Anexa B la Regulament

CRITERII DE ÎNCADRARE A CLĂDIRILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL SATU MARE PENTRU EVALUAREA STĂRII TEHNICE

**NOTA TEHNICA DE CONSTATARE A STĂRII TEHNICE**

**A IMOBILELOR DIN MUNICIPIUL SATU MARE**

Adresă:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Data:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**1. Acoperiş**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Învelitoare | | Punctaj |
| * nu există (nu este cazul) | | |
| * fără degradări |  | 0 |
| * degradări minore | Învelitoarea lipsește și/sau este degradată partial (maxim 10% din suprafața totală). Suficientă reaşezarea materialului învelitorii şi remedieri locale. | 2 |
| * degradări medii | Învelitoarea lipseşte şi/sau este degradată în proporţie mare (10-30% din suprafaţa totală), coamele sunt neetanşe, Necesită înlocuire şi fixare. | 6 |
| * degradări majore | Învelitoarea lipseşte şi/sau este degradată peste 30% din suprafaţa totală, coamele sunt neetanşe, Curburi, rupturi majore. Necesită înlocuirea totală. | 10 |

\*Indiferent de materialul din care este alcătuită ţiglă, tablă, şindrilă etc.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Cornişă - Streaşină - Atic | | Punctaj |
| * fără degradări |  | 0 |
| * degradări minore | Elementele de închidere sunt desprinse şi degradate punctual. Nu sunt urme de umiditate. Suficientă reparaţia punctuală. | 1 |
| * degradări medii | Elementele de închidere sunt desprinse şi degradate parţial (10-30% din lungime). Umiditate vizibilă pe alocuri. Necesită înlocuire şi refacere parţială. | 3 |
| * degradări majore | Elementele de închidere sunt desprinse şi degradate peste 30% din lungime. Umiditate vizibilă, Necesită înlocuirea totală, Risc pentru trecători. | 5 |

\* Indiferent dacă este streaşină orizontală, înclinată sau înfundată.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Jgheaburi, burlane şi elemente de tinichigerie | | Punctaj |
| * nu există (nu este cazul) | | |
| * fără degradări |  | 0 |
| * degradări minore | Sunt necesare reparaţii punctuale şi/sau curăţirea jgheaburilor. | 1 |
| * degradări medii | Jgheaburi şi burlane deteriorate parţial (neetanşe şi deformate) şi/sau înfundate (de exemplu, cu elemente vegetale). Necesită înlocuirea parţială. | 3 |
| * degradări majore | Jgheaburi şi burlane deteriorate în totalitate sau lipsă (chiar şi parţial). Lipsa tubului de racord la reţeaua de canalizare. Necesită înlocuirea totală. | 5 |

\*Indiferent de materialul din care sunt alcătuite, împreună cu decoraţia specifică (dacă există) etc.

**2. Faţade**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Tencuială | | Punctaj |
| * fără degradări |  | 0 |
| * degradări minore | Degradări punctuale şi incidentale ale tencuielii. Fără igrasie. Posibilă remedierea punctuală. | 2 |
| * degradări medii | Degradări locale ale tencuielii (10-30% din suprafaţa faţadelor). Igrasie uşoară. Suprafeţele se retencuiesc şi rezugrăvesc. | 6 |
| * degradări majore | Porţiuni de tencuială ce cad, se desprind şi/sau sunt puternic umede, tencuială degradată peste 30% din suprafaţă. Suprafeţele se refac total. | 10 |

\*Se vor lua în considerare balcoanele, soclul şi alte elemente componente ale faţadelor, dacă acestea există.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Zugrăveală | | Punctaj |
| * fără degradări |  | 0 |
| * degradări minore | Zugrăveală exfoliată incidental. Posibilă remedierea punctuală. | 1 |
| * degradări medii | Zugrăveală exfoliată partial (10-30% din suprataţa faţadelor) sau avand un aspect murdar, prafuit. Suprateţele se rezugrăvesc. | 3 |
| * degradări majore | Zugrăveală exfoliată şi/sau decolorată peste 30% din suprafaţă. Zugraveala in cromatica neadecvata, neconforma cu paletarul stabilit in studiul de fatade din Centrul Istoric elaborat de PMO.Suprafeţele se refac şi se rezugrăvesc în totalitate. | 5 |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Tâmplărie | | Punctaj |
| * fără degradări |  | 0 |
| * degradări minore | Vopsire defectuoasă (scorojită), uşoară uzură a materialului. Nu lipsesc elemente de tâmplărie. Tâmplăria se revopseşte şi se remediază punctual. | 1 |
| * degradări medii | Materiale componente deteriorate, deformate, nefolosibile şi/sau defecte (cel puţin un element). Nu lipsesc elemente. Reparaţii şi înlocuire. | 3 |
| * degradări majore | Materiale componente puternic deteriorate şi deformate. Elemente de tâmplărie lipsă (cel puţin un element). Materiale componente necorespunzatoare, inlocuite abuziv si care nu respecta reglementarile PUG avizat ( de ex. PVC in loc de lemn) sau cu nerespectarea designului original . Necesită înlocuire completă. | 5 |

\* Elemente de tâmplărie: ferestre (împreună cu obloane şi jaluze, dacă este cazul), uşi (împreună cu vitrine), porţi de acces.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Elemente decorative ale fatadei | | Punctaj |
| * nu există (nu este cazul) | | |
| * fără degradări |  | 0 |
| * degradări minore | Elemente decorative incomplete şi/sau afectate în timp de factori atmosferici şi biologici şi/sau neconforme cu caracterul zonei. | 2 |
| * degradări medii | Elemente decorative care lipsesc de pe faţade, inclusiv cele îndepărtate in mod abuziv. | 6 |
| * degradări majore | Elemente decorative desprinse, care prezintă risc de cădere. Elemente de tinichigerie care lipsesc. Risc major pentru trecători. | 10 |

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

**3. Deficienţe structurale vizibile din exterior**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Şarpantă | | Punctaj |
| * nu există (nu este cazul) | | |
| * fără degradări |  | 0 |
| * degradări medii | Coşuri de fum cu cărămizi desprinse, care prezintă risc de cădere. Coşuri de fum care prezintă elemente de decoraţie lipsă.Deformari sau rupturi punctuale ale coamelor, cosoroabelor sau capriorilor. | 8 |
| * degradări majore | Elemente din lemn rupte şi/sau lipsă, deformări majore ale structurii şarpantei. Coşuri de fum şi/sau lucarne lipsă parţial sau total. | 15 |

\*Se vor lua în considerare şi coşurile de fum, lucarnele etc. componente ale şarpantei.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Pereți | | Punctaj |
| * fără degradări |  | 0 |
| * degradări medii | Elemente lipsă pe suprafeţe mai mari (colţuri de clădire, soclu). Se vor face completări cu elemente în baza unui proiect tehnic autorizat. | 16 |
| * degradări majore | Crăpături de dimensiuni mari, structură slăbită şi/sau deformată, elemente componente ale structurii verticale lipsă parţial sau total. Clădire ruină. | 30 |

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

**4. Împrejmuire**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| * nu există (nu este cazul) | | |
| * fără degradări |  | 0 |
| * degradări minore | Zugrăveală şi/sau vopsitoria împrejmuirii sunt exfoliate incidental. Posibilă remedierea punctulă. | 1 |
| * degradări medii | Elemente decorative componente lipsă, iar zugrăveala şi/sau vopsitoria împrejmuirii sunt exfoliate în proporţie de peste 10% din suprafaţă. | 3 |
| * degradări majore | Împrejmuirea prezintă deformări, degradări, înclinări structurale vizibile. Împrejmuirea lipseşte parţial. | 5 |

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

**Cauzele degradărilor**

|  |
| --- |
| * degradări cauzate de factori naturali: intemperii, infiltraţii de apă, igrasie, trecerea timpului etc. |
| * degradări cauzate de factorul uman prin decizia de neimplicare în întreţinerea unei clădiri |
| * degradări intenţionate cauzate de factorul uman: nerespectarea legislaţiei în vigoare, a R.L.U. etc. |

\* În evaluarea imobilelor se vor identifica şi cauzele probabile ale degradărilor (una sau mai multe variante).

**Observaţii imobil / Masuri stabilite**

|  |
| --- |
|  |

**Definiţia generală a categoriilor de degradări**

|  |
| --- |
| Degradări minore.  Există degradări la care nu trebuie intervenit imediat, sunt suficiente reparaţiile la diferite elemente sau locuri. Degradările sunt în cea mai mare parte doar de suprafaţă. În spatele degradărilor minore nu se ascund degradări majore sau probleme constructive. Caracterul arhitectural al clădirii se păstrează.  Degradări medii.  Degradările trebuiesc îndepărtate cât mai curând, Volumul degradărilor cuprinde până la 50% din suprafaţă sau corp de construcţie. În spatele degradărilor medii nu se ascund degradări majore sau probleme constructive. Caracterul arhitectural al clădirii este afectat parţial.  Degradări majore.  Aceste degradări sunt grave şi trebuiesc remediat imediat, pentru a se evita degradarea continuă. Volumul degradărilor cuprinde mai mult de 50%, respectiv aproape întregul corp de construcţie, presupune fisuri mari care influenţează structura imobilului. Corpurile de construcţie trebuiesc reabilitate sau refăcute. Caracterul arhitectural al clădirii este în pericol de a se pierde şi/sau este distrus în mod intenţionat. |

**Calculul punctajului în urma evaluării si stabilirea starii tehnice a cladirii**

|  |
| --- |
| Punctajul total.  După completarea fişei de evaluare se va calcula punctajul total (însumând punctajele din coloana din dreapta corespunzătoare nivelului de degradare).  Punctajul de referinţă.  În cazul în care imobilul evaluat nu are anumite elemente supuse evaluării (de exemplu, construcţiile cu acoperiş tip terasă nu vor putea fi evaluate din punct de vedere al învelitorii şi a şarpantei sau construcţiile 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 fişei de evaluare. Rezultatul obţinut astfel reprezintă punctajul de referinţă.  Punctajul procentual.  Punctajul procentual reprezintă valoarea exprimată în procente (cu două zecimale) în urma împărţirii punctajului total la punctajul de referinţă (punctajul total / punctajul de referinţă x 100). Punctajul procentual se calculează pentru fiecare imobil evaluat în parte.  Stabilirea starii tehnice a cladirii  In functie de rezultatul punctajului procentual, se stabilesc urmatoarele limite:  Stare tehnica foarte buna : 0 %  Stare tehnica buna : 0,1 % ÷ 6,0 %  Stare tehnica satisfacatoare : 6,1 % ÷ 25,0 %  Stare tehnica nesatisfacatoare : > 25,1 % |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| PUNCTAJ  TOTAL  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | PUNCTAJ  REFERINŢĂ  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | PUNCTAJ  PROCENTUAL  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | STAREA TEHNICA  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

COMISIA

Presedinte :

Membri: