



FOAIE DE TITLU

Denumirea proiectului: **REABILITARE ȘI REFUNCTIONALIZARE PARTER COMERCIAL IN BIROUL
CU RELATII CU PUBLICUL STR. DALIEI, NR. 1**

Beneficiar: DIRECTIA DE ASISTENTA COMUNITARA
520019 str. Erege, nr. 19, Sfantu Ghoeghe, Jud. Covasna

Amplasament: 520089 str. Daliei, nr. 1, bl. 12, sc. E si F, Sfantu Ghoeghe, Jud. Covasna

Proiectant general: PLANSHOW S.R.L.

Proiectant instalații: VIS PROIECT S.R.L.

Faza: D.A.L.I.

Data: 08. 2016.

LISTA DE SEMNĂTURI

Șef proiect arh. ZSIGMOND Pál

Proiectat și desenat:

Arhitectură: arh. ZSIGMOND Pál

Instalații: ing. HALMAGHI Zsolt



BORDEROU PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPĂT

LISTA DE SEMNĂTURI

BORDEROU PIESE SCRISE

A. PIESE SCRISE – DOCUMENTAȚIE DE AVIZARE A LUCRĂRILOR DE INTERVENȚIE - “REABILITARE ȘI REFUNCTIONALIZARE PARTER COMERCIAL IN BIROUL CU RELATII CU PUBLICUL STR. DALIEI, NR. 1”

I. DATE GENERALE

II. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND PROIECTUL

III. COSTURILE ESTIMATIVE ALE INVESTIȚIEI

IV. ANEXE:

B. PIESE DESENATE – DOCUMENTAȚIE DE AVIZARE A LUCRĂRILOR DE INTERVENȚIE - “REABILITARE ȘI REFUNCTIONALIZARE PARTER COMERCIAL IN BIROUL CU RELATII CU PUBLICUL STR. DALIEI, NR. 1”

BORDEROU PIESE DESENATE

Plan de încadrare în zonă	Scara 1:5000	A-00
Plan de situație	Scara 1:500	A-01
Schem delimitare parter comercial	Scara 1:150	A-02
Plan parter existent	Scara 1:100	A-03
Plan parter propus	Scara 1:100	A-04
Tablou de tamplarie usi	Scara 1:1	A-05
Tablou de tamplarie ferestre	Scara 1:1	A-06



A. PIESE SCRISE

DOCUMENTAȚIE DE AVIZARE A LUCRĂRILOR DE INTERVENȚIE

“REABILITARE ȘI REFUNCTIONALIZARE PARTER COMERCIAL IN BIROUL CU RELATII CU PUBLICUL STR.

DALIEI, NR. 1”

I. DATE GENERALE

I.1.Denumirea obiectivului de investiții:

REABILITARE ȘI REFUNCTIONALIZARE PARTER COMERCIAL IN BIROUL CU RELATII CU PUBLICUL STR.

DALIEI, NR. 1

I.2. Amplasamentul obiectivului de investiții:

520089 str. Daliei, nr. 1, bl. 12, sc. E si F, Sfantu Gheorghe, Jud. Covasna

I.3. Titularul investiției:

DIRECTIA DE ASISTENTA COMUNITARA

I.4. Beneficiarul investiției:

DIRECTIA DE ASISTENTA COMUNITARA

I.5. Elaboratorul studiului:

Proiectant general: PLANSHOW S.R.L.

Proiectant arhitectură: PLANSHOW S.R.L.

Proiectant instalații: VIS PROIECT S.R.L.



II. DESCRIEREA INVESTIȚIEI

II.1. Situația existentă a obiectivului de investiții

Caracteristicile amplasamentului:

- categoria parcelei: zonă de intravilan, Sf. Gheorghe

Amplasamentul (fostul cartier Lenin, construit în anii '70) se află în zona centrală al municipiului Sfântu Gheorghe și este caracterizat printr-o morfologie urbană modernistă cu blocuri de locuințe.

Modul de asigurare a utilităților: sunt disponibile rețele municipale cu racord existent pentru toate utilitățile cu excepția gazelor naturale.

Încărcările de zăpadă: amplasamentul se încadrează în zona 2, cu intensitatea normată a încărcării dată de zăpadă este de $s_k = 2,0$ kPa pentru o perioadă de revenire de 50 ani, conform CR1-1-3-2012 și SR-EN 1991-1-3:2005/NA:2006.

Încărcările date de vânt: valoarea fundamentală a vitezei de referință a vântului $v_{b,0} = 27$ m/s conform SR-EN 1991-1-4:2006/NB:2007, și valoarea de referință ale presiunii dinamice a $q_b = 0,6$ kPa la interval mediu de recurență de IMR=50 ani conform CR1-1-4-2012.

Zona seismică: Municipiul Sfântu Gheorghe se încadrează în zona seismică cu accelerația de vârf a terenului de $a_g = 0,20$ g la un interval mediu de recurență de IMR=225 ani, și cu perioada de colț $T_c = 0,7$ s, conform P100-1/2013.

Caracteristicile construcției existente:

- funcțiunea: locuințe colective cu parter comercial

- suprafața utilă: $128,2 + 92,4 + 69,08 = 289,68$ m² (conf. C.F.)

- dimensiunile principale: $10,55 \times 11,25$ m

- data construcției: anii '70

Parter comercial initial, înscrisă în C.F. Sf. Gheorghe cu nr. 23657-C1-U4, 23657-C1-U5, si 23622-C1-U4 proprietate al Municipiului Sf. Gheorghe, administrat de Directia de Asistenta Comunitara din Sf. Gheorghe, se află la parterul blocului de apartamente din Str. Daliei. Până recent adăpostea o parte din încăperile grădiniței „Pinocchio” al Municipiului Sf. Gheorghe, actualmente este nelocuit și se află într-o stare relativ degradată.

Clădirea a fost construită cu structură prefabricată din panouri de beton armat (diafragme și planșee).

Compartimentările interioare au fost construite din cărămidă așezată pe cant, într-o calitate satisfăcătoare. Mascările ghelelor de instalații au fost realizate din b.c.a.. Din motive tehnologice termoizolarea pereților exteriori a fost realizată cu punți termice. Planșeul de peste subsol tehnic nu este termoizolat, suprastructura însă este separată de infrastructură de izolație hidrologică.



Au fost realizate următoarele pardoseli: mozaic (inclusiv plinta) în windfang, hol și spațiu comercial, gresie ceramică lipită pe mozaic în grupurile sanitare și în bucătărie, respectiv mocheta așezată în salile mai mari. Pereții existenți sunt tencuiți și zugrăviți cu diferite vopseli și zugrăveli. Grupurile sanitare au fost placate cu faianță până la înălțimea de 1,40-1,50 m. Tavanele sunt tencuite și zugrăvite în culoare albă. Toate structurile de finisaj au fost realizate într-o calitate nesatisfăcătoare și se află într-o stare extrem de uzată.

Confecțiile interioare de tâmplărie, vopsite alb, au fost confecționate din lemn în calitate proastă, respectiv confecțiile exterioare de tâmplărie, vopsite maro, au fost confecționate din oțel în calitate proastă și se află într-o stare avansată de degradare iar cele exterioare nu mai sunt funcționale.

Alimentarea cu apă a apartamentului este realizată prin branșamentul de apă existent al blocului de locuințe. Din coloanele existente ale clădirii sunt alimentate prin mai multe puncte obiectele sanitare (sunt existente ghene de apă și canalizare în fiecare grup sanitar/ bucătărie din care sunt realizate racordurile de alimentare). Obiectele sanitare sunt prezente în imobil. Aceste obiecte sanitare sunt învechite și uzate dar functionale.

Prepararea apei calde menajere este realizată de la centrala termică existentă. Conductele de apă caldă sunt realizate din țevă de cupru și sunt pozate aparent pe lângă conductele de agent termic.

Colectarea, transportul și evacuarea apelor uzate menajere se face prin instalația de canalizare aferentă blocului. La coloanele existente sunt racordate obiectele sanitare. Instalația de canalizare este executată cu tuburi de fontă pentru canalizare, racordurile la coloane sunt realizate cu țevi din polipropilenă/PVC. Conductele de canalizare sunt învechite și uzate dar funcționale.

Încălzirea imobilului se face cu corpuri statice, radiatoare din oțel, dispuse perimetral, pe pereți exteriori sub zonele vitrate. Agentul termic este apă caldă cu $T_1/T_2 - 85^\circ/70^\circ$. Distribuția agentului termic este realizată prin conducte de cupru montate aparent de la cele trei centrale termice ce asigură încălzirea spațiilor din acest incintă. Instalația de încălzire este învechită, uzată dar funcțională.

Alimentarea cu energie electrică a imobilului este realizată printr-un branșament electric racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică din zonă. Din tabloul general aferent blocului de locuințe se alimentează acest spațiu comercial. Tensiunea de alimentare este monofazată 230V. În depozite de mici dimensiuni sunt amplasate blocurile de măsură și protecție din care se alimentează tabloul electric principal aferent spațiului comercial. Distribuția curentului electric este realizată îngropat prin pereți iar pe alocuri aparent prin șină de mascare. Instalațiile electrice existente în acest imobil sunt învechite, într-o stare de degradare medie, dar încă funcționale 90%.

Alimentarea cu gaze naturale este asigurată, prin instalația de gaz existentă printr-un branșament racordat la rețeaua de alimentare cu gaz din zonă..

Mai departe prezentăm starea tehnică a obiectivului de investiție din punctul de vedere al asigurării cerințelor esențiale de calitate în construcții.



Structura de rezistență a construcției (cerința „A” – rezistență și stabilitate) este una extrem de rigidă (diafragme și planșee prefabricate din beton armat), se află în stare tehnică relativ bună și nu necesită intervenții. Pe suprafețele netencuite ale subsolului putem observa punctual lipsa acoperirii de beton pe armătura structurală a diaframelor. Intervențiile propuse în prezentul proiect nu afectează structura portantă.

Sistemul constructiv al construcției este extrem de favorabil din punct de vedere al securității la incendiu (ceița „B”, înainte de 2007 ceița „C”), toate structurile portante și de compartimentare fiind realizate din materiale incombustibile (A1), cu rezistență mare la foc. Materialele de finisaj și de izolare termică, respectiv confecțiile de tâmplărie aplicate în investiția propusă trebuie să îndeplinească cerințele legale privind reacția și rezistența la foc.

Apartamentul îndeplinește cerințele legale de igienă, sănătate și mediu (cerința „C”, înainte de 2007 cerința „D”). Proiectul respectă fără rest prevederile legale din STAS 6472 privind microclimatul, NP 008 privind puritatea aerului, STAS 6221 și STAS 6646 privind iluminarea naturală și artificială, Legea 265/2006 privind protecția mediului, Legea 107/1996 a apelor, OG 243/2000 privind protecția atmosferei, HGR 188/2002, Ord. MAPPM 125/1993, Ord. MAPPM 125/1996, Ord. MAPPM 756/1997. În cazul în care pereții exterior nu vor fi termoizolate, înlocuirea tâmplăriei vechi neetanșe cu tâmplărie performantă etanșă poate să aibă loc numai cu confecții dotate cu grile higroreglabile pentru asigurarea ventilației naturale organizate și prevenirea apariției mușgaiului la punțile termice existente. Va fi adoptată o soluție tehnică care poate elimina înfundarea sistemului de canalizare existent și inundarea toaletelor.

Apartamentul îndeplinește cerințele legale privind siguranța în exploatare (cerința „D”, înainte de 2007 cerința „B”), în special dimensiunile minime pentru zonele de circulații și accesibilitate, eventualele denivelări rezultate din reconstruirea pardoseliilor nu vor depăși 2 cm.

Pereții exteriori realizați ca diafragme din beton armat îndeplinesc cu ușurință cerințele privind protecția la zgomot (cerința „E”, înainte de 2007 cerința „F”) însă performanța fonoizolantă a compartimentărilor interioare originale de 8-10 cm grosime nu este corespunzătoare.

Cea mai serioasă deficiență a apartamentului este legată de izolarea termică și economia de energie (cerința „F”, înainte de 2007 cerința „E”). Planșeul din beton armat de peste subsol nu este termoizolată deloc, iar monolitizările de beton ale panourilor prefabricate din beton armat au creat punți termice uriașe în diafragme. Confecțiile de tâmplărie exterioară se află în stare foarte degradată. Apartamentul are termoficare proprie, instalațiile sanitare și electrice sunt învechite.

Valoarea de inventar a imobilului este de lei.



II. 2. Concluziile raportului de expertiză tehnică

Construcția și amplasamentul se încadrează după cum urmează:

Valoarea de vârf a accelerației terenului $a_g = 0,20$ g conf. P100-1/2013

Perioada de colț $T_c = 0,7$ sec. conf. P100-1/2013

Clasa de importanță III. conf. P100-1/2013

Categoria de importanță "B" conform HG 766/97

Clasa de risc seismic R_s III. – conform P100-3/2008

Clădirea are structură de rezistență alcătuită din:

Fundații din beton simplu

Elevații și pereți subsol tehnic din beton armat monolit

Stâlpi din b.a. monolit

Pereți de închidere din zidărie de cărămidă

Planșeul peste parter din grinzi de b.a. monolit

Datorită întreținerii corecte structura construcției se află în stare bună. Cu ocazia seismelor din 1986 și 1990 clădirea nu a suferit degradări, nu au fost sesizate mișcări sau deplasări ale elementelor structurale.

Pentru realizarea sistemului de securitate de incendiu este necesar realizarea unei uși de 110 x 210 cm spre exterior din sala de spectacole. Această ușă se poate realiza, fără afectarea structurii de rezistență, la partea nordică a clădirii în zidăria de închidere (exterioară) de cărămidă, folosind un boiandrug prefabricat deasupra golului.

Pe baza normativului P100-3/2008, art. 8.4. se enunță, că imobilul din cauză se încadrează în clasa de risc R_{sIII} ., corespunde cerințelor de siguranță suficientă față de acțiunea seismică, și după executarea accesului de incendiu proiectat.

II. 3. Concluziile raportului de audit energetic

Raportul de audit energetic deprinde următoarele concluzii privind situația existentă:

- toate stratificațiile clădirii (pereții exteriori, pereții spre casa scării, planșeul de peste de subsol) sunt lipsite de strat termoizolant, sau au rezistențele termice sub cele normate
- tâmplăriile metalice se caracterizează printr-o stare avansată de degradare și neetanșitate extrem de ridicată
- ușa de intrare este slabă din punct de vedere termotehnic
- corpurile statice de încălzire și rețeaua de distribuție este în stare avansată de degradare.

Conform hotărârii Consiliului Local, izolația exterioară a fațadei nu este posibilă numai pentru un apartament, lucrările pot fi autorizate numai pentru un tronson întreg a blocului. Din această cauză raportul de



audit energetic definește două pachete de soluții (unul minimal – P1; și unul maximal – P2) care se diferă numai prin propunerea de a termoizola pereții exteriori pe suprafața interioară în pachetul maximal. Ambele pachete împlinesc condiția impusă de Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 18 / 2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, consumul de energie pentru încălzire fiind sub limita de 100 kWh/m²an.

Astfel elaboratorul prezentei documentații recomandă executarea pachetului minimal de soluții din următoarele motive:

- tronsonul din care face parte spatiul comercial va fi termoizolată pe exterior în anul viitor
- dimensiunile interioare foarte reduse ale spațiile existente nu pot fi diminuate cu grosimea stratului termoizolant

Pachetul minimal de soluții propune:

- schimbarea tâmplăriei exterioare, inclusiv a ușilor anvelopei termice cu tâmplărie performantă din punct de vedere energetic și dotarea tâmplăriei cu fante higroreglabile pentru prevenirea concentrației ridicate a vaporilor de apă în aer și a apariției condensului
- termoizolarea inferioară a planșeului de peste subsol tehnic cu un termosistem cu grosimea de 15 cm și corectarea punților termice reprezentate de către elevațiile de beton armat transversale și longitudinale ale subsolului tehnic
- măsuri aplicate asupra instalațiilor existente ale clădirii prin:
 - îmbunătățirea sistemului de distribuție a încălzirii din apartament, dotarea corpurilor de încălzire cu robinete de reglaj termostatic
 - montarea bateriilor cu monocomandă la instalația de consum a apei calde
 - dotarea băilor cu extrageri de aer viciat
 - refacerea sistemului de conductori ai instalației de iluminat, si curenti slabi
 - înlocuirea becurilor incandescente cu becuri economice cu led

Scenariile tehnico-economice avute în vedere la stabilirea soluției pentru "REABILITARE ȘI REFUNCTIONALIZARE PARTER COMERCIAL IN BIROUL CU RELATII CU PUBLICUL STR. DALIEI, NR. 1" se prezintă în continuare:

SCENARIUL 0 (fără intervenție)

Acest scenariu fără intervenție nu reprezintă o soluție viabilă.

În starea actuală, construcția studiată nu corespunde cerințelor formulate de beneficiar (amenajarea birourilor sociale cu relatii cu publicul) starea de degradare ale construcțiilor fiind avansată din punct de vedere al finisajelor.



SCENARIUL 1 (reabilitare parțială – reabilitarea finisajelor interioare si refunctionalizare)

Acest scenariu ar cuprinde lucrări de intervenții pentru punerea în folosinta a clădiri din punct de vedere al functionarii, renovarea și modernizarea spatiilor cu scopul de a reutiliza ca birou cu relatii cu publicul, după ani de utilizare educațională (grădiniță). Investiția propusă reprezintă de fapt reparatii capitale interioare la parter comercial cu schimbare de functiune in birouri, fără intervenții structurale sau exterioare – deci nu necesită autorizare de construire (conf. Legea nr. 50/1991). Lucrările propuse nu afectează structura portantă, care în general se află în stare tehnică relativ bună și nu necesită intervenții.

Avantajele acestui scenariu:

Prin intervențiile de urgență se rezolvă cerințele minimale pentru o funcționare normala al institutiei, fata de situatia actuala in str. Erede, astfel birourile sociale care asigura ajutor prin relatii cu publicul vor putea functiona in mod normal si comod după reabilitare, cost redus, față de o reabilitare mai amplă.

Dezavantajele acestui scenariu:

Nu se rezolvă toate problemele funcționale și de degradare identificate.

SCENARIUL 2 (restaurare completă – reabilitare completa interioara si exterioara cu termoizolare)

Acest scenariu ar cuprinde o reabilitare completa al clădirii răspunzând la toate cerințele și necesitățile acesteia.

Avantajele acestui scenariu:

Se rezolvă toate problemele semnalate în studiile și expertizele realizate: se opresc cauzele degradărilor respectiv se rezolvă toate problemele funcționale.

Se satisfac toate cerințele beneficiarului: prin reorganizarea funcțională respectiv modernizarea instalațiilor.

Dezavantajele acestui scenariu:

cost ridicat față de celelalte scenarii, perioadă de realizare mai lungă

URMARE ANELIZEICRITICE A AVANTAJELOR ȘI DEZAVANTAJELOR SCENARIILOR 0, 1 și 2 privind „REABILITARE ȘI REFUNCTIONALIZARE PARTER COMERCIAL IN BIROUL CU RELATII CU PUBLICUL STR. DALIEI, NR. 1”, SCENARIUL 1 (reabilitare parțială – reabilitarea finisajelor interioare si refunctionalizare) ESTE SCENARIUL RECOMANDAT.



III. DATE TEHNICE ALE INVESTIȚIEI

III.1. Descrierea lucrărilor de bază și a celor rezultate ca necesare de efectuat în urma realizării lucrărilor de bază

Intenția beneficiarului este renovarea și modernizarea spațiilor cu scopul de a reutiliza ca birou cu relații cu publicul, după ani de utilizare educațională (grădiniță). Investiția propusă reprezintă de fapt reparații capitale interioare la parter comercial reprezentată în extrasul de CF, fără intervenții structurale sau exterioare – deci nu necesită autorizare de construire (conf. Legea nr. 50/1991).

Lucrările propuse nu afectează structura portantă, care în general se află în stare tehnică relativ bună și nu necesită intervenții.

Planșeul de peste subsol tehnic va fi termoizolat pe partea inferioară cu un termosistem de vată minerală cu grosimea de 15 conform prevederile auditului energetic.

Compartimentările interioare nestructurale, deteriorate vor fi reparate, în unele zone demolate și vor fi executate câteva strângerii pt uși interioare, care nu afectează structura portantă. Dacă este cazul vor fi consolidate prin plăci de gips carton. Mascările de rabiț a ghelelor de instalații vor fi reconstruite cu structuri de gips carton. Se vor executa câteva pereți despărțitori din gips carton cu fonoizolație inclusă.

Toate placajele existente din gresie ceramică sau faianță, pardoseliile de pvc sau mocheta vor fi demontate, zugrăveliile existente vor fi îndepărtate. Conductele instalațiilor electrice vor fi montate în șanțuri sparte în pardoseliile de mozaic, respectiv șapa de ciment, care vor fi pregătite pentru aplicarea unei șape autonivelante de max. 2 cm grosime pentru nivelarea unitară a spațiilor. Vor fi aplicate pardoseli din gresie ceramică (culoare gri/ocru, ales la data comenzii) în hol, windfang, oficiu, spațiu relații cu publicul și grupuri sanitare, respectiv parchet laminat sau pardoseală PVC în birouri. Executantul va face tot posibilul pentru nivelarea tencuielilor chiar și prin retencuirea suprafețelor verticale sau orizontale până la maxim 10% din suprafața totală. Suprafața pereților din grupurile sanitare până la cota 1,5 metri, respectiv 60 de cm peste tejgheaua din oficiu va fi placată cu faianță (culoare albă ales la data comenzii). Pereții neplacați și tavanele vor fi gletuite pe întreaga suprafață cu glet de ipsos, preambalat și zugrăviți cu vopsea lavabilă în culoare albă.



Lista spațiilor interioare propuse și suprafețele utile ale acestora:

nivel	spațiu	Suprafața (m²)
Parter sc. F, U4 Au. 128.20 mp Conf. CF	Windfang	3.45
	Spatiu relatii cu public	14.75
	Zona ajutor social	8.95
	Zona alocatii familiale	9.20
	Birou ajutor pt. pers. minor.	15.35
	Sala de sedinta	15.60
	Depozit	3.45
	Hol	8.25
	Birou contabil.	25.60
	Depozit	8.95
	Officiu	3.60
	Grup sanitar	3.95
Parter sc. F, U5 Au. 92.40 mp Conf. CF	Windfang	3.45
	Spatiu relatii cu public	25.25
	Zona indemn. pt. pers. cu hand.	16.45
	Zona indemn. pt. cresterea copii	11.45
	Depozit.	3.45
	G.S. pt. pers. cu dizabil	4.50
	Grup sanitar	12.75
	Hol	11.75
	Birou director	16.30
Parter sc. E, U4 Au. 69.08 mp Conf. CF	Windfang	3.45
	Spatiu relatii cu public	6.80
	Zona ajutor de incalzire	9.35
	Birou juridic	15.95
	Depozit.	3.45
	Birou admin. pers.	15.50
	Birou social	17.75
	Birou admin.	8.95
	Officiu	3.60
	Grup sanitar	3.95
total spații utile masurate:		315,20 m²



Vor fi schimbate toate confecțiile de tâmplărie. Vor fi montate uși interioare din material lemnos, laminat cu folie rezistentă, albă, ușă de intrare din sapt metalică, termoizolantă ($U_w < 1,3 \text{ W/m}^2$) gata finisată, în culoare reglementată a scării, $R_w \geq 45 \text{ dB}$, EI 15, respectiv ferestre cu profile din material plastic ($U_f < 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$), și geam termopan triplu (4+16+4+16+6, $U_g < 0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$, $g > 0,5$), $U_w < 1,2 \text{ W/m}^2$, $R_w \geq 45 \text{ dB}$, în culoare gri antracit, DOTAT OBLIGATORIU CU FANTE HIGROREGLABILE.

La executarea instalațiilor sanitare se prevede alimentarea cu apă și evacuarea apelor menajere de la de la obiectele sanitare ce se montează în grupurile sanitare echipate corespunzător, după caz, cu lavoar, vas wc. Alimentarea cu apă a imobilului este existentă în coloanele (ghenele) de instalații. Din aceste ghene de instalații se va realiza alimentarea cu apă rece a imobilului. În punctele de alimentare se va monta câte un contor de apă Dn 15 mm între 2 robineți de izolare Dn 15. Apa caldă menajeră necesară obiectelor sanitare se va asigura de la centrala termică existentă. Alimentarea cu apă rece și caldă a obiectelor sanitare se va face prin conducte din cupru montate pe pereți, ghene, nișe tehnice sau în șlițuri practicate în zidărie și vor fi obligatoriu izolate pentru prevenirea condensului și a înghețului, unde este cazul. Obiectele sanitare: lavoarele vor fi din porțelan sanitar cu montaj suspendat, iar vasele de closet vor fi tot din porțelan sanitar, cu rezervoarele wc din mase plastice, în culoare albă, montate pe pereți cu dibluri metalice. Grupurile sanitare vor avea oglinzi semicristal, etajere, port-hârtie, port-prosop, și cuier.

Evacuarea apelor menajere se va face de la fiecare obiect sanitar, iar apele se vor deversa în coloanele de canalizare existente. La racordarea conductelor de canalizare în coloana de canalizare a blocului de locuințe se vor prevedea clapete de reținere. Conductele de canalizare se vor realiza din țevă PP sau PVC U cu diametrele cuprinse între 32-110 mm. Conductele de canalizare se vor monta cu o pantă minimă de curgere de 2% în interiorul clădirii. După execuția lucrărilor și montarea obiectelor sanitare se vor face probele de presiune și etanșeitate la funcționare.

Se prevede realizarea unei instalații de ventilare aferentă grupului sanitar pt. persoane cu dizabilitati. Ventilarea se va realiza prin montarea unui ventilator de evacuare aer în grupul sanitar. Racordul se face cu tubulatura $D_n = 100 \text{ mm}$ iar evacuarea aerului se va face în exterior prin coloanele de ventilare existente în fiecare grup sanitar. Ventilatorul de evacuare aer vor asigura un debit de 50 mc/h , $D_p = 30\text{-}50 \text{ Pa}$. Aspirația aerului de compensare se va realiza prin neetanșeități/ deschiderea ușilor sau ferestrelor.

Încălzirea și prepararea apei calde necesare în incinta va fi asigurată de cele trei centrală termice murale existente, pe gaze, de cca. 24 kw, amplasată în biroul de contabilitate, în hol și în biroul social. Temperaturile optime vor fi cuprinse între $18\text{-}22^\circ\text{C}$ în funcție de destinația încăperilor. Pentru cedarea căldurii din agentul termic în spațiile imobilului sunt corpuri de încălzire existente din oțel și fontă amplasate sub suprafețele vitrate ale imobilului sau pe zonele reci ale acestuia. Alimentarea cu agent termic de la centralele termice este asigurat prin țevă de cupru cu diferite diametru între 15- 22 mm Sistemul de distribuție existentă va asigura o



încălzire uniformă în toate spațiile imobilului iar reglarea temperaturilor interioare se va putea face numai prin robinete termostatare, montate pe fiecare corp de încălzire. Pentru buna funcționare a instalațiilor s-au prevăzut dispozitive de aerisire și golire a instalațiilor, filtre pentru apă, un dedurizator de apă și un dispozitiv anticălcăr cu rezonanță magnetică care va putea să reducă depunerile de calcar în instalațiile interioare de încălzire. Se va avea o deosebită grijă în timpul execuției să nu deterioreze instalația și să nu rămână nici o zonă neaerisită deoarece instalația va avea un randament scăzut.

În cadrul documentației se prevăd lucrările de instalații electrice aferente investiției sus menționate. Alimentarea cu energie electrică se realizează de la rețeaua de electricitate existentă în incinta unde sunt amplasate blocuri de măsură și protecție din care se va alimenta instalația electrică propusă. Tensiunea de alimentare va fi $U_n = 230\text{ V}$, $P_i = 15.5\text{ kW}$, $P_c = 6.2\text{ kW}$. Tabloul general se va amplasa lângă blocul de măsură și protecție existentă și va alimenta cu curent electric circuitele de iluminat și prize din birouri. Instalația de iluminat va asigura nivele între 50 - 300 lux în funcție de destinația încăperii. Pentru asigurarea iluminării necesare a încăperilor se vor folosi corpuri de iluminat economice cu led având puteri cuprinse între 1 x 20 W – 3x20 W în funcție de destinația încăperilor. Corpurile de iluminat vor fi alese astfel încât să asigure nivelul de iluminat necesar. Gradul de protecție al corpurilor va fi în concordanță cu locul montării, conform Normativului I7-2011. În grupurile sanitare se vor monta corpuri de iluminat etanșe, cu grad de protecție minim IP 54. Circuitele electrice de 230 V, care alimentează corpurile de iluminat din interior vor fi realizate cu cablu CYY 3x1.5 mmp, iar cele ce alimentează prizele cu împământare vor fi CYY 3 x 2.5 mmp. Traseele circuitelor electrice vor fi protejate cu țevă de protecție și vor fi pozate îngropat în tencuială sau în placa de beton.

Lucrările se vor executa de personal specializat și autorizat iar în timpul lucrărilor de execuție se vor respecta normele de protecția muncii și PSI în vigoare, iar personalul care participă la execuția acestora va avea instructajul de protecția muncii efectuat ce se va ține la zi de responsabilul cu protecția muncii al firmei care va executa lucrarea.

III.2. Descrierea, după caz, a lucrărilor de modernizare efectuate în spațiile consolidate/reabilitate/reparate

Toate lucrările propuse pot fi considerate lucrări de bază, ne-am limitat propunerea noastră la soluțiile minimale, strict necesare pentru asigurarea condițiilor legale de reutilizare ca birouri cu relații cu publicul.

III.3. Consumuri de utilități

Deoarece lucrările propuse reprezintă de fapt restabilirea funcțiunii aproape identice inițială (spațiu comercial), nu vor fi depășite consumurile inițiale de utilități.

Graficul de realizare a investiției:

categoria de investiție / lucrare	Anul 1.											
	lunile anului 1 - 12											
proiectare, autorizare	■	■										
atribuirea lucrărilor de construcții			■	■								
lucrări de construcții					■	■	■					
diriginte de șantier					■	■	■					
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> lucrări construcții montaj (C+M) ■ alte cheltuieli de investiții ■ </div>												



V. COSTURILE ESTIMATIVE ALE INVESTIȚIEI

V.1. Valoarea totală cu detalierea pe structura devizului general

(detalii pe paginile următoare)



V.2. Eşalonarea costurilor coroborate cu graficul de realizare a investiţiei

Anul 1:	INV: 328,900 mii lei, din care	C+M: 325,000 mii lei
	- proiectare, autorizare	trim. 1.
	- atribuirea lucrărilor de construcţii	trim. 1-2.
	- lucrări de construcţii	trim. 2-3.
	- asistenţă tehnică, diriginie de şantier	trim. 2-3.

VI. INDICATORI DE APRECIERE A EFICIENŢEI ECONOMICE

Efectuând analiza comparativă a costului realizării lucrărilor de intervenţii (125601 lei) faţă de valoarea de inventar (13738,40 lei) a construcţiei constatăm faptul că investiţia reprezintă o reabilitare completă a imobilului la 40 de ani după construirea acestuia. Lucrările propuse (enumerate în prezentul memoriu) sunt necesare pentru a îndeplini cerinţele legale privind biruri cu relatii cu publicul.

VII. SURSELE DE FINANŢARE A INVESTIŢIEI

Investiţia va fi finanţată exclusiv din surse locale.

VIII. ESTIMĂRI PRIVIND FORŢA DE MUNCĂ OCUPATĂ PRIN REALIZAREA INVESTIŢIEI

VIII.1. Număr de locuri de muncă create în faza de execuţie: 5 locuri

VIII.2. Număr de locuri de muncă create în faza de operare: 0 loc (în mod indirect)

Construcţia va funcţiona la parter ca birou cu relatii cu publicul.



IX. PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI AI INVESTIȚIEI

IX.1. Valoarea totală (INV), inclusiv TVA **394,680 mii lei**

din care:

- construcții-montaj (C+M) **390,000 mii lei**

IX.2. Eșalonarea investiției	INV	C+M
- anul 1.	328,900 mii lei	325,000 mii lei

IX.3. Durata de realizare **6 luni**

IX.4. Capacități **289,68 m²**

X. AVIZE ȘI ACORDURI DE PRINCIPIU

Investiția propusă nu necesită autorizare de construire (conf. Legea nr. 50/1991).

Prezenta documentație a fost elaborată cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicată și modificată) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Legii 10/1995 privind calitatea lucrărilor în construcții și a normativelor tehnice în vigoare.

Întocmit,
arh. ZSIGMOND Pál



BORDEROU PIESE DESENATE

Plan de încadrare în zonă	Scara 1:5000	A-00
Plan de situație	Scara 1:500	A-01
Schem delimitare parter comercial	Scara 1:150	A-02
Plan parter existent	Scara 1:100	A-03
Plan parter propus	Scara 1:100	A-04
Tablou de tamplarie usi	Scara 1:1	A-05
Tablou de tamplarie ferestre	Scara 1:1	A-06

Întocmit,
arh. ZSIGMOND Pál