

166. N-ul scării

167. N-ul apartamentelor

168. N-ul scării

169. N-ul apartamentelor

170. N-ul scării

171. N-ul apartamentelor

172. N-ul scării

173. N-ul apartamentelor

174. N-ul scării

175. N-ul apartamentelor

176. N-ul scării

177. N-ul apartamentelor

178. N-ul scării

179. N-ul apartamentelor

180. N-ul scării

181. N-ul apartamentelor

182. N-ul scării

183. N-ul apartamentelor

184. N-ul scării

185. N-ul apartamentelor

186. N-ul scării

187. N-ul apartamentelor

188. N-ul scării

189. N-ul apartamentelor

190. N-ul scării

191. N-ul apartamentelor

192. N-ul scării

193. N-ul apartamentelor

194. N-ul scării

195. N-ul apartamentelor

196. N-ul scării

197. N-ul apartamentelor

198. N-ul scării

199. N-ul apartamentelor

200. N-ul scării

201. N-ul apartamentelor

202. N-ul scării

203. N-ul apartamentelor

204. N-ul scării

205. N-ul apartamentelor

206. N-ul scării

207. N-ul apartamentelor

208. N-ul scării

209. N-ul apartamentelor

210. N-ul scării

211. N-ul apartamentelor

212. N-ul scării

213. N-ul apartamentelor

214. N-ul scării

215. N-ul apartamentelor

216. N-ul scării

217. N-ul apartamentelor

218. N-ul scării

219. N-ul apartamentelor

220. N-ul scării

221. N-ul apartamentelor

222. N-ul scării

223. N-ul apartamentelor

224. N-ul scării

225. N-ul apartamentelor

226. N-ul scării

227. N-ul apartamentelor

228. N-ul scării

229. N-ul apartamentelor

230. N-ul scării

231. N-ul apartamentelor

232. N-ul scării

233. N-ul apartamentelor

234. N-ul scării

235. N-ul apartamentelor

236. N-ul scării

237. N-ul apartamentelor

238. N-ul scării

239. N-ul apartamentelor

240. N-ul scării

241. N-ul apartamentelor

242. N-ul scării

243. N-ul apartamentelor

244. N-ul scării

245. N-ul apartamentelor

246. N-ul scării

247. N-ul apartamentelor

248. N-ul scării

249. N-ul apartamentelor

250. N-ul scării

251. N-ul apartamentelor

252. N-ul scării

253. N-ul apartamentelor

254. N-ul scării

255. N-ul apartamentelor

256. N-ul scării

257. N-ul apartamentelor

258. N-ul scării

259. N-ul apartamentelor

260. N-ul scării

261. N-ul apartamentelor

262. N-ul scării

263. N-ul apartamentelor

264. N-ul scării

265. N-ul apartamentelor

266. N-ul scării

267. N-ul apartamentelor

268. N-ul scării

269. N-ul apartamentelor

270. N-ul scării

271. N-ul apartamentelor

272. N-ul scării

273. N-ul apartamentelor

274. N-ul scării

275. N-ul apartamentelor</

Figura A. 1

IV. Descrierea elementelor de construcții și aspectele uzurii										
№ al etajului	Conținutul descrierii elementelor de construcție	Descrierea elementelor	Spațiul înălțime elementelor	Creșterea specifică a 4 etajului	Coeficientul de volum de construcție	Coeficientul de volum de construcție	Coeficientul de volum de construcție	% din suprafața de construcție	% din suprafața de construcție	Măsurător curselor pe etaj 1 etaj
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Parapet	бетон								
2	Perete interior și exterior	бетон								
3	Perete interior	—, —								
4	Plafond interior	бетон								
5	Plafond exterior	—, —								
6	Acoperiș	бетон								
7	Parapet interior	бетон								
8	Parapet exterior	—, —								
9	Perete interior	одинари.								
10	Perete exterior	филм.								
11	Plafond interior	дв. окр.								
12	Plafond exterior	филм. илм.								
13	Plafond interior și exterior	бет. стон								
14	Alte lucrări de construcție	эл. монм. раб.								
Total				100						

Procentul de uzură exprimat prin formula

procentul de uzură (col 9x10)
greutatea specifică (col 7)

Figura A. 2

[illegible]

Figura A. 3

[illegible]

Figura A. 4



Figura A. 5



Figura A. 6



Figura A. 7



Figura A. 8



Figura A. 9



Figura A. 10

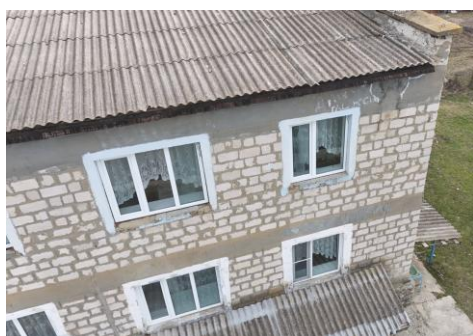


Figura A. 11



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

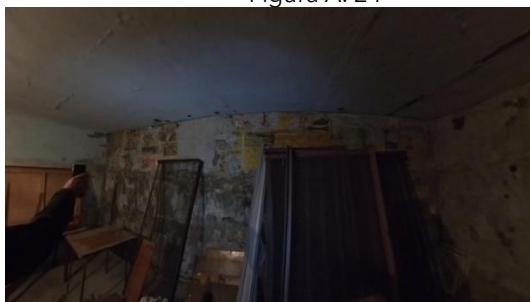


Figura A. 26



Figura A. 27



Figura A. 28

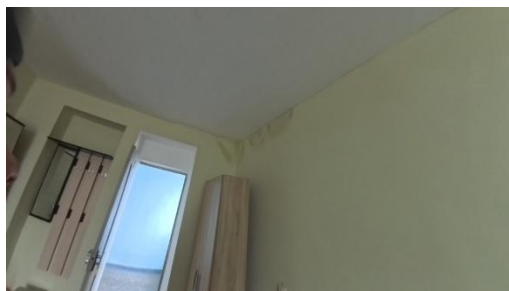


Figura A. 29



Figura A. 30



Figura A. 31



Figura A. 32



Figura A. 33



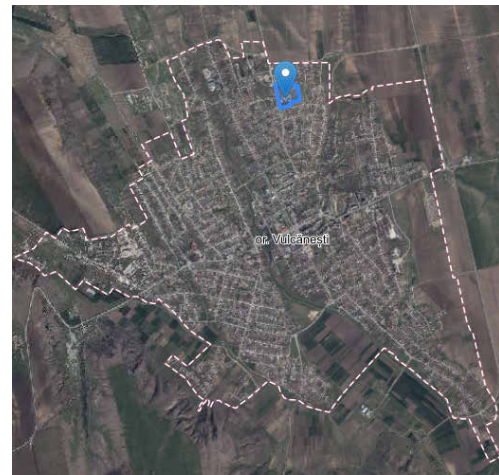
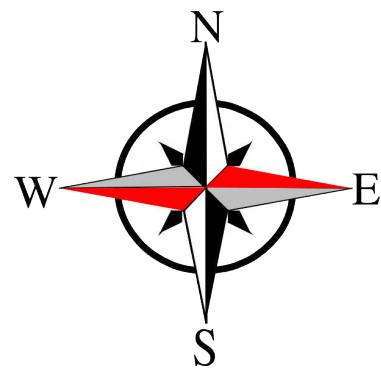
Figura A. 34



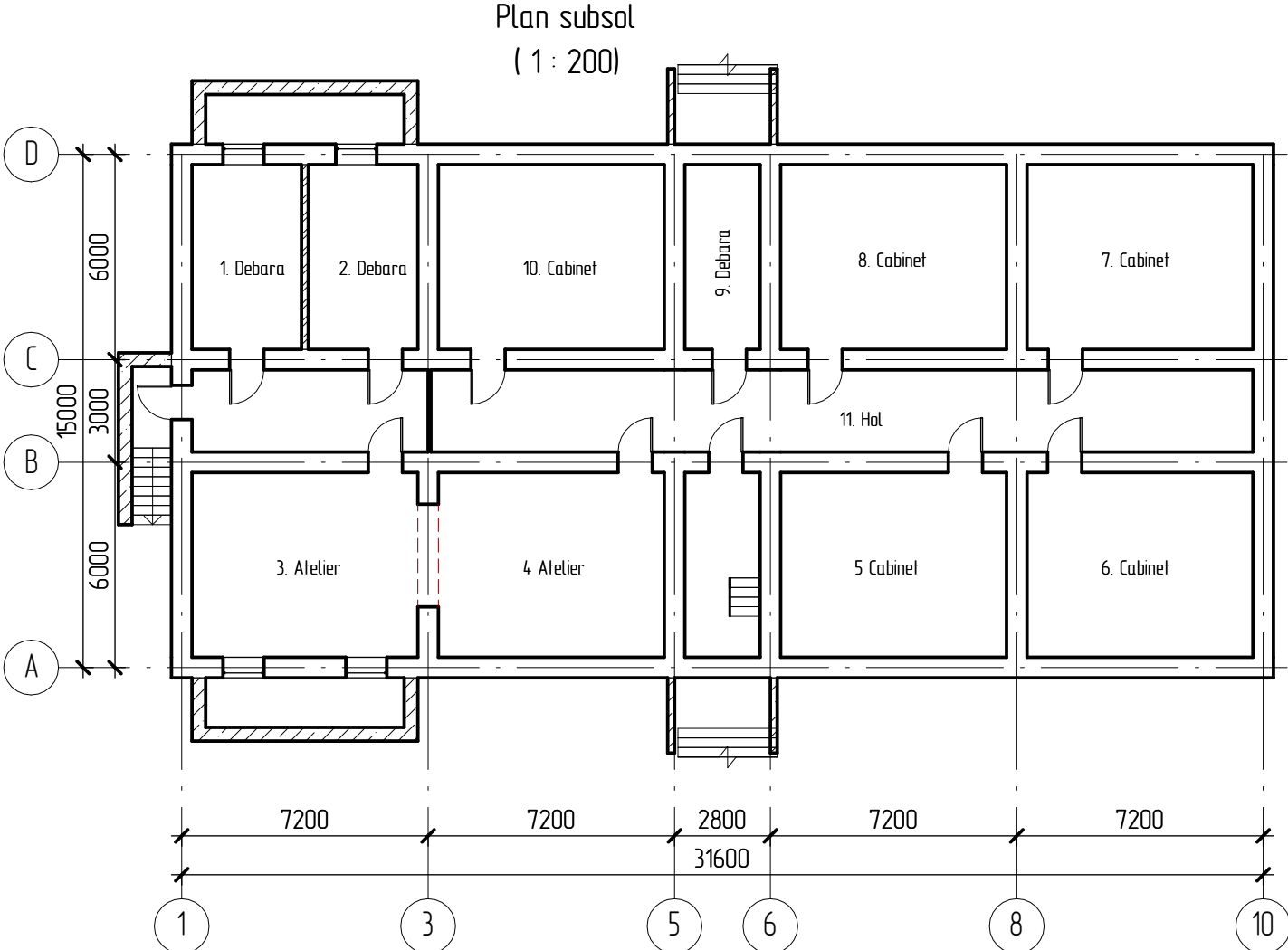
Figura A. 35



Figura A. 36



Plan situatie
(1 : 1000)



PLAN SUBSOL CAMIN nr 4

Criteriu	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
F	LEM.G2.DEF	LEM.G2.DEF	LEM.G2.DEF	N	N	N	N	N	N	N	N
P	BET	BET	BET	BET	BET	BET	BET	BET	BET	BET	BET
R	F.OK	F.OK	F.OK	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
V	W.OK.G.DEF	W.OK.G.DEF	W.OK.G.DEF	G.DEF	G.DEF	G.DEF	G.DEF	G.DEF	G.DEF	G.DEF	N
U/M	U0	U0	U1/M1	U2/M1	U1	U1	U0	U0	U0	U0	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 textil/cauciuc -- nu se aplica / lipsa date	R (încalzire / radiatoare) F – radiator fontã OT – radiator otel (panou) AL – radiator aluminiu C – convector IP – ñncalzire ñn pardoseala N – ñncalzire absentã ñn ñncãpere -- nu se aplica / lipsa date	V (ventilare) W – ventilare naturalã prin aerisire (ferestre) G – gura/grila de ventilare (naturalã) C – canal de ventilare (naturalã) F – ventilator/extractor (mecanic) HV – ventilatie mecanicã (sistem) NN – ventilare absentã/nefuncionatã/ 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 ET cu privire la starea tehnica a constructiei si posibilitatea efectuarii lucrarilor de reparatie, reabilitare si modernizare a bunului imobil cu n.c.				
				Semnatura	Data	9603204.320.04 UTA Gagauzia, or. Vulcanesti str. Caguliscaia, 62				
Elaborat		Cumpata V.				Plan situatie si Plan subsol		Lit.	Coala	Coli
		Cutia Evgheni						ET	1	2
						33/03-2026-ET				

The floor plan shows a rectangular unit with the following dimensions and room layout:

- Overall Dimensions:**
 - Width: 31600 (divided into 7200 + 7200 + 2800 + 7200 + 7200)
 - Height: 15000 (divided into 6000 + 3000 + 6000)
- Rooms and Features:**
 - Top Row (from left to right):** 15. Camera, 14. Camera, 13. Camera, 12. Camera, 11. Camera, 10. Camera, 8. GTS, 7. Bucataria (Kitchen).
 - Bottom Row (from left to right):** 16. Camera, 17. Camera, 18. Camera, 2. Camera, 19. Hol (Hall), 3. Camera, 4. Camera, 5. Camera, 6. Camera.
 - Central Area:** 1. Camera, 19. Hol (Hall).
 - Entrance:** Located at the bottom center, leading into the 19. Hol.
 - Staircase:** Located between rooms 12 and 11.
 - WC:** Located at the top right, adjacent to the kitchen.
- Room Numbers and Labels:**
 - 1. Camera, 2. Camera, 3. Camera, 4. Camera, 5. Camera, 6. Camera, 7. Bucataria, 8. GTS, 9. WC, 10. Camera, 11. Camera, 12. Camera, 13. Camera, 14. Camera, 15. Camera, 16. Camera, 17. Camera, 18. Camera, 19. Hol.

The floor plan shows a rectangular building layout with a central corridor (18. Hol.) and a staircase. The rooms are numbered 1 through 17, with 14 being the kitchen (Bucataria) and 15 being the GTS. The plan includes dimensions for the overall building (31600 x 15000) and individual rooms (7200 x 6000). Grid lines are labeled A, B, C, D vertically and 1, 3, 5, 6, 8, 10 horizontally.

Criteriu	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
F	PVC.G2.0K	N	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K
P	LAM	BET	PVC	PVC	PVC	PVC	CER	CER	CER	PVC	PVC	PVC	PVC	PVC	PVC	PVC	PVC	PVC	BET
R	F.0K	N	F.0K	F.0K	F.0K	F.0K	F.0K	F.0K	F.0K	F.0K	F.0K	F.0K	F.0K	F.0K	F.0K	F.0K	F.0K	F.0K	F.0K
V	W/N	G.DEF	W.0K.G.DEF	W.0K.G.DEF	W.0K.G.DEF	W.0K.G.DEF	W/N	W/N	W.0K.G.DEF	W/N	W.0K.G.DEF	W.0K.G.DEF	W.0K.G.DEF	W.0K.G.DEF	W.0K.G.DEF	W/N	W/N	W.0K.G.DEF	W.0K.G.DEF
U/M	U0	U0	U0	U0	U0	U0	U0	U0	U0	U0	U0	U0	U3/M2	U1	U1	U1	U1	U1	U1

Criteriu	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
F	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K	PVC.G2.0K	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	PVC	PVC	PVC	PVC	PVC	PVC	CER	CER	CER	BET	PVC
R	F.0K	F.0K	F.0K	F.0K	F.0K	F.0K	F.0K	F.0K	F.0K	F.0K	F.0K	F.0K	F.0K	F.0K	F.0K	F.0K	F.0K	F.0K
V	W.0K.G.DEF	W.0K.G.DEF	W.0K.G.DEF	W/N	W/N	W/N	W.0K.G.DEF	W.0K.G.DEF	W.0K.G.DEF	W.0K.G.DEF	W.0K.G.DEF	W.0K.G.DEF	W.0K.G.DEF	W/N	W/N	W/N	W.0K.G.DEF	W.0K.G.DEF
U/M	U0	U0	U0	U3	U3/M1	U1	U3/M2	U0	U0	U0	U0	U0	U3/M2	U1/M1	U3/M2	U0	U0	U1/M1

Lit.	Coala	Coli
ET	2	2

BAU CONSULT
GROUP