

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 9603204.320.05 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:

Sârbu Teodor, dr. ing.
(certificat de atestare Seria 2024-ET nr.105)
Țurcan Vadim, dr. ing.
(certificat de atestare Seria 2025-ET nr.0014)

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	12
4. ANEXA 1	15

Raportul de expertiză tehnică include în total 14 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 9603204.320.05 UTA Găgăuzia, or. Vulcănești str. Caguliscaia, 62 este înregistrat în Registrul rapoartelor de expertiză tehnică a construcțiilor cu Nr. 32/03-2026-ET.

1. PARTEA INTRODUCIVĂ

1.1 Date generale

1.1.1 Beneficiarul expertizei tehnice

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

1.1.2 Obiectul expertizei tehnice

Obiectul expertizei tehnice reprezintă bunul imobil al Instituția Publică Liceul Teoretic „Luceafărul”, amplasat în UTA Găgăuzia, or. Vulcănești str. Caguliscaia, 62, identificat cu nr. cadastral 9603204.320.05.

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. ocde-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).

Țurcan Vadim - studii superioare, inginer licențiat, master în construcții, doctor în tehnică, expert tehnic atestat (certificat seria 2025-ET nr. 0014).

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 9603204.320.05, 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.), 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 9603204.320.05 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 compusă din subsol și două niveluri supraterane – parter și etaj.

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 9603204.320.05, 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 Clădirea examinată se află, per ansamblu, într-o stare tehnică nesatisfăcătoare, determinată de degradarea avansată a acoperișului, a anvelopei clădirii și a spațiilor interioare, pe fondul neexploatării îndelungate și al lipsei lucrărilor de întreținere și conservare. În cadrul inspecției vizuale nu au fost identificate deformații inadmisibile generalizate, deplasări evidente ale elementelor structurale de pe reazeme sau fisuri structurale majore care să indice, la data examinării, o pierdere generală a stabilității construcției; cu toate acestea, starea tehnică a unor elemente și zone locale este puternic afectată și impune intervenții urgente (fig. A.6-A.18, A.21-A.42).
- 2.2.2 Acoperișul tip terasă se află într-o stare tehnică avansat degradată, cu pierderea evidentă a funcției de hidroizolare și protecție la intemperii. Stratul de închidere/hidroizolare este puternic uzat, cu degradări extinse, pete de umezeală, colmatări și zone afectate de stagnarea îndelungată a apei. Pe

suprafața acoperișului s-a dezvoltat vegetație spontană abundentă, inclusiv arbuști și copaci deja crescuți/dezvoltați, ceea ce confirmă lipsa totală a întreținerii pe o perioadă îndelungată și contribuie suplimentar la degradarea straturilor de acoperire și a zonelor de parapet (fig. A.6-A.15).

- 2.2.3 În zona superioară a clădirii, la nivelul aticului/parapetului și al cornișei, se constată degradări locale ale zidăriei și ale stratului de protecție, cu rosturi spălate, elemente de zidărie afectate, porțiuni locale desprinse și alterări produse de acțiunea repetată a apei și a ciclurilor îngheț-dezgheț. Aceste degradări sporesc riscul de pătrundere a apei în corpul zidăriei și reduc durabilitatea elementelor perimetrare superioare (fig. A.8-A.10, A.13-A.15, A.18).
- 2.2.4 Clădirea nu este echipată cu un sistem funcțional de captare și evacuare organizată a apelor pluviale. Lipsa jgheaburilor, burlanelor și a unei dirijări controlate a apelor meteorice favorizează umezirea necontrolată a fațadelor, a zonelor de soclu și a terenului din imediata vecinătate a construcției, accentuând procesele de degradare ale anvelopei (fig. A.6-A.18).
- 2.2.5 În zonele observabile de la conturul clădirii, pereul de protecție lipsește sau este degradat accentuat și nu mai asigură evacuarea eficientă a apelor de suprafață de la baza construcției. În consecință, este favorizat un regim nefavorabil de umiditate în zona perimetrală a clădirii și la nivelul soclului (fig. A.8, A.16-A.18, A.23-A.24).
- 2.2.6 Fațadele construcției se află într-o stare tehnică nesatisfăcătoare, prezentând degradări specifice expunerii îndelungate la factori climatici și lipsei lucrărilor de întreținere. Se observă rosturi degradate, spălarea și eroziunea mortarului din zidărie, urme extinse de umezeală, colonizări biologice și degradări locale ale zonelor adiacente golurilor de ferestre și uși (fig. A.16-A.18, A.23-A.24).
- 2.2.7 Tâmplăria exterioară se prezintă neuniform la nivelul clădirii și este alcătuită, în majoritate, din elemente vechi, uzate, cu etanșeitate redusă, geamuri sparte sau lipsă, cercevele degradate și goluri neasigurate corespunzător. Local, se observă intervenții disparate sau improvizate, fără caracter unitar. Din punct de vedere tehnic și funcțional, tâmplăria existentă nu mai corespunde cerințelor de exploatare și protecție la intemperii și necesită înlocuire integrală (fig. A.16-A.18, A.21-A.25).
- 2.2.8 La nivelul golurilor de ferestre și uși se constată degradări locale ale muchiilor, glafurilor, spațiilor și zonelor de racord, cu tencuieli desprinse, material fisurat sau lipsă și porțiuni afectate de umezeală. Aceste degradări indică atât acțiunea îndelungată a infiltrațiilor, cât și lipsa lucrărilor corespunzătoare de întreținere și refacere locală (fig. A.21, A.23-A.25).
- 2.2.9 Spațiile interioare ale clădirii, inclusiv coridoarele, casa scării și încăperile de la nivelurile examinate, se află într-o stare tehnică nesatisfăcătoare, fiind afectate de infiltrații repetate, umiditate persistentă, degradarea accentuată a finisajelor și lipsa măsurilor de conservare. În majoritatea încăperilor se

observă depuneri de deșeuri, materiale deteriorate și condiții improprii de utilizare (fig. A.26-A.42).

- 2.2.10 La nivelul tavanelor și al zonelor superioare ale pereților se constată pete extinse de umezeală, exfolieri, decojiri și desprinderi ale tencuielilor și straturilor de finisaj, cu afectări accentuate în zonele expuse direct infiltrațiilor provenite de la acoperiș. Degradările constatate sunt specifice unei expuneri repetate și îndelungate la apă (fig. A.26-A.38, A.40-A.42).
- 2.2.11 Intradosul planșelor și tavanele încăperilor prezintă degradări de diferite grade, de la ușoare până la accentuate, materializate prin fisurări ale finisajelor, exfolieri, desprinderi locale, zone cu umiditate persistentă și alterarea pronunțată a straturilor de acoperire. În unele încăperi degradările sunt extinse și indică o afectare avansată a durabilității elementelor de închidere și finisaj, fiind necesare verificări detaliate locale la etapa de proiectare și intervenție (fig. A.31-A.38, A.40-A.42).
- 2.2.12 Pereții interiori și finisajele interioare se află, în majoritatea încăperilor, într-o stare tehnică nesatisfăcătoare. Se constată decojirea și desprinderea tencuielilor, zone extinse de decolorare, umezeală, eflorescențe și porțiuni cu degradări până la suport. Pe alocuri, materialele de finisaj sunt desprinse în volum semnificativ, iar starea sanitar-tehnică a spațiilor este sever afectată (fig. A.27-A.32, A.35, A.37-A.41).
- 2.2.13 Canalele de ventilare existente sunt degradate sau parțial distruse în zona superioară, prezentând afectări care nu permit menținerea lor în starea actuală fără intervenții de reabilitare. În contextul refacerii acoperișului, acestea necesită refacere și prelungire corespunzătoare peste nivelul noului acoperiș, cu asigurarea continuității funcționale și a etanșărilor la treceri.
- 2.2.14 Casa scării și zonele de circulație interioară prezintă degradări accentuate ale finisajelor, cu exfolieri și desprinderi locale ale tencuielilor, urme de umezeală, depuneri de murdărie și stare generală improprie exploatării. Aceste degradări confirmă lipsa lucrărilor de întreținere curentă și efectele directe ale infiltrațiilor și ale neutilizării construcției (fig. A.26, A.32, A.36, A.42).
- 2.2.15 În imediata vecinătate a clădirii și în contact direct cu aceasta se observă vegetație dezvoltată necontrolat, inclusiv arbori amplasați foarte aproape de fațade și de zona acoperișului. Prezența acestora favorizează menținerea umidității, umbrirea excesivă, colonizarea biologică a suprafețelor și afectarea suplimentară a elementelor de construcție prin contact mecanic și acumulare de resturi vegetale (fig. A.6-A.9, A.13-A.18).
- 2.2.16 La data examinării, accesul în subsol nu a fost posibil, acesta fiind închis. Aprecierea stării acestui spațiu s-a efectuat strict pe baza observațiilor vizuale din exterior, prin intermediul ferestrelor existente la subsol, în limitele vizibilității disponibile. Din examinarea vizuală astfel realizată rezultă că, în zonele observabile, spațiul de la subsol se află într-o stare tehnică relativ satisfăcătoare, fără acumulări evidente de apă, fără semne vizibile de

degradări majore și fără indicii aparente ale unui regim accentuat de umiditate. În absența accesului direct, concluzia are caracter orientativ și nu substituie o cercetare nemijlocită a întregului spațiu de subsol (fig. A.45–A.52).

- 2.2.17 În momentul examinării, clădirea nu dispune de instalații interioare funcționale de bază. Instalațiile electrice, sanitare, termice și de canalizare sunt inexistente, dezafectate sau improprii utilizării, motiv pentru care acestea nu pot fi menținute în exploatare și nu pot constitui bază pentru lucrări de reparație locală. Pentru reabilitarea obiectului este necesară refacerea integrală a tuturor instalațiilor interioare, în baza unui proiect de specialitate, adaptat funcțiunii finale a clădirii.
- 2.2.18 Starea de abandon/neutilizare a clădirii, coroborată cu lipsa măsurilor de conservare, a favorizat degradarea continuă a elementelor de construcție, acumularea de deșeuri, deteriorarea finisajelor și agravarea uzurii fizice și morale a imobilului. Din această perspectivă, starea actuală a obiectului se înscrie în contextul noțiunilor de uzură fizică, uzură morală și necesitate de intervenții complexe, în sensul prevederilor NCM A.09.02-2005 „Deservirea tehnică, reparația și reconstrucția clădirilor de locuit, comunale și social-culturale”.
- 2.2.19 În baza constatărilor efectuate în teren, degradările identificate afectează în mod prioritar anvelopa clădirii, condițiile de exploatare, siguranța în utilizare, starea sanitar-tehnică și durabilitatea construcției. Elementul cel mai grav afectat este acoperișul, iar infiltrațiile provenite prin acesta au generat degradări extinse ale spațiilor interioare și ale zonelor superioare ale pereților și planșeelor. În starea actuală, construcția necesită lucrări complexe de punere în siguranță, reabilitare și modernizare, precedate de măsuri urgente de protejare împotriva continuării infiltrațiilor și a degradării progresive (fig. A.6–A.42).

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 numai în condițiile executării unui complex de lucrări de reparație capitală, reabilitare și modernizare, orientate prioritar spre eliminarea cauzelor care au generat degradările constatate, respectiv neetanșeitarea acoperișului, lipsa sistemului organizat de colectare și evacuare a apelor pluviale, lipsa/degradarea pereului perimetral, afectarea stratului exterior de protecție al fațadelor și funcționarea necorespunzătoare a ventilării naturale. În sensul prevederilor NCM A.09.02-2005, intervențiile recomandate se încadrează în categoria lucrărilor de reparație capitală și modernizare, cu lucrări locale de consolidare și remediere. În acest sens, se recomandă următoarele:

- 2.3.1 Înaintea începerii lucrărilor de reabilitare, se vor pune în siguranță toate zonele cu tencuieli desprinse, finisaje degradate, porțiuni de plafon afectate de infiltrații, elemente de închidere exterioară neaderente și alte sectoare locale aflate în stare precară. Lucrările de desfacere se vor executa controlat, cu balizarea zonelor de lucru și evacuarea materialelor rezultate.
- 2.3.2 Acoperișul existent tip terasă, compromis funcțional prin pierderea etanșeității, se va desface integral până la suportul portant (placa prefabricată). Se vor îndepărta toate straturile neaderente, degradate sau saturate cu apă, inclusiv hidroizolația existentă, șapele, termoizolația compromisă și elementele auxiliare degradate. Suportul portant se va curăța mecanic, iar rosturile și zonele degradate ale plăcilor se vor reface înaintea aplicării noului sistem.
- 2.3.3 Pentru eliminarea definitivă a cauzei principale a infiltrațiilor, expertiza tehnică consideră justificată și tehnic oportună înlocuirea soluției actuale de acoperire cu un acoperiș tip șarpantă ventilată, executat în baza unui proiect de rezistență și a detaliilor de execuție. Șarpanta se recomandă a fi realizată 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 ale clădirii.
- 2.3.4 Secțiunile elementelor șarpantei vor fi stabilite prin calcul, în funcție de deschiderile reale, încărcările climatice și schema adoptată prin proiect. Orientativ, acestea nu vor fi inferioare următoarelor valori: cosoroabe min. 100x150 mm; pane/grinzi principale min. 100x200 mm; câpriori min. 75x150 mm, la interaxe de circa 0,80-1,00 m; contrafișe, clești și contravânturi longitudinale și transversale conform schemei structurale adoptate. Fixarea și solidarizarea se vor realiza cu piese metalice zincate, tije filetate, scoabe și ancoraje mecanice/chimice, conform proiectului.
- 2.3.5 La partea superioară a zidăriei portante se recomandă executarea unei centuri monolite perimetrare 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.
- 2.3.6 Învelitoarea noului acoperiș se va executa din materiale ușoare și durabile, 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, însă 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.

- 2.3.7 Sistemul de colectare și evacuare a apelor pluviale se va executa integral și unitar, cu jgheaburi, burlane, piese de colț, coturi 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 prevăzute prin proiect, cu îndepărtarea acestora din zona fundațiilor.
- 2.3.8 Având în vedere existența grilelor de ventilare în unele încăperi și lipsa elementelor terminale funcționale la nivelul acoperișului, se recomandă verificarea, deschiderea și readucerea în funcțiune a canalelor de ventilare naturală, respectiv adaptarea acestora la noua soluție de acoperiș. Toate canalele, coșurile și străpungerile prin acoperiș vor fi ridicate, etanșate și protejate la infiltrații conform proiectului. Nu se admite menținerea canalelor obturate sau întrerupte în starea actuală.
- 2.3.9 La nivelul planșeelor afectate de infiltrații, se vor îndepărta integral tencuielile, zugrăvelile și toate straturile neaderente sau compromise de umezeală. După eliminarea cauzei infiltrațiilor, zonele degradate se vor decapa până la suport sănătos, iar eventualele armături aparente se vor curăța, pasiviza și proteja cu produse compatibile. Refacerea se va executa cu mortare de reparație compatibile, iar acolo unde starea elementelor o impune, soluția se va stabili prin proiectul de rezistență.
- 2.3.10 Rosturile dintre elementele prefabricate de planșeu, pe porțiunile degradate sau afectate de infiltrații, se vor desface local, se vor curăța până la material sănătos și se vor reface cu mortar/microbeton de reparație compatibil, în vederea restabilirii etanșeității și comportării corecte a ansamblului. Nu se admit lucrări exclusiv de finisaj înaintea remedierii complete a cauzelor care au generat degradările.
- 2.3.11 În zona subsolului se impune eliminarea cauzelor care întrețin regimul ridicat de umiditate la baza construcției. În acest scop, se recomandă executarea/refacerea pereului perimetral din beton pe întreg conturul clădirii, cu lățimea minimă de 1,00 m, grosimea de 100-120 mm, pe strat suport din piatră spartă compactată de 100-150 mm, cu rosturi de contracție la 2,0-2,5 m și cu pantă de minimum 2% de la clădire spre exterior. Terenul adiacent se va modela astfel încât apele de suprafață să fie îndepărtate de construcție.
- 2.3.12 Pe sectoarele accesibile ale pereților de subsol, în funcție de soluția adoptată prin proiect, se recomandă lucrări de protecție hidroizolantă exterioară și de refacere a zonelor afectate de umezeală, coroborate cu executarea sistemului de evacuare a apelor pluviale. La interiorul subsolului, finisajele desprinse și materialele afectate de umezeală se vor îndepărta integral, iar refacerea se va executa numai după stabilizarea regimului de umiditate.
- 2.3.13 Fațadele se vor supune unei reabilitări complete a stratului exterior de protecție. Se vor îndepărta toate tencuielile neaderente, desprinse sau fisurate, se vor curăța și reface rosturile degradate, iar zonele cu zidărie

aparentă din piatră de calcar se vor repara cu materiale compatibile. În zonele superioare, afectate de umezeală și spălări de mortar, se vor executa lucrări locale de refacere și protecție înaintea aplicării noului sistem de finisaj.

- 2.3.14 Fațada principală termoizolată parțial, pe care stratul de finisaj este fisurat generalizat, se va trata unitar. Se recomandă desfacerea sectoarelor neconforme și realizarea unui sistem termoizolant complet și continuu, compatibil cu suportul și adecvat unei clădiri publice. Pentru o instituție de învățământ, soluția recomandată pentru pereții exteriori este un sistem cu vată minerală bazaltică, cu grosimea stabilită prin calcul termotehnic, orientativ 120-150 mm. Soclul se va termoizola cu XPS, iar punțile termice de la conturul tâmplăriei, centurilor, soclului și elementelor de coronament se vor trata obligatoriu prin proiect.
- 2.3.15 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. În zonele predispuse la umezeală se vor utiliza mortare pe bază de ciment-var sau alte mortare compatibile, rezistente la umiditate. Nu se recomandă utilizarea materialelor sensibile la umezeală în spațiile cu regim umed.
- 2.3.16 Tâmplăria exterioară existentă, neunitară și 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 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.
- 2.3.18 Instalațiile de ventilare, sanitare, termice și electrice vor fi corelate cu soluția finală de reabilitare și cu noua alcătuire a anvelopei. În special pentru spațiile cu afluență de persoane și pentru grupurile sanitare, ventilația naturală existentă va fi verificată și, dacă este insuficientă,

completată prin soluții de ventilare mecanică prevăzute prin proiectele de specialitate.

- 2.3.19 Se recomandă întocmirea și ținerea la zi a Cărții tehnice a construcției (dosar tehnic al clădirii), ca document unic de evidență, în care să fie centralizate și actualizate, pe întreaga durată de exploatare, toate datele relevante privind construcția, intervențiile și responsabilitățile aferente. Cartea tehnică urmează să includă, cel puțin, extrasul cadastral, planurile cadastrale, documentația disponibilă de proiect (inclusiv planșe, note, soluții constructive), documentele de recepție, procese-verbale și acte de constatare, autorizații/avize (după caz), evidența intervențiilor executate (reparații curente/capitale, modernizări, înlocuiri), documentațiile tehnice aferente intervențiilor (proiecte, dispoziții de șantier, scheme actualizate), rapoarte de verificare/inspecții, fișe de întreținere, precum și persoanele/entitățile responsabile (beneficiar/administrator, executant, diriginte de șantier, proiectant, verficator de proiect, după caz).
- 2.3.20 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.
- 2.3.21 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.

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 este apreciată ca fiind nesatisfăcătoare, determinată în principal de degradările extinse produse de infiltrațiile apelor

pluviale prin acoperișul existent, de lipsa lucrărilor de întreținere, reparație curentă și reparație capitală pe o perioadă îndelungată, precum și de starea de abandon și neexploatare a imobilului. Principalele degradări constatate în cadrul cercetărilor în teren se referă la compromiterea sistemului de acoperire, afectarea planșeelor din plăci prefabricate cu goluri prin umezire repetată, degradarea finisajelor interioare și exterioare, lipsa sistemului organizat de colectare și evacuare a apelor pluviale, lipsa pereului de protecție, precum și starea improprie de exploatare a anvelopei construcției în ansamblu.

- 3.2 În baza constatărilor vizuale efectuate în teren, nu au fost identificate semne caracteristice unor tasări diferențiate active, deplasări semnificative ale elementelor portante de pe reazeme, devieri accentuate de la verticală ale pereților structurali sau fisuri structurale generalizate care să indice pierderea stabilității globale a clădirii. Rosturile dintre blocuri se prezintă, în general, rectiliniu, fără semne evidente de deplasare relativă, ceea ce arată că sistemul portant își păstrează, în linii generale, capacitatea de comportare spațială.
- 3.3 Planșeele din elemente prefabricate cu goluri sunt afectate de infiltrații și degradări locale ale stratului de protecție a armăturii, cu prezența unor zone de exfoliere, decoeziune și coroziune locală. Aceste degradări nu permit menținerea elementelor în starea actuală fără intervenții, fiind necesare lucrări de reabilitare structurală locală, refacere a rosturilor, refacere a stratului de acoperire și măsuri de solidarizare, conform soluțiilor ce urmează a fi definite prin proiectul de execuție pentru fiecare placă sau tramă în parte.
- 3.4 Lucrările de reparație capitală, reabilitare, refacere a acoperișului, eliminare a infiltrațiilor, executare/refacere a sistemului de colectare și evacuare a apelor pluviale, refacere a pereului, reabilitare a fațadelor, termoizolare și modernizare funcțională urmează a fi executate în baza documentației de proiect, elaborate conform cerințelor tehnice și normative aplicabile.
- 3.5 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.
- 3.6 Lucrările de construcții se vor executa în baza unui proiect elaborat și verificat conform prevederilor Codului urbanismului și construcțiilor nr. 434 din 28.12.2023, precum și în conformitate cu normativele tehnice în vigoare și cu recomandările prezentei expertize.
- 3.7 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.
- 3.8 În baza rezultatelor evaluărilor efectuate, expertiza tehnică apreciază că intervențiile de reparație, reabilitare și modernizare preconizate sunt

admisibile din punct de vedere tehnic și pot fi executate în condiții corespunzătoare, cu respectarea cerințelor normative în vigoare și a recomandărilor tehnice formulate în prezentul raport. Executarea măsurilor propuse va contribui la îmbunătățirea condițiilor de exploatare, la creșterea eficienței energetice, la sporirea accesibilității și la asigurarea unei exploatare durabile a instituției beneficiare.

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

Expert Tehnic / _____ / dr. ing. Sârbu Teodor

Expert Tehnic / _____ / dr. ing. Turcan Vadim

4. ANEXA 1

ACT *Valea lui*
Inventarierea tehnică a proprietății din strada 10800, *București* Formă Nr. 107

Nr. cadastrelor *10800/10800/10800/10800*

FISA

Construcția de bază
Nomenclatură elementelor pe str. *Construcția Nr. 10*
10800/10800/10800/10800

I. Noțiuni generale despre construcție

1. Descrierea construcției *10800/10800/10800/10800* 2. Anul construcției
3. Data recepției finale 3. Ultimul an al reparației capitale
4. Nr. etajelor 6. Nr. al scriorilor 7. Nr. apartamentelor

II. Amenajarea construcției (m.p.)

Tipul	Construcția	Conținutul	Clasa	Tipul	Industria
10800/10800/10800/10800	10800/10800/10800/10800	10800/10800/10800/10800	10800/10800/10800/10800	10800/10800/10800/10800	10800/10800/10800/10800

III. Calculul suprafețelor, volumului construcției principale și a părților izolate

Denumirea	Metoda de calcul a suprafețelor exterioare	Supraf. (m ²)	Industria (m ²)	Volum (m ³)
10800/10800/10800/10800	3,150 x 14,00	441,00	441,00	441,00
10800/10800/10800/10800	1,90 x 10,4 x 10,4 x 10,4	1,97	1,97	1,97
10800/10800/10800/10800	5,16 x 1,35	6,97	6,97	6,97

Figura A. 1

IV. Descrierea elementelor de construcție și a părților izolate

Nr. din	Descrierea elementelor de construcție	Clasa	Tipul	Industria	Volum
1	10800/10800/10800/10800	10800/10800/10800/10800	10800/10800/10800/10800	10800/10800/10800/10800	10800/10800/10800/10800

Procentul de uzură exprimat prin formula: $\frac{\text{procentul de uzură (col 9x10)}}{\text{greutatea specifică (col 7)}}$

Figura A. 2

EXPLICATIE LA PLANUL CONSTRUCȚIEI
ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

București Nr. *10800/10800/10800/10800*

Nr. din	Descrierea elementelor de construcție	Clasa	Tipul	Industria	Volum
1	10800/10800/10800/10800	10800/10800/10800/10800	10800/10800/10800/10800	10800/10800/10800/10800	10800/10800/10800/10800

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

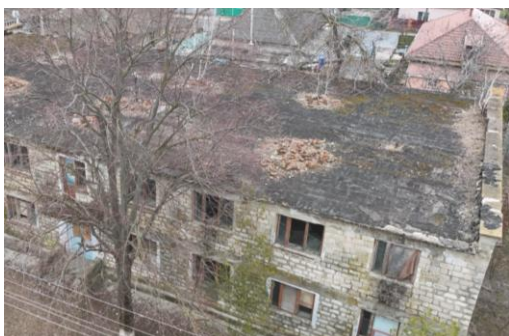


Figura A. 15



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

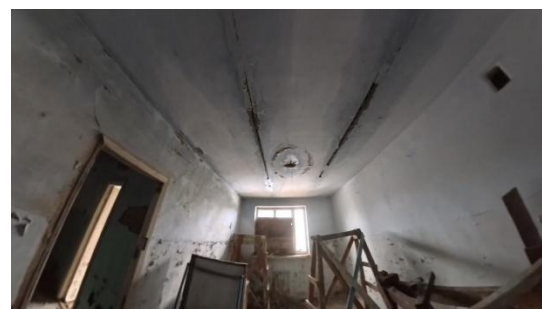


Figura A. 42

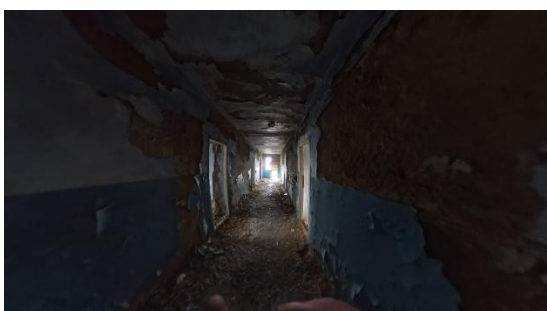


Figura A. 43



Figura A. 44



Figura A. 45



Figura A. 46



Figura A. 47



Figura A. 48



Figura A. 49



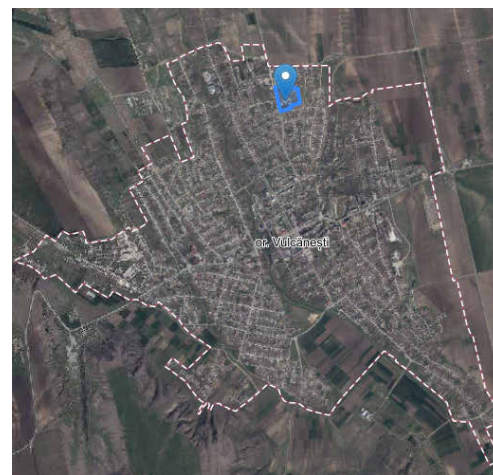
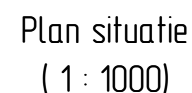
Figura A. 50



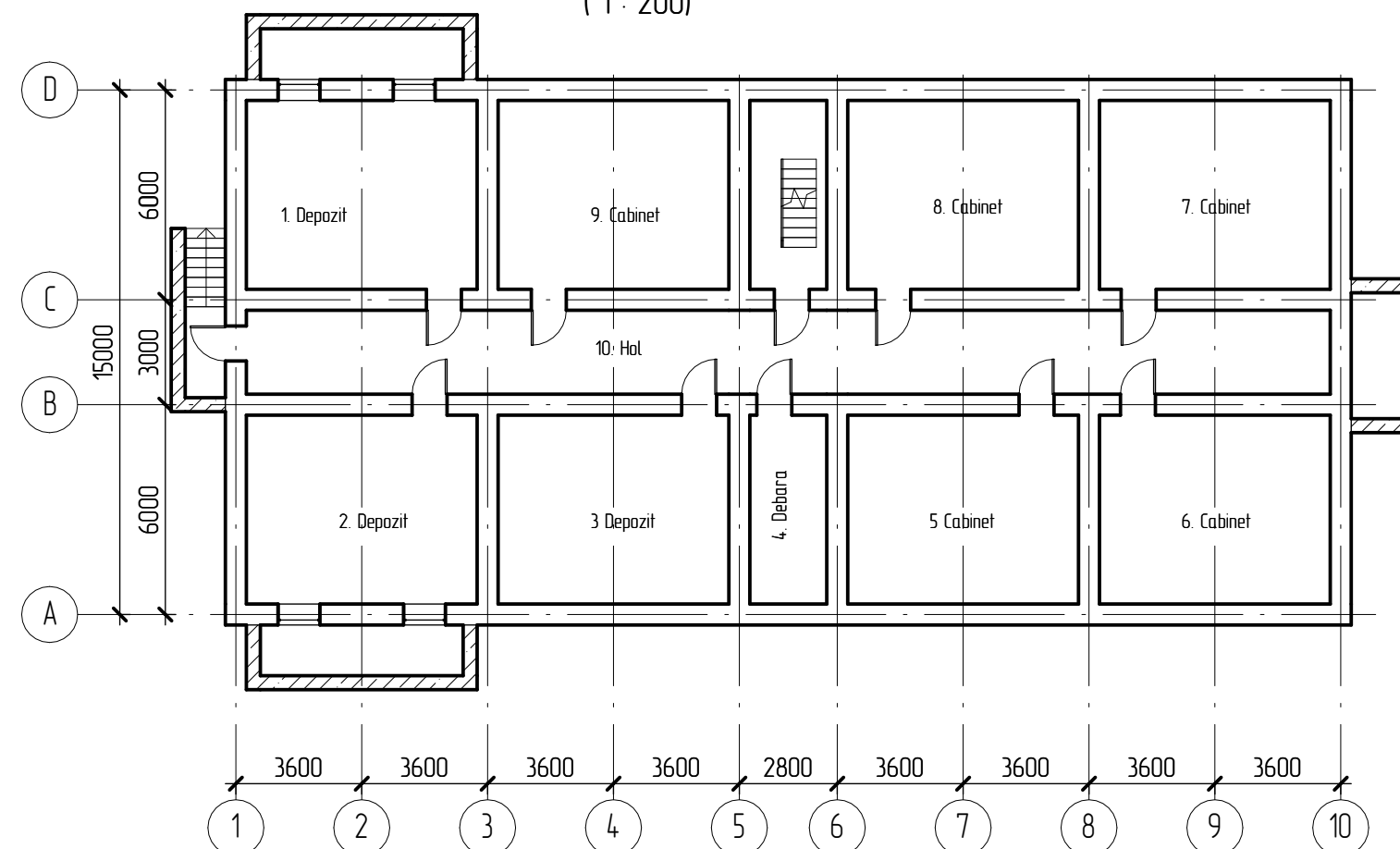
Figura A. 51



Figura A. 52



Plan subsol
(1 : 200)



PLAN SUBSOL CAMIN nr. 5

Criteria	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
F	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
R	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
V	W.G.DEF	W.G.DEF	G.DEF	G.DEF	G.DEF	G.DEF	G.DEF	G.DEF	G.DEF	N
U/M	U3/M2	U2/M1	U1/M1	U1/M1	U1/M1	U1/M2	U2/M1	U2/M1	U2/M1	U2/M1

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

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 încăperea
-- nu se aplica / lipsa date

V (ventilare)

W – ventilare naturala prin aerisire (ferestre)

G – gura/grila de ventilare (naturala)

C – canal de ventilare (naturala)

F – ventilator / extractor (meccanic)

HV – ventilatie meccanica (sistem)

NN – ventilare absenta/nefunctionala/insuficienta

– nu se aplica / lipsa datei

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 ET cu privire la starea tehnica a constructiei si posibilitatea efectuării
lucrarilor de reparatie, reabilitare si modernizare a bunului imobil cu n.c.
9603204.320.05 UTA Gagauzia, or. Vulcanesti str. Caquliscaia, 62

Plan Situatie si Plan Subsol

32/03-2026-ET

Lit.	Coala	Coli
ET	1	2

BAU CONSULT
GROUP

