

ANALIZA DOCUMENTELOR NORMATIVE CE REGLEMENTEAZĂ DURATA DE VIAȚĂ A CONSTRUCȚIILOR

Victor PÎNZARU

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: Majoritatea clădirilor de locuit din Republica Moldova sunt executate din panouri prefabricate din beton armat și se află într-o stare avansată de uzură. Durata lor de exploatare se apropie de durata de viață proiectată inițial, însă din cauza că mai bine de 35 de ani nu au fost efectuate reparații curente și capitale uzura lor este mult mai mare decât prevăd normele. În lucrarea dată se analizează documentele normative ce reglementează durata de viață a construcțiilor și dacă prevederile acestora au fost expuse în practică.

Cuvinte cheie: clădiri de locuit, durata de viață, reparații curente, reparații capitale.

Introducere

Majoritatea construcțiilor civile care se găsesc pe teritoriul Republicii Moldova au fost edificate în perioada Sovietică în amplul proces de urbanizare a țării.

Filosofia acelei perioade referitor la construcția clădirilor de locuit era următoarea:

- Locuirea mai multor familii într-un apartament este inadmisibilă și constituie o problemă
- Locuințele comunale sunt nerentabile din punct de vedere economic, și nu satisfac cerințele actuale
- Problema locuințelor comunale poate fi soluționată prin construirea în masă a blocurilor noi folosind tehnologii moderne

În acea perioadă se dorea asigurarea cu spațiu locativ a tuturor cetățenilor, astfel au început să fie utilizate proiectele tip orientate spre industrializarea construcțiilor care au permis obținerea unui cost de producție cât mai mic pentru 1 m², totodată asigurând și termen mai mic de edificare a construcțiilor.

Materialele folosite la edificarea elementelor portante și de închidere ale blocurilor erau în mare parte elemente prefabricate din beton armat, blocuri mari de piatră și caramidă.

Au fost adoptate termene minime de viață pentru construcțiile proiectate cu o durată inițială de viață recomandată de [6]:

Denumirea edificiilor	Durata de viață proiectată a construcției
Structuri temporare	10 ani
Structuri care se exploatează în condiții de agresivitate sporită (rezervoare, conducte ale întreprinderilor prelucrătoare de petrol, ale industriei chimice și a gazului, structuri în condițiile mediului maritim)	Nu mai puțin de 25 de ani
Structuri și edificii de construcție în masa în condiții obișnuite de exploatare	Nu mai puțin de 50 de ani
Structuri unice și construcții ingineresti importante	100 de ani și mai mult.

Din analiza acestui tabel, observăm că majoritatea construcțiilor civile se apropie de sfârșitul duratei lor de viață proiectată. Astfel, starea fondului locativ în orașul Chișinău continuă să se înrăutățească, riscând să degradeze substanțial în termen mediu.

În localitățile urbane peste 30% din fondul locativ îl constituie blocurile de locuit din prima generație, construite cu 35-40 de ani în urmă, care actualmente s-au învechit moral, și-au pierdut rezistența constructivă și fiabilitatea (mai cu seamă în urma cutremurelor de pământ care au avut loc) și, care, desigur, consumă excesiv energie.[5]

1. Cadrul legislativ în vigoare

Conform unui studiu, deja un sfert de milion de chișinăueni locuiesc în blocuri locative, starea fizică a cărora este problematică: termenul de exploatare a peste 450 blocuri (prima generație de case din panouri prefabricate) atinge termenul limită de exploatare, iar peste ½ din blocurile locative au o vârstă de peste 35 ani

fără reparații capitale (gradul de uzură mediu depășește 65%). 1/3 din acoperișuri și peste 60% din rețelele ingineresti interne necesită reparații capitale și urgente [5].

Renovarea blocurilor de locuit construite reprezintă una dintre sarcinile primordiale ale reformei locative din țară.

În Republica Moldova în momentul actual actul legislativ principal care reglementează domeniul construcțiilor este Legea Nr. 721 din 02.02.1996 privind calitatea în construcții.

Durată de existență (viață) a construcției este definită ca durata de timp după care construcția a încetat definitiv să-și îndeplinească funcția ce i-a fost dată. [1]

Pentru obținerea unor construcții de calitate corespunzătoare sunt obligatorii realizarea și menținerea pe întreaga durată de existență a construcțiilor a următoarelor exigențe esențiale [1] :

- A - rezistență și stabilitate;
- B - siguranță în exploatare;
- C - siguranță la foc;
- D - igienă, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului înconjurător;
- E - izolație termică, hidrofugă și economie de energie;
- F - protecție împotriva zgomotului.

Pentru menținerea pe întreaga durată de existență a construcțiilor a următoarelor exigențe a fost adoptat NCM A.09.02-2005, Deservirea tehnică, reparația și reconstrucția clădirilor de locuit, comunale și social-culturale.

Documentul normativ în construcții din Republica Moldova care reglementează durata minimă de exploatare eficientă a clădirilor.

Normativul dat este cu caracter obligatoriu pentru toți agenții economici, persoanele fizice care efectuează lucrări de deservire tehnică, reparație curentă și capitală, precum și de reconstrucție a clădirilor.

Structura și modul de funcționare a sistemului de deservire tehnică, reparație și reconstrucție a clădirilor de locuit, comunale și social-culturale, oferă clasificarea după [2]:

- Durata minimă de exploatare eficientă a clădirilor
- Și a elementelor construcțiilor în funcție de durata până la reparația capitală (înlocuire ani) care variază în dependență de tipul elementului și a materialului din care este fabricat.

Tipul de clădiri în funcție de materialul construcțiilor principale	Durata, ani	
	Până la punere în reparație curentă	Până la punere în reparație capitală
Cu pereți din panouri și blocuri mari, cărămidă, piatră natural etc, cu planșee din beton armat și condiții normale de exploatare-clădiri de locuit și clădiri cu regim similar de temperatură și umiditate a încăperilor principale.	3-5	15-20

Din analiza acestui tabelului se observă că multe elemente ale clădirii se aproprie de sfârșitul duratei lor de exploatare.

Cum a fost menționat mai sus, pentru asigurarea acelor șase exigențe pe toată durata de viață a construcțiilor este necesar să fie executate reparațiile curente și capitale, la intervale de timp stabilite de normativul în vigoare, lucru care din păcate nu a avut loc, în consecință putem afirma că durată de existență reală nu o respectă pe cea din normativ.

Obligațiile privind realizarea și menținerea pe întreaga durată de existență a construcțiilor, a exigențelor esențiale revin factorilor implicați în conceperea, proiectarea execuția și exploatarea construcțiilor, precum și în postutilizarea lor potrivit responsabilităților fiecăruia, indiferent de tipul de proprietate a investitorului. [1]

La fel, cadrul legal stabilește că urmărirea comportării în exploatare a construcțiilor se face pe toată durata de existență a acestora și răspunderea pentru realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existență revine factorilor care participă la conceperea, proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea acestora, potrivit obligațiilor și gradului de culpabilitate al fiecăruia. [1]

Însă, odată cu dizolvarea URSS instituțiile de profil au fost reorganizate și restructurate, majoritatea încetând să mai existe și din cauza că în mai puțin de 1/4 din blocurile de locuințe există asociații de proprietari,

dar și în aceste cazuri participarea proprietarilor este limitată și deficitară, atribuțiile de întreținere și reparație curentă și capitală a blocurilor de locuit nu au fost exercitate de nici un factor specificat în actul legislativ principal. [1]

2. Acțiunile întreprinse de stat

În anul 1997 Guvernul Republicii Moldova stabilește că [4]:

Proprietarii construcțiilor, persoane fizice sau juridice, nu au dreptul:

- să efectueze lucrări de intervenție la structura de rezistență a construcțiilor sau alte lucrări, care pot s-o afecteze;
- să modifice aspectul urbanistic și arhitectural al construcțiilor.

Contrar prevederilor legale în domeniu, este des întâlnit fenomenul când proprietarii fără un acord din partea autorităților publice locale execută intervenții la structura de rezistență a blocului și la fațada acestuia, astfel crescând riscul de avariere.

Prioritar pentru stat este renovarea și reabilitarea termică a blocurilor de locuit construite, în acest sens fiind emisă o hotărâre de guvern încă din anul 2002, cu privire la renovarea și reabilitarea termică a blocurilor de locuit construite, argumentându-se că renovarea clădirilor existente va permite o utilizare mai rațională a resurselor funciare existente. [3]

Această hotărâre stabilește scopurile și principiile de bază, mecanismele și etapele de realizare a acestora la nivel național, pentru fiecare serie de construcție în parte, instituțiile și agenții economici de profil care trebuie să participe la procesul de reabilitare și modernizare a blocurilor de locuit.

Scopurile și principiile de bază ale renovării clădirilor, expuse în hotărâre, cu privire la renovarea și reabilitarea termică a blocurilor de locuit construite sunt:

- 1) prelungirea termenelor de exploatare a fondului locativ existent drept măsură de primă importanță pentru menținerea acestui potențial vital al statului;
- 2) schimbarea radicală a ansamblurilor constituite, intensificarea utilizării terenurilor urbane, sporirea expresivității arhitecturale și diversității imaginii exterioare a edificiilor locative;
- 3) transformarea blocurilor de locuit din prima generație în clădiri cu locuințe mai confortabile și mai avantajoase în exploatare din punct de vedere economic;
- 4) crearea unor noi locuri de muncă în complexul de construcții pentru o perioadă de lungă durată, redresarea ramurilor adiacente ale economiei;
- 5) asigurarea unei calități înalte, unei bune organizări și a unui ritm adecvat de efectuare a lucrărilor de reconstrucție, utilizând materiale rezistente în exploatare și ecologic pure;
- 6) elaborarea unui mod sistematic de soluționare a problemelor concrete ce țin de domeniul modernizării locuințelor;
- 7) conservarea tuturor resurselor energetice.

Deși guvernul de la acea vreme a elaborat mecanismele care prevedeau clar perioadele de implementare a reformei și factorii care urmau să fie implicați, până în momentul de față aceasta nu a fost implementată în practică, blocurile de locuit aflându-se în stare de uzură avansată la momentul de față.

Concluzie

Pot afirma, că în Republica Moldova este existent cadrul legal și normativ care reglementează clar care este durata de existență a construcțiilor, intervalele de timp la care se execută reparațiile curente și capitale. Lipsa factorului de decizie care să coordoneze implementarea acestora în practică, constituie cea mai mare problemă în această situație.

La fel, lipsa factorului coercitiv care ar putea obliga factorii responsabili să-și îndeplinească obligațiile a dus la pasarea responsabilităților de la o entitate la alta, în final neefectuându-se prevederile legale.

Trebuie de menționat că lipsa competențelor depline ale asociațiilor de locatari pentru controlul și gestionarea proprietății comune crează un impediment în fața luării unei decizii unice cu privire la reparațiile care urmează să fie executate asupra clădirii. [5]

Problema reabilitării și modernizării blocurilor este cu atât mai actuală, fiindcă acestea au și un consum exagerat de resurse energetice, pierderi mari de apă și căldură. Reabilitarea lor cât mai expromptă ar permite locatarilor să se bucure de un nivel de confort mai ridicat, totodată și de cheltuieli mai mici pentru întreținere. [3]

Pentru remedierea situației create se recomandă :

- Să fie oferite proprietarilor de apartamente împuterniciri pentru gestionarea proprietății comune.

- Stabilirea unor cerințe minime obligatorii privind starea locuințelor, care ar asigura un grad corespunzător de securitate
- Executarea expertizei a tuturor blocurilor de locuit, în vederea stabilirii uzurii reale.
- Implimentarea și respectarea cadrului legislativ și normativ în vigoare.

Bibliografie

1. LEGE Nr. 721 din 02.02.1996 privind calitatea în construcții.
2. HOTĂRÎRE Nr. 421 din 05.04.2002 cu privire la renovarea și reabilitarea termică a blocurilor de locuit construite
3. HOTĂRÎRE Nr. 382 din 24.04.1997 privind urmărirea comportării în exploatare, intervențiile în timp și postutilizarea construcțiilor
4. NCM A.09.02 – 2005 Deservirea tehnică, reparația și reconstrucția clădirilor de locuit, comunale și social-culturale.
5. Concepția reformei gestiunii blocurilor de locuințe în orașul Chișinău, 2010.
Disponibil:
<https://www.chisinau.md/public/files/strategice/Conceptia_Reformei_Gestiunii_Blocurilor_de_Locuinte_in_Chisi.pdf> {Accesat 14.03.2019}
6. ГОСТ 27751-88. Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования