

**CRITERII DE ÎNCADRARE A CLĂDIRILOR SITUATE ÎN COMUNA DUMBRĂVEȘTI  
PENTRU EVALUAREA STĂRII TEHNICE**

**NOTA TEHNICA DE CONSTATARE A STĂRII TEHNICE A IMOBILELOR DIN  
COMUNA DUMBRĂVEȘTI**

**1. Acoperiș**

<b>Învelitoare</b>		
<b>1 Punctaj</b>		
<input type="checkbox"/> nu există (nu este cazul)		
<input type="checkbox"/> fără degradări		<b>0</b>
<input type="checkbox"/> degradări minore	învelitoarea lipsește și/sau este degradată parțial (maxim 10% din suprafața totală). Suficiență reșezarea materialului învelitorii și remedieri locale.	<b>2</b>
<input type="checkbox"/> degradări medii	învelitoarea lipsește și/sau este degradată în proporție mare (10-30% din suprafața totală). Coamele sunt neetanșe. Necesită înlocuire și fixare.	<b>6</b>
<input type="checkbox"/> degradări majore	învelitoarea lipsește și/sau este degradată peste 30% din suprafața totală, coamele sunt neetanșe, curburi, rupturi majore. Necesită înlocuirea totală	<b>10</b>

•Indiferent de materialul din care este alcătuită țiglă, tablă, șindriță etc.

<b>Cornișă - Streașină - Atic</b>		<b>Punctaj</b>
<input type="checkbox"/> fără degradări		<b>0</b>
<input type="checkbox"/> degradări minore	Elementele de închidere sunt desprinse și degradate punctual. Nu sunt urme de umiditate. Suficiență reparația punctuală.	<b>1</b>
<input type="checkbox"/> degradări medii	Elementele de închidere sunt desprinse și degradate parțial (10-30% din lungime). Umiditate vizibilă pe alocuri. Necesită înlocuire și refacere parțială.	<b>3</b>
<input type="checkbox"/> degradări majore	Elementele de închidere sunt desprinse și degradate peste 30% din lungime. Umiditate vizibilă. Necesită înlocuirea totală. Risc pentru trecători.	<b>5</b>

Indiferent dacă este streașină orizontală, înclinată sau înfundată.

**2. Fațade**

<b>Tencuială</b>		<b>Punctaj</b>
<input type="checkbox"/> fără degradări		<b>0</b>
<input type="checkbox"/> degradări minore	Degradări punctuale și incidentale ale tencuiei în fața igrășiei. Posibilă remedierea punctuală.	<b>2</b>
<input type="checkbox"/> degradări medii	Degradări locale ale tencuiei (10-30% din suprafața fațadelor). Igrășie ușoară. Suprafețele se refac și rezugrăvesc.	<b>6</b>
<input type="checkbox"/> degradări majore	Porțiuni de tencuială ce cad, se desprind și/sau sunt puternic umede, tencuiala degradată peste 30% din suprafață. Suprafețele se refac total.	<b>10</b>

"Se vor lua în considerare balcoanele, soclul și alte elemente componente ale fațadelor, dacă acestea există.

<b>Zugrăveală</b>		<b>Punctaj</b>
<input type="checkbox"/> fără degradări		<b>0</b>
<input type="checkbox"/> degradări minore	Zugrăveală exfoliată incidental. Posibilă remedierea punctuală.	<b>1</b>
<input type="checkbox"/> degradări medii	Zugrăveala exfoliată parțial (10-30% din suprafața fațadelor), sau având un aspect murdar, prăfuit. Suprafețele se rezugrăvesc.	<b>3</b>
<input type="checkbox"/> degradări majore	Zugrăveala exfoliată și/sau decolorată peste 30% din suprafață. Zugrăveala în cromatică neadecvată, neconformă cu paletarul stabilit în studiul de fațade din Centrul Istoric elaborat de PMO. Suprafețele se refac și se rezugrăvesc în totalitate.	<b>5</b>

\* Se vor lua în considerare și ornamentele, balcoanele, soclul etc. componente ale fațadelor spre stradă, dacă acestea există



Tâmplărie		Punctaj
<input type="checkbox"/> fără degradări		0
<input type="checkbox"/> degradări minore	Vopsire defectuoasă (scoroșită), ușoară uzură a materialului. Nu lipsesc elemente de tâmplărie. Tâmplăria se revopssește și se remediază punctual.	1
<input type="checkbox"/> degradări medii	Materiale componente deteriorate, deformate, nefolosibile și/sau defecte (cel puțin un element). Nu lipsesc elemente. Reparații și înlocuire.	3
<input type="checkbox"/> degradări majore	Materiale componente puternic deteriorate și deformate. Elemente de tâmplărie lipsă (cel puțin un element). Materiale componente necorespunzătoare, înlocuite abuziv și care nu respectă reglementările PUG avizat ( de ex. PVC în loc de lemn) sau cu nerespectarea designului original . Necesită înlocuire completă.	5

\* Elemente de tâmplărie: ferestre (împreună cu obloaneși jaluzele, dacă este cazul), uși (împreună cu vitrine), porți de acces.

Elemente decorative ale fațadei		Punctaj
<input type="checkbox"/> nu există (nu este cazul)		
<input type="checkbox"/> fără degradări		0
<input type="checkbox"/> degradări minore	Elemente decorative incomplete și/sau afectate în timp de factori atmosferici și biologici și/sau neconforme cu caracterul zonei	2
<input type="checkbox"/> degradări medii	Elemente decorative care lipsesc de pe fațade, inclusiv cele îndepărtate în mod abuziv.	6

\* Indiferent de materialul din care sunt alcătuite: stuc, piatră, fier, tablă, polistren etc.

### 3. Deficiențe structurale vizibile din exterior

Șarpantă		Punctaj
<input type="checkbox"/> nu există (nu este cazul)		
<input type="checkbox"/> fără degradări		0
<input type="checkbox"/> degradări medii	Coșuri de fum cu cărămizi desprinse, care prezintă risc de cădere. Coșuri defum care prezintă elemente de decorație lipsă. Deformări sau rupturi punctuale ale coamelor, cosoroabelor sau căpriorilor.	8
<input type="checkbox"/> degradări majore	Elemente din lemn rupte și/sau lipsă, deformări majore ale structurii șarpantei. Coșuri de fum și/sau lucarne lipsă parțial sau total.	15

<input type="checkbox"/> degradări majore	Elemente decorative desprinse, care prezintă risc de cădere. Elemente de închigerle care lipsesc. Risc major pentru trecători.	10
---	--	----

Se vor lua în considerare și coșurile de fum, lucarnele etc. componente ale șarpantei.

Pereți		Punctaj
<input type="checkbox"/> fără degradări		0
<input type="checkbox"/> degradări medii	Elemente lipsă pe suprafețe mari (colțuri de clădire, soclu). Se vor face completări cu elemente în baza unui proiect tehnic autorizat.	16
<input type="checkbox"/> degradări majore	Crapături de dimensiuni mari, structura stabiă și/sau deformată, elemente componente ale structurii verticale lipsă parțial sau total Clădire mină	30

\* Indiferent de materialul din care este compusă structura verticală: zidărie din cărămidă, zidărie din piatră, lemn, beton etc.

### 4. Împrejmuire

<input type="checkbox"/> nu există (nu este cazul)		
<input type="checkbox"/> fără degradări		0
<input type="checkbox"/> degradări minore	Zugrăveala și/sau vopsitoria împrejmuirii sunt exfoliate incidental. Posibilă remediarea punctuală.	1
<input type="checkbox"/> degradări medii	Elemente decorative componente lipsă, iar zugrăveala și/sau vopsitoria împrejmuirii sunt exfoliate în proporție de peste 10% din suprafață.	3
<input type="checkbox"/> degradări majore	împrejmuirea prezintă deformări, degradări, inclinații structurale vizibile, împrejmuirea lipsește parțial.	5

\* Indiferent de materialul din care este alcătuită împrejmuirea și de elemente sale decorative.

### I. Cauzele degradărilor





- **degradări cauzate de factori naturali: intemperii, infiltrații de apă, igrasie, trecerea timpului etc.**
- **degradări cauzate de factorul uman prin decizia de neimplicare în întreținerea unei clădiri**
- **degradări intenționate cauzate de factorul uman: nerespectarea legislației în vigoare, a R.L.U. etc.**

În evaluarea imobilelor se vor identifica și cauzele probabilele degradărilor (una sau mai multe variante) **Observații imobil / Măsuri stabilite**

### **Definiția generală a categoriilor de degradări**

#### **Degradări minore.**

Există degradări la care nu trebuie intervenit imediat, sunt suficiente reparațiile la diferite elemente sau locuri. Degradările sunt în cea mai mare parte doar de suprafață. În spatele degradărilor minore nu se ascund degradări majore sau probleme constructive. **Caracterul arhitectural al clădirii se păstrează.**

#### **Degradări medii.**

Degradările trebuie îndepărtate cât mai curând, Volumul degradărilor cuprinde până la 50% din suprafață sau corp de construcție. În spatele degradărilor medii nu se ascund degradări majore sau probleme constructive. **Caracterul arhitectural al clădirii este afectat parțial.**

#### **Degradări majore.**

Aceste degradări sunt grave și trebuie remediate imediat, pentru a se evita degradarea continuă. Volumul degradărilor cuprinde mai mult de 50%, respectiv aproape întregul corp de construcție, presupune fisuri mari care influențează structura imobilului. Corpurile de construcție trebuie reabilitate sau refăcute. **Caracterul arhitectural al clădirii este în pericol de a se pierde și/sau este distrus în mod intenționat**

### **CALCULUL punctajului în urma evaluării și stabilirea stării tehnice a clădirii**

#### **Punctajul total.**

După completarea fișei de evaluare se va calcula punctajul total (însușind punctajele din coloana din dreapta corespunzătoare nivelului de degradare).

#### **Punctajul de referință.**

În cazul în care imobilul evaluat nu are anumite elemente supuse evaluării (de exemplu, construcțiile cu acoperiș tip terasă nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al învelitorii și a șarpantei sau construcțiile care nu sunt împrejmuite nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al împrejmuirii), punctajul maxim al respectivelor categorii neevaluate se va scădea din punctajul maxim de 100 puncte al fișei de evaluare. Rezultatul obținut astfel reprezintă punctajul de referință.

#### **Punctajul procentual.**

Punctajul procentual reprezintă valoarea exprimată în procente (cu două zecimale) în urma împărțirii punctajului total la punctajul de referință (punctajul total / punctajul de referință x 100). Punctajul procentual se calculează pentru fiecare imobil evaluat în parte.

#### **Stabilirea stării tehnice a clădirii**

În funcție de rezultatul punctajului procentual, se stabilesc următoarele limite:

Stare tehnica **foarte buna** : 0 % - **CORESPUNZATOARE**

Stare tehnica **buna** : 0,1 % - 6,0 % - **CORESPUNZĂTOARE**

Stare tehnica **satisfăcătoare** : 6,1 % - 25,1 % - **CORESPUNZATOARE**

Stare tehnica **nesatisfăcătoare** : > 25,1 % - **NECORESPUNZĂTOARE**

PUNCTAJ TOTAL	PUNCTAJ REFERINȚĂ	PUNCTAJ PROCENTUAL	STAREA TEHNICA
------------------	----------------------	-----------------------	----------------

SEMNAȚURI

