


# PIESE SCRISE



	SF. GHEORGHE, 520023, str. GÖDRI FERENC, nr. 19, bl. 5, sc. A, et. 3, ap. 7, jud. COVASNA, cul. RO 33168397, nr. reg. com. J14/125/2014, tel: +40 741 919 671, e-mail: office@planshow.ro	Beneficiar: PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE	Pr. nr. 12 / 2022
Titlu proiect: LUCRARI DE REABILITARE TERMICA LA BL 1. STR. GODRI FERENC, NR. 1	Localitate: MUN. SF. GHEORGHE	Faza: D.A.L.I.	

## FOAIE DE TITLU

Denumirea proiectului: **LUCRĂRI DE REABILITARE TERMICĂ LA BL. 1, STR. GODRI FERENC, NR. 1**

Beneficiar: **MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**  
**520042 str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, Mun. Sfântu Gheorghe, Jud. Cv.**

Amplasament: **520023, strada Godri Ferenc, nr. 1, Sfântu Gheorghe, Jud. Cv.**

Proiectant general: **PLANSHOW S.R.L.**  
**520023 str. Gödri Ferenc/19, 5/A/3/7, Mun. Sfântu Gheorghe, Jud. Cv.**

Faza: **D.A.L.I.**

Data: **Martie 2023**

Nr. proiect: **12/2022**

Nr. contract: **16487/21.03.2023**



# LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

ȘEF DE PROIECT:

arh. ZSIGMOND Pál

ARHITECTURĂ:

arh. ZSIGMOND Pál



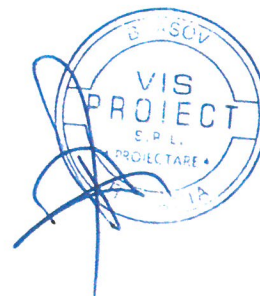
arh. Stag. BOGDÁN Eszter



INSTALAȚII:

(VIS PROIECT S.R.L.)

ing. HALMAGHI Zsolt



# DOCUMENTAȚIE DE AVIZARE A LUCRĂRILOR

## A. PIESE SCRISE

### 1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

#### 1.1. Denumirea obiectivului de investiții

LUCRĂRI DE REABILITARE TERMICĂ A BLOCULUI DE LOCUINȚE

STR. KRIZA JANOS, NR. 3 BI.3 SC.A

#### 1.2. Ordonator principal de credite/investitor

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

520008, Strada 1 Decembrie 1918 nr. 2, Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

#### 1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)

Asociația de proprietari "Central – 15"

Str. Kriza Janos nr. 3, Bl. 3, Ap. 4, Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

#### 1.4. Beneficiarul investiției

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE prin PRIMĂRIA MUNICIPALĂ SFÂNTU GHEORGHE

520008, Strada 1 Decembrie 1918 nr. 2, Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

#### 1.5. Elaboratorul documentației de avizare a lucrărilor de intervenție

PLANSHOW S.R.L., Sfântu Gheorghe - proiectant general, proiectant arhitectură

VisProiect S.R.L., Brașov - proiectant instalații

MIHUL CONSTRUCT S.R.L., Brașov – expertiză tehnică

SIMIRO ENGINEERING S.R.L, Sf. Gheorghe – audit energetic

S.C. EURO-TOPO S.R.L., Sf. Gheorghe – studiu topografic

GEODA S.R.L., Sf. Gheorghe – studiu geotehnic



## **2. SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI NECESITATEA REALIZĂRII LUCRĂRILOR DE INTERVENȚII**

### **2.1. Prezentarea contextului: politici, strategii, legislație, acorduri relevante, structuri instituționale și financiare**

Energia sub diferitele ei forme constituie un element de bază al desfășurării activităților existente în toate sectoarele de activitate, iar gospodărirea eficientă a energiei constituie un important factor de dezvoltare durabilă.

Directiva nr. 2012/27/UE, privind eficiența energetică, prevede cerințele minime pe care statele membre ale UE trebuie să le îndeplinească în materie de îmbunătățire a eficienței energetice.

Directiva nr. 2010/31/UE privind performanța energetică a clădirilor (în continuare denumită Directiva PEC) promovează îmbunătățirea performanței energetice a clădirilor, ținând cont de condițiile climatice din exterior, de condițiile locale, precum și de cerințele legate de climatul interior și de raportul cost eficiență.

Obiectivele Strategiei Naționale a României privind schimbările climatice 2013-2020 vizează îmbunătățirea performanței termice a clădirilor, prin reabilitarea termică a anvelopei clădirii și a instalațiilor aferente. Legea nr. 121/2017 privind eficiența energetică creează cadrul legal pentru aplicarea politicii naționale în domeniul eficienței energetice în vederea atingerii obiectivului național de creștere a eficienței energetice.

La nivel local Planul de Acțiune pentru Energie Durabilă și Programul de Îmbunătățire a Eficienței Energetice în Municipiul Sfântu Gheorghe prevede extinderea sistemului de management energetic, reabilitarea termică a anvelopei clădirilor ca măsuri ce vor avea ca efect reducerea consumului de energie electrică și gaz natural,

Realizarea obiectivului de investiții din municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna, în legătură cu care se solicită realizarea serviciilor de elaborare a documentațiilor tehnico-economice, etapele D.A.L.I. și PTh se dorește a fi finanțată din bugetul local și din fondurile europene aferente Planului național de redresare și reziliență în cadrul apelului de PNRR/2022/C5/1/A.3.1/1 – Axa de investiții 1: Schema de granturi pentru eficiență energetică și reziliență în clădiri rezidențiale multifamiliale – Operațiunea A.3 – Renovarea energetică moderată sau aprofundată a clădirilor rezidențiale multifamiliale.

### **2.2. Analiza situației existente și identificarea necesităților și a deficiențelor**

Având în vedere vechimea imobilului, perioadă în care nu s-a efectuat intervenții majore asupra acestora, rezultă necesitatea intervenției la creșterea performanței energetice a clădirilor prin izolarea termică a fațadelor și refacerea finisajelor, înlocuirea tâmplăriei existente cu tâmplărie performantă energetic, termoizolarea terasei, respectiv termoizolarea planșeului peste ultimul nivel în cazul existenței șarpantei, termoizolarea planșeului peste subsol, închiderea balcoanelor și/sau a logiilor cu tâmplărie termoizolantă, lucrări conexe (repararea acoperișului tip terasă/șarpantă, repararea trotuarelor de protecție, etc.).

Totodată se poate constata că locuitorii sau utilizatorii apartamentelor respectiv al spațiilor comerciale au intervenit asupra fațadelor prin schimbarea tâmplăriei, termoizolarea parțială a pereților exteriori, închiderea balcoanelor sau teraselor și construirea unor acoperișuri improvizate, distrugând astfel aspectul unitar al acestor ansambluri de construcții în plin centrul orașului.

Deci se poate enunța că datorită lipsei unor intervenții unitare majore în ultimii zeci de ani asupra acestui ansamblu de clădiri starea de conservare a acestuia s-a degradat și necesită o intervenție unitară. În cadrul documentației se va prezenta în detaliu deficiențele clădirii existente respectiv necesitatea intervențiilor propuse (în cadrul capitolului 3.).

Anul construcției clădirii: .....1964

Folosința actuală: .....locuințe colective și spațiu comercial

Coordonate geografice: .....X 485294.82, Y 561323.34 – colțul sud-vestic

Regim de înălțime: .....S (parțial) + P + 3E+POD

Nr. apartamente: .....16

Înălțime liberă nivel: .....2,60 m

Suprafața construită/ desfășurată/ utilă încălzită: AC: 428 mp / AD: 2140 mp / AU: 882 mp

**Obiective preconizate** a fi atinse prin realizarea investiției publice:

Blocul de locuit studiat în cadrul acestei documentații este situat în zona centrală al Municipiul Sfântu Gheorghe, iar prin reabilitarea unitară al acestuia s-ar îmbunătăți semnificativ aspectul urban al zonei. Totodată măsurile de termoizolare asupra blocurilor vor asigura un echilibru al performanțelor, costurilor și termenelor, avându-se în vedere realizarea unei calități care să satisfacă cerințele utilizatorilor în condiții de calitate, îmbunătățirea performanțelor de izolare termică a elementelor de construcție ce delimitează spațiile încălzite de exterior, precum și creșterea eficienței energetice a instalațiilor.

Realizarea serviciilor va contribui la următoarele obiective specifice ale investiției:

Îmbunătățirea calității sistemului energetic ce determină scăderea consumului anual de energie primară cu cel puțin 20% față de consumul inițial;

Reducerea emisiilor poluante și combaterea schimbărilor climatice prin reducerea emisiilor de CO<sub>2</sub> generate de transportul și consumul de energie cu cel puțin 30% pe an, determinat prin utilizarea eficientă a resurselor de energie și diversificarea surselor de producere a energiei;

Asigurarea condițiilor de confort interior prin îmbunătățirea condițiilor de igienă și a confortului termic printr-o clădire reabilitată termic și arhitectural;

### 3. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI EXISTENTE

#### 3.1. Particularități ale amplasamentului:

3.1.a) descrierea amplasamentului (localizare - intravilan/extravilan, suprafața terenului, dimensiuni în plan);

Blocul de locuit și terenul aferent studiat se află în intravilanul Municipiului Sfântu Gheorghe, în plin centrul acestuia – la intersecția străzii Gróf Mikó Imre cu strada Gödri Ferenc. La Nord -Est pe partea cealaltă al străzii Gróf Mikó Imre se află monumentul istoric "Casa Keresztes", la Vest pe partea cealaltă a străzii Gödri Ferenc se află blocul de locuințe "ADAS". La Est de amplasament este un bloc de locuințe cu 6 etaje și parter comercial, iar pe partea Sudică a clădirii studiate este o zonă asfaltată folosită ca parcare și un mic spațiu verde.



Terenul pe care se află blocul de locuit se identifică prin extrasul C.F. nr. 23542, Sfântu Gheorghe având nr. CAD 23542. Terenul se află în proprietatea Statului Roman cu drept de administrare operativă în favoarea Primăriei Municipiului Sf. Gheorghe. Clădirea este în proprietatea privată a unor persoane fizice și juridice.

Conform măsurătorilor topografice terenul de 326 mp are formă neregulată - dar dacă s-ar asimila cu un dreptunghi, aceasta are avea dimensiunile maxime de aproximativ 16,30 x 18,80 m. Pe aceasta se găsește construcția C1 compusă dintr-o scară: de 266 mp + parter comercial de 205 mp – aria construită având în total 471 mp. Terenul nu reprezintă diferențe de nivel semnificative.

**3.1.b) Relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;**

Așa cum s-a prezentat mai sus clădirea se află în centrul orasului având următoarele vecinătăți:

spre nord: str. Grof Miko Imre

spre vest: str. Godri Ferenc

spre sud: proprietate privată

spre est: bloc de locuințe colective

Spațiile comerciale de la parter au acces de pe strada Grof Miko Imre. Casa scării are acces de pe strada Godri Ferenc

**3.1.c) Datele seismice și climatice;**

Construcția și amplasamentul se încadrează după cum urmează:

Imobilul analizat pentru reabilitare este situat într-o zonă ce corespunde unei accelerații la nivelul terenului de  $a_g=0,20g$  (IMR 225 ani), cu o perioadă de colț a spectrului seismic  $T_c=0,7\text{sec}$ .

Din punct de vedere al solicitărilor din vânt, conform CR 1-1-4/2012, amplasamentul corespunde unei presiuni de referință a vântului  $q_b=0,6\text{kN/m}^2$ .

Din punct de vedere al solicitărilor din vânt, conform SR EN 1991-1-4:2006/NB:2007, amplasamentul corespunde unei viteze de bază a vântului,  $v_{b,0}=27\text{m/s}^2$ . În anexa națională se indică faptul că nu se ia în considerare efectul altitudinii asupra vitezei.

Din punct de vedere al încărcărilor din zăpadă, conform CR 1-1-3/2012, amplasamentul corespunde unei valori caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol  $S_k=2,0\text{kN/m}^2$ .

Adâncimea maximă de îngheț, în zona amplasamentului este de -100cm, -110 cm de la suprafața terenului, conform STAS 6054-77.

**3.1.d) studii de teren:**

- ridicarea topografică – executată de către S.C. EURO TOPO S.R.L., Sfântu Gheorghe. Se va găsi anexat prezentei documentații ridicarea topografică.

**3.1.e) situația utilităților tehnico-edilitare existente;**

Clădirea are asigurate următoarele utilități:

- instalații electrice,
- instalații de apă rece și de canalizare menajeră,
- instalații de gaze naturale

### **Instalații electrice**

În incintă este existentă o instalație de alimentare cu energie electrică.

Alimentarea cu energie electrică este realizată printr-un bransament/racord electric conectat la rețeaua de alimentare cu energie electrică. La limita de proprietăți este existent un bloc de măsură și protecție. Tensiunea de alimentare este trifazată 400V. Din acest bloc de măsură și protecție este alimentată firea de distribuție și contorizare a clădirii.

Distribuția curentului electric este realizată prin trasee electrice cu montaj îngropat și montaj aparent. Imobilul este prevăzut cu instalație de legare la pământ artificială prin pozarea unei platbande din OL Zn 40 x 4 mm pe marginea imobilului la care se racordează electrozi de împământare având forma de cruce din OL Zn.

### **Instalații de protecție la trăsnet**

Imobilul nu este prevăzut cu instalație de protecție la trăsnet.

### **Instalații de curenți slabi**

#### **Interfon**

Imobilul este dotat cu sistem de interfon audio. Acesta are 1 post exterior montat pentru langa usa de acces în exterior cu 14 unități interioare, câte una pentru fiecare apartament. Receptoarele/unitățile interioare sunt amplasate pe hol, langa usa de la intrare din apartamente.

**3.1.f)** analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice ce pot afecta investiția; -

nu este cazul.

**3.1.g)** informații privind posibile interferențe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condițiilor specifice în cazul existenței unor zone protejate;

Terenul și imobilul în sine nu sunt incluse pe Lista Monumentelor Istorice 2015, dar se află în zona de protecție a monumentelor istorice clasate:

- Casa Keresztes, cod LMI: CV-II-m-A-13097
- Casa Bene, cod LMI: CV-II-m-B-13098

### **3.2.Regimul juridic:**

**3.2.a)** natura proprietății sau titlul asupra construcției existente, inclusiv servituți, drept de preempțiune;

Terenul pe care se află blocul de locuit se identifică prin extrasul C.F. nr. 23542, Sfântu Gheorghe având nr. CAD 23542. Terenul se află în proprietatea Statului Roman cu drept de administrare operativă în favoarea Primăriei Municipiului Sf. Gheorghe.



Clădirea se identifică prin extras CF 23542-C1, Sf. Gheorghe și este în proprietatea privată a unor persoane fizice și juridice.

**3.2.b) Destinația construcției existente;**

Construcția studiată - este un bloc de locuințe cu regimul de înălțime subsol parțial, parter și 3 etaje, cu parter comercial, adăpostind 16 apartamente.

**3.2.c)** includerea construcției existente în listele monumentelor istorice, situri arheologice, arii naturale protejate, precum și zonele de protecție ale acestora și în zone construite protejate, după caz;

Terenul și imobilul în sine nu sunt incluse pe Lista Monumentelor Istorice 2015, dar se află în zona de protecție a monumentelor istorice clasate:

- Casa Keresztes, cod LMI: CV-II-m-A-13097
- Casa Bene, cod LMI: CV-II-m-B-13098

**3.2.d)** informații/obligații/constrângeri extrase din documentațiile de urbanism, după caz.

Conform certificatul de urbanism nr. 78 din 22.02.2023 terenul se află în intravilanul localității, în zona de locuințe colective, instituții publice și servicii, folosința actuală fiind clădire de locuință colectivă.

Se vor respecta prevederile din P.U.G. și R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr. 238/2011 – subzona S.I.R.4., Legea 50/1991 cu completările și modificările ulterioare și a Codului Civil și Legea 372/2005 privind performanța energetică.

**3.3. Caracteristici tehnice și parametri specifici:**

**3.3.a)** categoria și clasa de importanță;

Conform expertiza tehnică din documentație clădirea studiată se încadrează după cum urmează:

**categoria „C” de importanță**

**clasa „III” de importanță.**

**3.3.b)** cod în Lista monumentelor istorice, după caz;

Terenul și imobilul în sine nu sunt incluse pe Lista Monumentelor Istorice 2015, dar se află în zona de protecție a monumentelor istorice clasate:

- Casa Keresztes, cod LMI: CV-II-m-A-13097
- Casa Bene, cod LMI: CV-II-m-B-13098

**3.3.c)** an/ani/perioade de construire pentru fiecare corp de construcție;

S-au găsit informații parțiale referitoare la proiectarea și execuția clădirii. Din informațiile culese in situ s-a aflat că perioada de execuție a fost în anul 1964-65, fiind proiectată după normele tehnice ale perioadei menționată mai sus. Proiectul, după care a fost executată clădirea a fost elaborat de către O.J.C.V.L. Sfântu Gheorghe, Covasna în anul 1964.

**3.3.d)** suprafața construită;

Aria construită a clădirii existente conform CF este de 471 mp, aceasta fiind compusă dintr-o scară: 266 mp + parter comercial 205 m<sup>2</sup>

**3.3.e) suprafața construită desfășurată;**

Suprafața construită desfășurată existentă conform relevuului de arhitectură este de 1398,00 mp, aceasta fiind compusă din aria construită al parterului respective al celor 3 etaje.

**3.3.f) valoarea de inventar a construcției**

Valoarea de inventar al construcției este de 2.908.758,00 ron.

**3.3.g) alți parametri, în funcție de specificul și natura construcției existente;**

- funcțiunea:	locuințe colective și spații comerciale
- dimensiunile maxime la teren:	17,87 x 15,52 m
- regim de înălțime:	S (parțial) + P + 3E
- H-MAX cornișă:	11,54 m
- suprafața teren (conf. CF nr. 23542 Sf. Ghe.):	326 mp
- suprafața construită existentă:	266 m <sup>2</sup>
- suprafața desfășurată existentă:	1398 m <sup>2</sup>

**SCARA**

**S+P+3E**

**EDIFICAT 1964**

Ap.	NR LOCATARI	Suprafata utila	SUPRAFATA CONSTRUITA	SUPRAFATA DESFASURATA
1		45		
2		45		
3		55		
4		45		
5		49,9		
6		49,9		
7		49,9		
8		61,46		
9		61,46		
10		61,46		
11		49,9		
12		49,9		
13		49,9		
14		49,9		
15		49,9		
16		49,9		
		<b>823,48</b>		



**3.4. Analiza stării construcției**, pe baza concluziilor expertizei tehnice și/sau ale auditului energetic în cazul imobilelor care beneficiază de regimul de protecție de monument istoric și al imobilelor aflate în zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zone construite protejate. Se vor evidenția degradările, precum și cauzele principale ale acestora, de exemplu: degradări produse de cutremure, acțiuni climatice, tehnologice, tasări diferențiate, cele rezultate din lipsa de întreținere a construcției, concepția structurală inițială greșită sau alte cauze identificate prin expertiza tehnică.

**Sistemul constructiv existent al construcției și starea de degradare al acesteia conform expertiză tehnică:**

Construcția are formă rectangulară dreptunghiulară inițială în plan de 15,75 x 17,85 m, cu o adăugare ulterioară a unei pergole cu structură în cadre și care a fost amenajat prin închideri pentru spațiu comercial. Clădirea Sp+P+3E+Pod are distribuția structurii de bază simetrică și echilibrată în 4 travei de cca. 3,60.-4,0 m și 3 deschideri de 2x7,45 + 2,60 m.

Structura de rezistență a construcției este asigurată de:

- fundatii continue din beton de 65.-150 cm lățime a tălpilor
- pardoseala subsolului este din beton slab armat,
- peretii din subsol sunt din beton simplu cu căptușeală termică spre exterior, ca soclu pentru pereții de închidere ai suprastructurii și din zidărie de cărămidă plină din argilă arsă, cu grosimea de 25-30
- planșeu din elemente prefabricate de beton armat clasa, iar în zona casei de scară din beton armat monolit, realizate cu grinzi și centuri de beton armat
- pereți portanți ai parterului și etajelor sunt din zidărie de cărămidă plină din argilă
- șarpantă din lemn cu lucarne de aerisire și iluminatul natural
- la parter s-a executat, ulterior blocului de locuit, o structură din cadre de beton armat și stâlpi metalice, cu închidere vitrată și parțial cu bca ( pentru spatiul alocat grupurilor sanitare si depozitare ) și planșeu de beton armat

Nu se cunosc informații despre eventualele avarii produse de cutremurele la care a fost supusă clădirea. Nu se observă degradări ale structurii de rezistență urmare mișcării seismice dar sunt deteriorări evidente determinate de o întreținere neadecvată. Nu se observă tasări ale fundațiilor. Problemele necesare a se remedia sunt cele strict legate de acoperiș, iar țiglele nu pășuiesc corect, iar lemnul din șarpanta va fi revizuit și reparat local cu întărirea legăturilor din noduri.

Trebuie subliniat ca nu au fost necesare consolidări urmare activității seismice, clădirea este " asezata " în timp, terenul de fundație este compact pe o adâncime apreciabilă .

Suprastructura este masivă și prin greutatea proprie suplimentează stabilitate pe teren.

Referitor la redundanța construcției, menționăm că atingerea efortului capabil într-unul din elementele structurii sau în câteva elemente, nu expune construcția la pierderi de stabilitate și nu sunt necesare lucrări de consolidare, dar remedieri vor fi realizate o dată cu realizarea lucrărilor de termoizolare propuse.

Elementul de planșeu din grinzi de beton armat cu planșee de beton armat monolit și prefabricat realizat pe ziduri rigide dese și contravântuite asigură efectul de șaibă rigidă orizontală în caz de acțiune seismică severă, iar după reparațiile nestructurale implicite va asigura și va completa realizarea unui mecanism de plastificare care va permite exploatarea rezervelor de rezistență ale structurii precum și o disipare a energiei seismice

**Finisaje interioare și exterioare, starea de degradare al acestora**

Câteva dintre balcoanele inițial deschise au fost închise unele cu tâmplărie din lemn cu geam simplu, celelalte cu tâmplărie PVC cu ochi termopan. Tencuiala la aceste balcoane este deteriorată datorită infiltrării apelor pluviale

Tencuiala exterioară este în stare bună, însă vopsitoria nu este uniform și pe suprafețele pereților prezintă exfolieri și în unele locuri se poate observa și vopseaua .

Tencuiala interioară este în stare acceptabilă.

Pardoseala de mozaic prezintă urme de uzură ușoare.

Tâmplăria exterioară este variată. Majoritatea tâmplăriilor apartamentelor sunt de tip PVC cu ochi termopan în stare bună, însă unde s-au menținut tâmplăriile de lemn acestea sunt în stare de degradare mai avansată.

Alte elemente care țin cu foste funcțiune al construcției – utilajele și echipamentele centralei termice respectiv tubulatura sunt nefuncționale.

### **3.5. Starea tehnică, inclusiv sistemul structural și analiza diagnostic, din punctul de vedere al asigurării cerințelor fundamentale aplicabile, potrivit legii.**

Structura de rezistență a construcției este asigurată de:

- fundații continue din beton de 65.-.150 cm lățime a tălpilor
- pardoseala subsolului este din beton slab armat,
- pereții din subsol sunt din beton simplu cu căptușeală termică spre exterior, ca soclu pentru pereții de închidere ai suprastructurii și din zidărie de cărămidă plină din argilă arsă, cu grosimea de 25-30
- planșeu din elemente prefabricate de beton armat clasa, iar în zona casei de scară din beton armat monolit, realizate cu grinzi și centuri de beton armat
- pereți portanți ai parterului și etajelor sunt din zidărie de cărămidă plină din argilă
- șarpantă din lemn cu lucarne de aerisire și iluminatul natural
- la parter s-a executat, ulterior blocului de locuit, o structură din cadre de beton armat și stâlpi metalice, cu închidere vitrată și parțial cu bca ( pentru spațiul alocat grupurilor sanitare și depozitare ) și planșeu de beton armat

Nu se cunosc informații despre eventualele avarii produse de cutremurele la care a fost supusă clădirea. Nu se observă degradări ale structurii de rezistență urmare mișcării seismice

Starea tehnică raportată la cerințele fundamentale prevăzute în Legea nr. 177/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții:

#### **a) rezistență mecanică și stabilitate;**

Nu se observă tasări ale fundațiilor. Problemele necesare a se remedia sunt cele strict legate de acoperiș, iar țiglele nu pășuiesc corect, iar lemnul din șarpanta va fi revizuit și reparat local cu întărirea legăturilor din noduri.

Trebuie subliniat ca dispunerea elementelor de structură ale planșeelor sunt realizate alternat, pe direcții diferite suplimentând în acest mod contravântuirea întregii clădiri și realizarea unei șaibe corespunzătoare la acțiunea forțelor orizontale din seism, indiferent de direcția pe care se propagă.

Construcția prezintă siguranță și stabilitate în exploatare și poate fi reabilitată termoeenergetic.

**b) securitate la incendiu;**

Construcția studiată respectă prevederile Normativului P 118/1999 cu privire la prevenirea și stingerea incendiilor, precum și prevederile Normativelor P118/2/2013 respectiv P118/3/2015.

**c) igienă, sănătate și mediu înconjurător;**

Construcția studiată respectă prevederile Ordinului Ministrului Sănătății nr. 331/1999 pentru aprobarea Normelor de avizare sanitară a proiectelor, obiectivelor și de autorizare sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice. Sunt respectate prescripțiile STAS 6472 privind microclimatul, NP 008 privind puritatea aerului, STAS 6221 și STAS 6646 privind iluminarea naturală și artificială. Sunt respectate fără rost prevederile Legii 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.

**d) siguranță și accesibilitate în exploatare;**

Sunt asigurate dimensiunile minime prevăzute în reglementările tehnice în vigoare pentru toate spațiile propuse, în special pentru zonele de circulații.

**e) protecție împotriva zgomotului;**

Nu sunt. Având în vedere poziția centrală în oraș în cazul apartamentelor cu camere spre strada Grof Miko Imre se presupune existența zgomotului care provine din traficul intens de pe această stradă. Protecția împotriva acestuia se manifestă prin schimbarea tâmplăriei cu tâmplărie cu caracter fonoizolant mai performant.

**f) economie de energie și izolare termică;**

Nu este, momentan clădirea studiată nu este izolată termic.

**g) utilizare sustenabilă a resurselor naturale.**

Nu este cazul. Clădirea nu are echipamente pentru utilizarea sustenabilă a resurselor naturale.

**3.6. Actul doveditor al forței majore, după caz;**

- nu este cazul.

## **4.CONCLUZIILE EXPERTIZEI TEHNICE ȘI, DUPĂ CAZ, ALE AUDITULUI ENERGETIC, CONCLUZIILE STUDIILOR DE DIAGNOSTICARE:**

### **4.a) clasa de risc seismic;**

Clădirea cu destinația bloc de locuințe ce va fi reabilitată termoeenergetic se încadrează la modul general în clasa de risc seismic R<sub>sIII</sub> cu mențiunea că sub efectul cutremurelui de proiectare, se pot produce degradări structurale care nu afectează semnificativ structura (siguranța structurală) dar la care degradările nestructurale pot fi importante.

### **4.b) prezentarea a minimum două soluții de intervenție;**

#### **Concluziile expertizei tehnice**

Se subliniază în mod expres faptul că execuția suprastructurii este riguros realizată, cu elemente de rigiditate mare și corespondență pe verticală, secțiunilor robuste și cu zidărie marca peste 75 și beton clasa C12/15 și C18/22,5.

Analizând vizual structura, apreciind calitatea materialelor și modul de realizare al clădirii, și pentru a răspunde solicitărilor sunt necesare realizarea următoarelor etape și lucrări:

- Se verifică calitatea lemnului din structura șarpantei și după caz se menține sau repară, se tratează lemnul pentru protecție la incendiu de firmă agreată, cu întocmirea procesului verbal de lucrări ascunse.

#### **Concluziile Auditului Energetic**

Pe baza expertizei energetice s-a constatat faptul că, clădirea analizată nu corespunde din punct de vedere termic.

În urma analizei rezultatelor obținute în urma aplicării pachetelor de reabilitare, se recomandă pachetul PM3.

Pachetul de măsuri asigură un nivel optim din punct de vedere al costurilor și al cerințelor de performanță energetică a clădirilor.

Recomandarea pachetului PM3 s-a realizat în urma rezultatelor obținute care justifică eficiența energetică a acțiunii de creștere a performanței energetice a clădirii cu influențe benefice asupra confortului termic, reducerii consumului de energie în exploatare și impactul asupra mediului pe termen lung.

**Scenariile tehnico-economice avute în vedere la stabilirea soluției pentru " LUCRĂRI DE REABILITARE TERMICĂ LA BL. 1, STR GODRI FERENC, NR. 1 " se prezintă în continuare:**

**În cadrul expertizei tehnice se prezintă un singur scenariu**, toate lucrările prezentate în aceasta fiind considerate necesare:

Termoizolarea a pereților exteriori se va realiza cu un strat de vată minerală de 15 cm grosime montat pe fața exterioară a pereților, respectiv polistiren extrudat de 10 cm grosime la soclul clădirii.

Polistirenul va avea o rezistență la compresiune de min. 80 KPa.

Pe conturul tâmplăriei exterioare se realizează o căptușire termoizolantă, în grosime de cca. 2 cm, a glafurilor exterioare, inclusiv a solbancurilor, prevăzându-se și profile de întărire-protecție adecvate din aluminiu precum și benzi

suplimentare din țesătura din fibre de sticlă. Deoarece spațiul este insuficient, în această zonă în prealabil se îndepărtează tencuiala existentă

Se vor lua măsuri de corectare a punților termice prin următoarele procedee :

- Soclul clădirii inclusiv sub cota 0,00 pe o adâncime de 50 cm cât și planșeul pardoseală a parterului ( termoizolația fiind aplicată pe tavanul subsolului ) se termoizolează cu 10 cm polistiren extrudat (se preferă polistirenului expandat datorită rezistenței sporite la acțiuni mecanice). La aplicarea termosistemului la soclu se vor prevedea 2 straturi de plasă.
- Planșeul peste ultimul nivel se termoizolaează la nivelul podului.
- Se propune înlocuirea tâmplăriei exterioare și închiderile balcoanelor cu tâmplărie nouă din pvc cu geam termoizolant 4-16-4, având spațiul dintre geamuri umplut cu aer și având o suprafață tratată low-e.
- Se verifică calitatea lemnului din structura șarpantei și după caz se menține sau repară, se tratează lemnul pentru protecție la incendiu de firmă agreată, cu întocmirea procesului verbal de lucrări ascunse, iar țigla va fi înlocuită pe suprafețele în care acesata este deteriorată ,
- Se va asigura colectarea și evacuarea apelor din precipitații din zona construcției prin măsuri adecvate: trotuare de gardă, scocuri și burlane racordate la rigole sau cămine false.
- Finisaje adecvate destinației în urma aplicării termoizolației exterioare
- Revizuirea și înlocuirea instalațiilor vechi, comune

#### **În cadrul auditului energetic se prezintă 3 pachete după cum urmează:**

Lucrările de intervenție propuse privind creșterea performanței energetice a clădirii expertizate energetic, au ca scop reducerea consumului specific pentru încălzire în condiții de eficiență economică.

Soluțiile constructive propuse se referă numai la reabilitări termice cu sisteme termoizolante agrementate în România. Sistemele termoizolante utilizate trebuie să asigure o durabilitate garantată de către producător sau distribuitor de minimum 20 ani.

Grosimile straturilor termoizolatoare propuse în cadrul lucrării de audit energetic, țin seama de soluțiile constructive de reabilitare termică a fondului de clădiri existent, aflate în practica curentă în celelalte țări UE.

Clădirea analizată trebuie reabilitată din punct de vedere termic. Pereții exteriori, planșeul superior și planșeul inferior nu satisfac cerința de rezistență termică minimă, din acest motiv este necesar termoizolarea lor.

Pentru stabilirea unui pachet optim de măsuri privind creșterea performanței energetice a clădirii s-au realizat următoarele propuneri de măsuri.

Prezentarea de opțiuni posibile:

C1. – Izolarea termică a părții opace a fațadelor cu termoizolație, amplasat la exterior, cu o grosime de minim 5 cm.

- Izolarea termică a spațiilor golurilor de fereastră și uși cu sistem termoizolant cu o grosime de 3 cm
- Izolarea termică a soclului cu polistiren extrudat XPS cu grosime de minim 5 cm
- Sporirea rezistenței termice a pereților interiori și tavanelor din holurile de acces principal și cel de serviciu în casa scării prin placarea cu un strat termoizolant de 5 cm grosime la pereți și 10 cm grosime la tavan, inclusiv



protecția acestora cu o tencuială subțire de 5-10mm grosime, armată cu țesătură din fibre de sticlă, realizată cu materiale specifice tehnologiei termosistem și aplicarea tencuielii decorative sau gletuire și vopsea acrilică.

C2. - Izolarea termică suplimentară a planșeului peste ultim nivel în contact cu exteriorul cu termoizolație cu grosime de minim 10 cm

C3. - Izolarea termică suplimentară a planșeului inferior peste subsol cu termoizolație cu grosime minimă de 5 cm a termoizolației. Planșeul inferior peste sol este în stare bună. În urma lucrărilor nu se va afecta planșeul inferior din această zonă.

- schimbarea corpurilor de iluminat cu eficiență ridicată
- instalarea de senzori de prezență
- Utilizarea surselor de energie regenerabile cum ar fi panouri solare/fotovoltaice

#### **Intervenții recomandate asupra instalațiilor de încălzire, de apă caldă de consum și iluminat:**

- Schimbarea radiatoarelor cu unele moderne și eficiente din oțel. Montarea pe fiecare radiator a unui robinet cu cap termostatic.
- Montare senzor cu celulă foto iluminare cu senzor de lumină naturală

Pachetele de măsuri propuse sunt:

PM1: C1

PM2: C1+C2

PM3: C1+C2+C3

Pe baza expertizei energetice s-a constatat faptul că, clădirea analizată nu corespunde din punct de vedere termic.

În urma analizei rezultatelor obținute în urma aplicării pachetelor de reabilitare, se recomandă pachetul PM3.

#### **4.c) soluțiile tehnice și măsurile propuse de către expertul tehnic și, după caz, auditorul energetic spre a fi dezvoltate în cadrul documentației de avizare a lucrărilor de intervenții;**

##### **Recomandările din expertiza tehnică**

Ținând cont de starea clădirii analizate, este necesar a se realiza intervențiile descrise la pct. 2.6.4 al expertizei tehnice.

Se subliniază în mod expres faptul că execuția **suprastructurii** este riguros realizată, cu elemente de rigiditate mare și corespondență pe verticală, secțiunii robuste și cu zidărie marca peste 75 și beton clasa C12/15 și C18/22,5.

Suplimentar :

- desființările sau desfacerile se vor realiza cu atenție și fără a interveni brutal pe elemente, iar materialele rezultate din aceste demolări vor fi eliminate pe măsura realizării operațiunii,

-se va asigura colectarea și evacuarea apelor din precipitații din zona construcției prin măsuri adecvate: trotuare de gardă, scocuri și burlane racordate la rigole sau cămine false. Geologul menționează ca acumularea apelor în zona fundațiilor încastrate în terenuri coezive poate determina apariția fenomenelor de igrasie și diminuarea calităților geotehnice ale terenului.

### **\*Obligații principale cu privire la calitatea construcției**

- stabilirea nivelului calitativ ce trebuie realizat prin execuție pe baza reglementărilor tehnice;
- asigurarea verificării execuției corecte a lucrărilor prin diriginți de specialitate atestați ISC, sau agenți economici de consultanță specializați, pe tot parcursul lucrărilor
- acționarea în vederea soluționării neconformităților, a defectelor apărute pe parcursul execuției lucrărilor

**\* Urmărirea comportării în timp a construcției** revine beneficiarului și se face în conformitate cu prevederile "Regulamentului privind urmărirea comportării în exploatare, intervențiilor în timp și postutilizarea construcției" aprobat prin HGR 766/1997 și a normativului P130-99 "Normativ privind comportarea în timp a construcțiilor".

Activitatea de urmărire a comportării construcțiilor va fi asigurată de proprietar, proiectant, executant, administrator, utilizator, experți, specialiști și responsabili cu urmărirea construcțiilor și se consemnează în „Jurnalul evenimentelor” care va fi păstrat în „Cartea tehnică a clădirii” la proprietar (beneficiar).

Urmărirea comportării în timp a construcțiilor se face prin:

**Urmărirea curentă** constă din observarea și înregistrarea unor aspecte, fenomene și parametri ce pot semnala modificări ale capacității construcției de a îndeplini cerințele de rezistență, stabilitate și durabilitate necesare, și are un caracter permanent, durata ei coincide cu durata de existență fizică a construcției.

Organizarea urmăririi curente a comportării construcției revine în sarcina proprietarului și/sau a utilizatorilor, care o execută cu personal și mijloace proprii sau în cazul în care nu există, va contracta activitatea de urmărire curentă cu o persoană sau o firmă abilitată în această activitate.

**Urmărirea specială** are ca obiectiv asigurarea siguranței și durabilității clădirii, prin depistarea la timp a fenomenelor periculoase și a zonelor unde apar. Urmărirea specială se face în următoarele perioade:

- în cazul unor defecțiuni evolutive ca deformații ale terenului mai mari de 1cm, fisuri în elementele structurale mai mari de 0.3mm, fisuri în pereții portanți din caramida, săgeți mai mari de 1cm la elementele de acoperire orizontală (planșee)
- după evenimente extraordinare ca seism, lunecări de teren, explozii, incendii
- premergătoare lucrărilor de reparații capitale

Accesul la lucrări în vederea realizării urmăririi curente sau speciale se face cu respectarea normelor de protecție a muncii, de prevenire și stingere a incendiilor, de prim ajutor, în vigoare la data efectuării verificărilor de urmărire.

**Intervențiile propuse nu vor schimba clasa de risc seismic în sens defavorabil.**

A. Din punct de vedere al **calității lucrărilor**, considerăm că acestea sunt de calitate **corespunzătoare** după reabilitarea indicată și care vor fi puse în opera în urma unei documentații de autorizare însoțită de expert.

B. Din punct de vedere al **conformității lucrărilor** executate concluzia este că s-au respectat toate normele și normativele în vigoare. Nu avem informații legate de proiectul de rezistență inițial decât cele amintite în punctul de prezentare.

C. Din punct de vedere al **stadiului fizic** acesta este descris la punctul 2.6.1 al expertize.

În vederea realizării lucrărilor de intervenții propuse, se va realiza un proiect tehnic de execuție, care va fi vizat de către expertul tehnic și de către un verficator tehnic.

La realizarea lucrărilor de intervenții vor fi respectate cu strictețe proiectul tehnic, caietele de sarcini specifice, normele și normativele în vigoare, programul de control pe șantier iar pe parcursul executării lucrărilor vor fi întocmite procese verbale de lucrări ascunse pe faze de execuție și pe faze determinante.

#### **Recomandările din auditul energetic pentru pachetul ales:**

**C1) Izolarea termică a părții opace a fațadelor, cu vată minerală bazaltică, amplasat pe partea exterioară a pereților cu o grosime de minim 5 cm.**

- curățare prin periere, spălare strat suport și control tehnic de calitate

- izolare termică a pereților, cu produse de construcții compatibile tehnic, inclusiv termoizolarea conturului golurilor (șpaleti, buiandrugi, glafuri)

- termoizolarea soclului, cu polistiren extrudat de minim 5 cm

Este necesar ca pe conturul tâmplăriei exterioare să se realizeze o căptușire termoizolantă, în grosime de cca 3 cm a glafurilor exterioare, prevăzându-se și profile de întărire-protecție adecvate din aluminiu precum și benzi suplimentare din țesătură din fibre de sticlă.

Sporirea rezistenței termice a pereților interiori și tavanelor din holurile de acces principal și cel de serviciu în casa scării prin placarea cu un strat termoizolant de 5 cm grosime la pereți și 10 cm grosime la tavan, inclusiv protecția acestora cu o tencuială subțire de 5-10mm grosime, armată cu țesătură din fibre de sticlă, realizată cu materiale specifice tehnologiei termosistem și aplicarea tencuiei decorative sau gletuire și vopsea acrilică.

Pentru plăcile de balcon se recomandă termoizolarea cu straturi termoizolante din polistiren extrudat de 5 cm pe ambele fețe

În zonele de racordare a suprafețelor ortogonale, la colțuri și decroșuri, la o înălțime de cca 2,00m de la cota trotuarului se prevede dublarea țesăturilor din fibre sticlă sau/și folosirea unor profile subțiri din aluminiu sau din PVC.

Caracteristici minime necesare pentru materialul termoizolant utilizat la fațadă:

- conductivitate termică minimă a termoizolației: 0,036 W/mk

- efortul minim de compresiune al plăcilor la o deformație de 10%: -CS(10)- min 80kPa

- rezistență la tracțiune perpendiculară- TR min.120kPa

MW-EN13162-T5-DS(T+)-CS(10/Y)30-TR10-WD(V)-A2-s1,d0

**C2) Termoizolarea planșeului superior cu sistem de termoizolație cu grosime de minim 10 cm.**

- Straturile sistemului de termoizolare :

- Barieră contra vaporilor, montat pe fața superioară a planșeului existent

- Termoizolație

- Șapă de protecție din mortar de ciment, nearmată în cazul folosirii unor plăci termoizolante rigide sau foarte rigide și armată (cu plase sudate din bare F 3-4/100x100) în cazul utilizării unor plăci semirigide

Caracteristici minime necesare pentru materialul termoizolant :

- conductivitate termică minimă: 0,036W/mk

- efortul minim de compresiune al plăcilor la o deformare de 10%: -CS(10)- min 120kPa

- clasa minimă de reacție la foc : B-s2,d0În urma calculelor rezultă, că 100mp de panouri solare acoperă 27.86% din consumul de energie necesară pentru prepararea apei calde menajere, diferentiat pe fiecare luna (vezi grafic).

**C3)** Termoizolarea planșeului inferior cu un strat termoizolant de min 5 cm, montat pe partea inferioară a planșeului de la parter (dinspre subsol)

Conductivitate termică minimă pentru materialul termoizolant:  $\lambda = 0,036 \text{ W/mK}$

- schimbarea corpurilor de iluminat cu eficiență ridicată
- instalarea de senzori de prezență
- Utilizarea surselor de energie regenerabile cum ar fi panouri solare/fotovoltaice

**Se recomandă suplimentar** următoarele lucrări de creștere a performanței energetice aferente instalațiilor termice, sanitare și iluminat artificial:

- Schimbarea radiatoarelor cu unele moderne și eficiente din oțel. Montarea pe fiecare radiator a unui robinet cu cap termostatic.
- Montare senzor cu celulă foto iluminare cu senzor de lumină naturală

#### **4.d) recomandarea intervențiilor necesare pentru asigurarea funcționării conform cerințelor și conform exigențelor de calitate.**

Pentru atingerea cerințelor de eficiență energetică astfel încât clădirea să aibă și valoare arhitecturală se propun următoarele lucrări:

- Termoizolarea fațadelor și tencuirea acestora
- Termoizolarea planșeului superior
- Verificarea calității lemnului din structura șarpantei și după caz menținerea sau schimbarea acestuia, tratarea lemnului pentru protecție la incendiu și înlocuirea țiglei.
- Tencuirea coșului de fum
- Tâmplăriile exterioare se va schimba ușa de intrare în bloc la tâmplărie din PVC cu ochi tripan care să fie conform cerințelor de eficiență energetică. Se va închide uscătoria cu tâmplărie din PVC cu geam tripan.
- Închiderea uniformă a balcoanelor. Închiderile existente vor fi demolate și refăcute.
- În cazul caselor de scară se propun următoarele:
  - o Revopsirea pereților
  - o Repararea balustrăzii
  - o Revopsirea balustrăzii metalice
  - o Repararea treptelor
- Copertina de la intrare și la balcoane se va termoizola în jur pentru a evita punțile termice
- La nivelul subsolului tavanul va fi termoizolat și tencuit.

## **5.IDENTIFICAREA SCENARIILOR/OPȚIUNILOR TEHNICO-ECONOMICE (MINIMUM DOUĂ) ȘI ANALIZA DETALIATĂ A ACESTORA**

**5.1.Soluția tehnică, din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcțional-arhitectural și economic, cuprinzând:**

**5.1.a)descrierea principalelor lucrări de intervenție pentru:**

În cadrul investiției se propune a fi realizate:

Lucrările de reabilitare termică a anvelopei cuprinde:

- a) Izolarea termică a părții opace a fațadei
- b) Reabilitarea șarpantei, precum și repararea șarpantie în cazul podurilor neîncălzite.
- c) Închiderea balcoanelor
- d) Izolarea termică suplimentară a planșeului peste ultim nivel
- e) Izolarea termică suplimentară a planșeului inferior peste subsol
- f) Înlocuirea tâmplăriei exterioare existente cu tâmplărie termoizolantă cu performanță ridicată
- g) Reabilitarea/ modernizarea instalației de iluminat prin înlocuirea circuitelor de iluminat deteriorate sau subdimensioante
- h) Înlocuirea corpurilor de iluminat fluorescent și incandescent cu corpuri de iluminat cu eficiență energetică ridicată și durată mare de viață
- i) Instalarea corpurilor de iluminat cu senzori de mișcare.
- j) Instalarea panourilor fotovoltaice care vor reduce consumurile de energie electrică din rețea pentru spațiile comune.

Odată cu executarea lucrărilor de intervenție sunt eligibile și următoarele lucrări:

- a) demontarea instalațiilor și a echipamentelor montate aparent pe fațadele/ terasa blocului de locuințe, precum și remontarea acestora după efectuarea lucrărilor de intervenție;
- b) refacerea finisajelor exterioare/interioare în zonele de intervenție;
- c) repararea trotuarelor de protecție, în scopul eliminării infiltrațiilor la infrastructura blocului de locuințe.
- d) Repararea sistemului de colectare a apelor meteorice la nivelul învelitorii tip șarpantă

### **Închideri exterioare și compartimentările interioare**

Nu se propun modificări la închiderile exterioare și compartimentările interioare.

**5.1.b)descrierea, după caz, și a altor categorii de lucrări incluse în soluția tehnică de intervenție propusă, respectiv hidroizolații, termoizolații, repararea/înlocuirea instalațiilor/echipamentelor aferente construcției, demontări/montări, debranșări/branșări, finisaje la interior/exterior, după caz, îmbunătățirea terenului de fundare, precum și lucrări strict necesare pentru asigurarea funcționalității construcției reabilitate;**

### **Finisaje interioare**



Având în vedere că se propun lucrări doar la casa scării și la subsol, astfel finisajele interioare la acestea vor fi:

Încăpere	Suprafață	Finisaj pereți	Finisaj tavane
<b>Subsol</b>			
Subsol	93.61	Tencuială vopsită	Tencuială vopsită
Hol pivniță	7.69	Tencuială vopsită	Tencuială vopsită
<b>Parter</b>			
Casa scării	11.75	Tencuială vopsită	Tencuială vopsită
Hol	10.88	Tencuială vopsită	Tencuială vopsită
<b>Etaj 1</b>			
Casa scării	7.68	Tencuială vopsită	Tencuială vopsită
Hol	10.88	Tencuială vopsită	Tencuială vopsită
Uscătorie	3.88	Tencuială vopsită	Tencuială vopsită
<b>Etaj 2</b>			
Casa scării	7.68	Tencuială vopsită	Tencuială vopsită
Hol	10.88	Tencuială vopsită	Tencuială vopsită
Uscătorie	3.88	Tencuială vopsită	Tencuială vopsită
<b>Etaj 3</b>			
Casa scării	7.68	Tencuială vopsită	Tencuială vopsită
Hol	10.88	Tencuială vopsită	Tencuială vopsită

Se va îndepărta membrana bitumonoasă, șapa de ciment și zgura de locomotivă existentă peste placa superioară. Planșeul peste ultimul nivel se va termoizola cu polistiren expandat EPS 150 de 20 cm grosime peste care se va turna o șapă de ciment de 8 cm grosime.

#### Finisajele exterioare, învelitoarea, tâmplăria exterioară

Pereții exteriori vor avea un sistem termoizolant de 15 cm pe care se va aplica o tencuială decorativă de culoare roz murdar (RGB 202-149-134 ) respectiv alb. La nivelul soclului se va folosi termoizolație de polistiren extrudat iar în rest se va folosi termoizolație de vată minerală semirigidă. La nivelul soclului se va folosi tencuială specială pentru socluri pe bază de silicat. Fețele pereților care nu conțin goluri de ferestre peste termoizolație se montează plasa pentru tencuiala, peste care vine un strat subțire de tencuială.

Toate balcoanele vor fi închise. Tâmplăria exterioară la balcoane închise și uscătorie va fi tâmplărie de PVC, cu geam tripan de culoare albă. Ușa de intrare în bloc va fi tâmplărie din PVC cu geam tripan, de culoare albă.

La nivelul învelitorii: țigla existentă va fi demolată și schimbată, iar în gurile la lucarne se va monta plasă împotriva păsărilor.

#### 5.1.c) analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice ce pot afecta investiția;

Riscuri hidrografice – nu este cazul

Riscuri geomorfologice - construcția se încadrează în clasa de risc seismic III, în cazul producerii unor cutremure cu magnitudine mare există posibilitatea de producere a unor pagube.

Riscuri climatice - datorită fenomenului de schimbare climatică, pot apărea mai des, procese atmosferice extreme care pot deteriora lucrările proiectate. Executarea lucrărilor proiectate, conform normativelor, rezultând în lucrări de calitate, reduce riscul provocat de fenomenele climatice.

Riscuri tehnologice – declanșate de om cu sau fără voia sa legate de activități industriale. În cazul execuției prin utilizarea forței de muncă calificată, riscurile tehnologice sunt diminuate semnificativ.

**5.1.d) informații privind posibile interferențe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate;**

Terenul și imobilul în sine nu sunt incluse pe Lista Monumentelor Istorice 2015, dar se află în zona de protecție a monumentelor istorice clasate:

- Casa Keresztes, cod LMI: CV-II-m-A-13097
- Casa Bene, cod LMI: CV-II-m-B-13098
- 

**5.1.e) caracteristicile tehnice și parametrii specifici investiției rezultate în urma realizării lucrărilor de intervenție.**

Suprafața totală a terenului, conform extrase C.F. nr. 23542 – Sfântu Gheorghe este de 326 mp.

funcțiunea:	locuințe colective și spații comerciale
- dimensiunile maxime la teren:	17,87 x 15,52 m
- regim de înălțime:	S (parțial) + P + 3E
- H-MAX cornișă / coamă:	11,54 m
- suprafața teren (conf. CF nr. 23593, Sf. Ghe.):	326 m2
- suprafața construită existentă:	266 m2
- suprafața desfășurată existentă:	1398 m2

**5.2. Necesarul de utilități rezultate, inclusiv estimări privind depășirea consumurilor inițiale de utilități și modul de asigurare a consumurilor suplimentare**

Indicatori fizici	Clădirea studiată	Clădirea reab PM1	Clădirea reab PM2	Clădirea reab PM3
Calculul energiei primare				
Consumul anual de energie pentru încălzire [kWh/an]	125,270.57	62,688.12	54,575.28	51,517.50
Consumul anual de energie pentru acc [kWh/an]	43,774.11	43,774.11	43,774.11	43,774.11
Consumul anual de energie pentru iluminat [kWh/an] neregenerabil	9,162.65	9,162.65	9,162.65	9,162.65
Consumul anual de energie pentru iluminat [kWh/an] regenerabil	0	0	0	-

Consumul anual de energie primară kWh/an] (factor de conversie pentru gaz=1,17, energie electrica=2.62)	221,788.42	148,566.95	139,074.93	135,497.33
Consumul anual de energie [kWh/an]	178,207.33	115,624.88	107,512.04	104,454.26
Consumul anual specific de energie [kWh/mp/an]	202.01	131.07	121.87	118.40
Consumul anual de energia pentru încălzire [kWh/an]	125,270.57	62,688.12	54,575.28	51,517.50
Consumul anual specific de energie pentru încălzire [kWh/mp/an]	142.00	71.06	61.86	58.40
Consumul anual specific de energie primara pentru încălzire [kWh/mp/an]	166.14	83.14	72.38	68.32
Emisiile de CO2 [kg/mp/an]	30.46	15.91	14.03	13.30
Conditia de coeficient global	Nu	Da	Da	Da

### Consum energie electrica

Consum zilnic mediu: 2.88 Kwh/zi

Consum anual: 1051.2 Kwh/an

Se propun lucrări de modernizare a utilităților:

### Instalații electrice

În cadrul documentației se vor prevedea schimbarea instalației de iluminat în casa scării.

Se va propune schimbarea tabloului electric a casei scării de la etaj 2 care este alimentat din firida de distribuție și contorizare a blocului. Din acest tablou sunt alimentate sistemele de iluminat a casei scării și curenții slabi, conform planurilor și schemei monofilară.

Tensiunea de alimentare pentru această lucrare va fi de  $U_n=230V$ , puterea instalată totală de  $P_i=2.40kW$ , iar puterea consumată de  $P_c=0.96kW$ .

Pentru asigurarea iluminării necesare în subsol și casa scării se vor folosi corpuri de iluminat cu bec LED cu puteri cuprinse între 1x10W – 1x20W în funcție de destinația încăperilor. Iluminatul exterior se va realiza prin amplasarea unei aplică la intrarea în casa scării. Comanda sistemului de iluminat va fi realizat la unele corpuri de iluminat prin senzori de mișcare iar pentru celelalte manual din incinta imobilului. Iluminatul în zona caselor de scară se va face prin corpuri de iluminat dotate cu senzori de prezență.

Circuitele electrice de 230V prevăzute pentru alimentare iluminatului vor fi realizate cu cablu CYY-F 3x1.5mmp, alimentarea prizelor cu împământare va fi realizată cu cablu CYY-F 3x2.5mmp conform planurilor și schemei monofilară. Traseele circuitelor electrice vor fi protejate cu țeavă de protecție și vor fi pozate îngropat în tencuială sau pozate aparent în canale de cabluri.

La executarea lucrărilor se vor respecta normele de protecția muncii iar muncitorii vor avea de efectuat instructajul de protecția muncii la zi, precum și normativele de mai sus și toate legile aferente în vigoare.

**5.3. Durata de realizare și etapele principale corelate cu datele prevăzute în graficul orientativ de realizare a investiției, detaliat pe etape principale**

Întocmire Proiect Tehnic:	2 luni
Obținerea avizelor, acordurilor și autorizației de construire:	1 luni
Perioada de construire:	6 luni

**5.4. Costurile estimative ale investiției:**

-costurile estimate pentru realizarea investiției, cu luarea în considerare a costurilor unor investiții similare;

Conform Deviz General și Deviz pe Obiecte

-costurile estimative de operare pe durata normată de viață/amortizare a investiției

Așa cum apare în auditul energetic anexat prezentei documentații.

**Proiectant**

Adresa

Cod Unic de Înregistrare

Numărul de Înregistrare la Registrul Comerțului

**PLANSHOW S.R.L.**

Sf. Gheorghe, str. Godri Ferenc, nr. 19, Bl. 5/A/7

RO33168397

J14/125/2014

**DEVIZ GENERAL**  
AL OBIECTIVULUI DE INVESTITII

**LUCRARI DE REABILITARE TERMICA LA BL 1., STR GODRI FERENC, NR. 1**

TVA 19%

NR CRT	DENUMIREA CAPITOLELOR SI SUBCAPITOLELOR DE CHELTUIELI	VALOARE		
		FARA TVA	TVA	CU TVA
		LEI	LEI	LEI
1	2	3	4	5
<b>CAPITOLUL 1</b>				
<b>CHELTUIELI PENTRU OBTINEREA SI AMENAJAREA TERENULUI</b>				
1.1	OBTINEREA TERENULUI	0.00	0.00	0.00
1.2	AMENAJAREA TERENULUI	0.00	0.00	0.00
1.3	AMENAJARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI SI ADUCEREA TERENULUI IN STAREA INITIALA	0.00	0.00	0.00
1.4	CHELT. PTR. RELOCAREA/ PROTECTIA UTILITATILOR	0.00	0.00	0.00
	<b>TOTAL CAPITOL 1</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>CAPITOLUL 2</b>				
<b>CHELTUIELI PENTRU ASIGURAREA UTILITATILOR NECESARE OBIECTIVULUI</b>				
2.1	UTILITATI	0.00	0.00	0.00
	<b>TOTAL CAPITOL 2</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>CAPITOLUL 3</b>				
<b>CHELTUIELI PENTRU PROIECTARE SI ASISTENTA TEHNICA</b>				
3.1	STUDII	7,500.00	1,425.00	8,925.00
	3.1.1 STUDII DE TEREN	7,500.00	1,425.00	8,925.00
	3.1.2 RAPORT PRIVIND IMPACTUL ASUPRA MEDIULUI	0.00	0.00	0.00
	3.1.3 ALTE STUDII SPECIFICE	0.00	0.00	0.00
3.2	DOCUMENTATII SUPORT SI CHELTUIELI PENTRU OBTINEREA DE AVIZE, ACORDURI SI AUTORIZATII	40,000.00	7,600.00	47,600.00
3.3	EXPERTIZA TEHNICA	16,900.00	3,211.00	20,111.00
3.4	CERTIFICAREA PERFORMANTEI ENERGETICE SI AUDITUL ENERGETIC AL CLADIRII	28,600.00	5,434.00	34,034.00



<b>3.5</b>	PROIECTARE	183,500.00	34,865.00	218,365.00
	3.5.1 TEMA DE PROIECTARE	7,500.00	1,425.00	8,925.00
	3.5.2 STUDIU DE PREFEZABILITATE	0.00	0.00	0.00
	3.5.3 STUDIU DE FEZABILITATE / DOCUM. AVIZARE LUCRARI DE INERVENTII SI DEVIZ GENERAL	105,000.00	19,950.00	124,950.00
	3.5.4 DOCUMENTATIILE TEHNICE NECESARE IN VEDEREA OBTINERII AVIZELOR / ACORDURILOR / AUTORIZATIILOR	16,000.00	3,040.00	19,040.00
	3.5.5 VERIFICAREA TEHNICA DE CALITATE A PROIECTULUI TEHNIC SI A DETALIILOR DE EXECUTIE	15,000.00	2,850.00	17,850.00
	3.5.6 PROIECT TEHNIC SI DETALII DE EXECUTIE	40,000.00	7,600.00	47,600.00
<b>3.6</b>	ORGANIZAREA PROCEDURII DE ACHIZITIE	0.00	0.00	0.00
<b>3.7</b>	CONSULTANTA	3,000.00	570.00	3,570.00
	3.7.1 MANAGEMENT DE PROIECT PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTITII	0.00	0.00	0.00
	3.7.2 AUDITUL FINANCIAR	3,000.00	570.00	3,570.00
<b>3.8</b>	ASISTENTA TEHNICA	27,588.00	5,241.72	32,829.72
	3.8.1 ASISTENTA TEHNICA DIN PARTEA PROIECTANTULUI	20,000.00	3,800.00	23,800.00
	* 3.8.1.1 PE PERIOADA DE EXECUTIE A LUCRARILOR	10,000.00	1,900.00	11,900.00
	* 3.8.1.2 PENTRU PARTICIPAREA PROIECTANTULUI LA FAZELE INCLUSE IN PROGRAMUL DE CONTROL AL LUCRARILOR DE	10,000.00	1,900.00	11,900.00
	3.8.2 DIRIGINTIE DE SANTIER	7,588.00	1,441.72	9,029.72
	<b>TOTAL CAPITOL 3</b>	<b>307,088.00</b>	<b>58,346.72</b>	<b>365,434.72</b>
<b>CAPITOLUL 4</b>				
<b>CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA</b>				
<b>4.1</b>	CONSTRUCTII SI INSTALATII	750,964.88	142,683.33	893,648.21
	OBIECT 1 - MASURI DE BAZA	0.00	0.00	0.00
	OBIECT 2 - MASURI CONEXE	750,964.88	142,683.33	893,648.21
<b>4.2</b>	MONTAJ UTILAJE, ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE SI FUNCTIONALE	2,871.28	545.54	3,416.82
	OBIECT 1 - MASURI DE BAZA	0.00	0.00	0.00
	OBIECT 2 - MASURI CONEXE	2,871.28	545.54	3,416.82
<b>4.3</b>	UTILAJE, ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE SI FUNCTIONALE CARE NECESITA MONTAJ	4,950.00	940.50	5,890.50
	OBIECT 1 - MASURI DE BAZA	0.00	0.00	0.00
	OBIECT 2 - MASURI CONEXE	4,950.00	940.50	5,890.50
<b>4.4</b>	UTILAJE, ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE SI FUNCTIONALE CARE NU NECESITA MONTAJ SI ECHIPAMENTE DE TRANSPORT	0.00	0.00	0.00
<b>4.5</b>	DOTARI	0.00	0.00	0.00
<b>4.6</b>	ACTIVE NECORPORALE	0.00	0.00	0.00
	<b>TOTAL CAPITOL 4</b>	<b>758,786.16</b>	<b>144,169.37</b>	<b>902,955.53</b>

CAP 5 - ALTE CHELTUIELI				
5.1	ORGANIZARE DE SANTIER	18,600.00	3,534.00	22,134.00
	5.1.1 LUCRARI DE CONSTRUCTII SI INSTALATII AFERENTE ORG DE SANTIER	18,600.00	3,534.00	22,134.00
	5.1.2 LUCRARI CONEXE ORGANIZARII SANTIERULUI	0.00	0.00	0.00
5.2	COMISIOANE, COTE, TAXE, COSTUL CREDITULUI	13,131.41	0.00	13,131.41
	5.2.1 COMISIOANE SI DOBANZILE AFERENTE CREDITULUI BANCII FINANTATOARE	0.00	0.00	0.00
	5.2.2 COTA AFERENTA ISC PENTRU CONTROLUL CALITATII LUCRARILOR	3,862.18	0.00	3,862.18
	5.2.3 COTA AFERENTA ISC PENTRU CONTROLUL STATULUI IN AMENAJAREA TERITORIULUI, URBANISM SI PENTRU AUTORIZAREA	772.44	0.00	772.44
	5.2.4 COTA AFERENTA CASEI SOCIALE A CONSTRUCTORILOR - CSC	3,862.18	0.00	3,862.18
	5.2.5 TAXE PENTRU ACORDURI, AVIZE, CONFORME SI AUTORIZATIA DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE	4,634.62	0.00	4,634.62
5.3	CHELTUIELI DIVERSE SI NEPREVAZUTE	150,000.00	28,500.00	178,500.00
5.4	CHELTUIELI PENTRU INFORMARE SI PUBLICITATE	5,000.00	950.00	5,950.00
	<b>TOTAL CAPITOL 5</b>	<b>186,731.41</b>	<b>32,984.00</b>	<b>219,715.41</b>
CAP 6 - CHELTUIELI PENTRU DAREA IN EXPLOATARE				
6.1	PREGATIREA PERSONALULUI DE EXPLOATARE	0.00	0.00	0.00
6.2	PROBE TEHNOLOGICE	0.00	0.00	0.00
	<b>TOTAL CAPITOL 6</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b> ( 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 )	<b>1,252,605.57</b>	<b>235,500.09</b>	<b>1,488,105.66</b>
	<b>DIN CARE C + M</b> (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)	<b>772,436.16</b>	<b>146,762.87</b>	<b>919,199.03</b>

\*în prețuri de la data de **MAI. 2023** **1 euro** **4.9780**

Data **05.07.2023**

Investitor  
MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE  
ANTAL ARPAD - ANDRAS

Întocmit  
PLANSHOW S.R.L.  
BOGDAN ESZTER



Proiectant  
Adresa  
Cod Unic de Înregistrare  
Numărul de Înregistrare la Registrul Comerțului

PLANSHOW S.R.L.  
Sf. Gheorghe, str. Godri Ferenc, nr. 19, Bl. 5/A/7  
RO33168397  
J14/125/2014

DEVIZUL OBIECTULUI MASURI CONEXE  
AL OBIECTIVULUI DE ÎNVETIȚII

LUCRARI DE REABILITARE TERMICA LA BL 1., STR GODRI FERENC, NR. 1

NR CRT	DENUMIREA CAPITOLELOR SI SUBCAPITOLELOR DE CHELTUIELI	TVA 19%		
		VALOARE		
		FARA TVA	TVA	CU TVA
		LEI	LEI	LEI
1	2	3	4	5
CAP 4. CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA				
4.1	CONSTRUCTII SI INSTALATII	750,964.88	142,683.33	893,648.21
4.1.1	TERASAM, SISTEMATIZ VERTICALA SI AMENAJARI EXTERIOARE	0.00	0.00	0.00
4.1.2	REZISTENTA	0.00	0.00	0.00
4.1.3	ARHITECTURA	706,121.03	134,163.00	840,284.03
	ARHITECTURA SUBSOL	30,089.86	5,717.07	35,806.93
	ARHITECTURA INT. CASA SCARII	53,397.68	10,145.56	63,543.24
	ARHITECTURA LUCR. EXTERIOARE	622,633.49	118,300.36	740,933.85
4.1.4	INSTALATII	44,843.85	8,520.33	53,364.18
	INST. ELECTRICE, CURENTI TARI - ILUMINAT	44,843.85	8,520.33	53,364.18
	INST. ELECTRICE, CURENTI SLABI	0.00	0.00	0.00
	TOTAL I. - SUBCAPITOL 4.1	750,964.88	142,683.33	893,648.21
4.2	MONTAJ UTILAJE, ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE SI FUNCTIONALE	2,871.28	545.54	3,416.82
	TOTAL II. - SUBCAPITOL 4.2	2,871.28	545.54	3,416.82
4.3	UTILAJE, ECHIP TEHNO SI FUNCTIONALE CARE NECESITA MONTAJ	4,950.00	940.50	5,890.50
4.4	UTILAJE, ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE SI FUNCTIONALE CARE NU NECESITA MONTAJ, SI ECHIPAMENTE DE TRANSPORT	0.00	0.00	0.00
4.5	DOTARI	0.00	0.00	0.00
4.6	ACTIVE NECORPORALE	0.00	0.00	0.00
	TOTAL III. - SUBCAPITOL 4.3+4.4+4.5	4,950.00	940.50	5,890.50
	TOTAL DEVIZ PE OBIECT (TOTAL I + TOTAL II+ TOTAL III)	758,786.16	144,169.37	902,955.53

\*în prețuri de la data de

MAI. 2023

1 euro

4.9780

Data

05.07.2023

Investitor  
MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE  
ANTAL ARPAD - ANDRAS

Întocmit  
PLANSHOW S.R.L.  
BOGDAN ESZTER



## 5.5.Sustenabilitatea realizării investiției:

### 5.5.a) impactul social și cultural;

Impactul social al investiției constă pe de-o parte în îmbunătățirea condițiilor de viață ale locatarilor prin majorarea confortului locuințelor iar pe de altă parte prin minimizarea cheltuielilor necesare pentru încălzirea locuințelor.

Impactul cultural al investiției constă în faptul că reabilitarea blocului de locuințe va îmbunătăți arhitectura urbană, atribuind zonei aspectul de localitate urbană modernă.

### 5.5.b) estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției: în faza de realizare, în faza de operare;

Investiția nu presupune crearea de noi locuri de muncă în faza de exploatare, însă indirect va fi necesară crearea de locuri de muncă pentru întreținerea fațadei investiției.

### 5.5.c) impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversității și a siturilor protejate, după caz.

Diminuarea consumului anual specific de energie pentru încălzire determină și reducerea gazelor cu efect de seră, având un impact pozitiv asupra calității aerului pe termen lung.

Vata minerală bazaltică, utilizată ca material termoizolator contribuie la majorarea gradului de sustenabilitate a investiției. Acest material izolator, instalat corect determină o amortizare rapidă. De asemenea, vata bazaltică reprezintă o metodă eficientă de îmbunătățire a performanței energetice, având funcționare continuă, fără a necesita întreținere sau înlocuire.

## 5.6. Analiza financiară și economică aferentă realizării lucrărilor de intervenție:

### EVOLUȚIA PREZUMATĂ A COSTURILOR DE OPERARE ȘI A VENITURILOR

a) prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referință și prezentarea scenariului de referință;

b) analiza cererii de bunuri și servicii care justifică necesitatea și dimensionarea investiției, inclusiv prognoze pe termen mediu și lung; af

Veniturile pentru întreținerea imobilului provin din bugetul populației – locatarilor în nr. de 43 persoane. Astfel aceste costuri nu influențează direct bugetul primăriei Mun. Sf. Gheorghe.

Costurile cu investiția va fi inclus în bugetul general Mun. Sf. Gheorghe și PNRR

Datele imobilului cu destinația locuința

Suprafața utilă cu care au fost efectuate calculele este de 882 Numarul locatarilor este 43 persoane

Costurile cu întreținerea imobilului fără proiect

Denumire cheltuieli fara		Consum	Pret	Cost anual
Energie electrica		9162.650	1.1	10078.915
Energie termica		169044.680	0.36	60856.0848
Apa		3000	12	36000
Intretinere, reparatii curente		5000	5.00	25000
Total cheltuieli materiale				131935

#### Costurile cu intretinerea imobilului cu proiect

Denumire cheltuieli cu proiect		Consum	Pret	Cost anual
Energie electrica		9162.650	1.1	10078.915
Energie termica		95291.61	0.36	34304.9796
Apa		3000	12	36000
Intretinere, reparatii curente		5000	5.00	25000
Total cheltuieli materiale				105384

Indicator	Suprafata mp	Valoarea investitie	DNU	Amortizare anuala
Total costuri cu investitie	823.48	1474551		73728
Investitie		1474551		73728
Constructii		1474551.26	20	73728
Valoare ramasa dupa 15 ani				368638

#### c) analiza financiară; sustenabilitatea financiară;

Sustenabilitatea proiectului a fost analizată pentru „scenariul cu proiect”, pentru o perioada de 16 an. In perioada de analiză luând în calcul următoarele elemente:

- ☐ valoarea investiției;
- ☐ sursele de finanțare;
- ☐ veniturile din subvenții și transferuri;
- ☐ cheltuielile de operare.
- ☐ Suprafata analizata
- ☐ Nr. de utilizatori

Din analiză rezultă că proiectul este sustenabil, veniturile obținute de catre 43 de locatari acopera costurile de operare și costurile de întreținere al imobilului dupa investitie. Tabelul sustenabilității financiare se regăsește în **ANEXA 5**.

### 3) Impacturi ale proiectului

Următoarele variabile pot constitui un punct de plecare pentru identificarea beneficiilor:

- Beneficiarii direcți ai investitiei : 43 locatari
  - Beneficiari indirecti: populatia municipiului Sf. Gheorghe, prin scadera poluarii datorita economiei de energie primara.
- i. Impacturi negative, ce se includ în analiză la poziția costuri economice. Putem avea astfel de costuri:
    - Pe perioada construcției. De exemplu: pe perioada lucrarilor de construcții zgomotul și celelalte inconveniente pentru vecini;
    - Costul investiției reprezintă o plată în avans, care va produce beneficii pe termen scurt si mediu.
  - ii. Impacturi pozitive, ce se includ în analiza la poziția beneficii. Putem avea astfel de beneficii:
    - Pe perioada construcției. De exemplu: număr de locuri de muncă temporare, pe perioada construcției;



- Pe perioada de viață a proiectului: utilizarea obiectivului conform destinației , în condiții optime, cu o economie de energie termică , respectiv cu economie de costuri aferente, etc.

Toate aceste impacturi se împart în:

#### A. Economice

- Nu se vor înregistra venituri directe din funcționarea obiectivului , dar se vor realiza **economii** implicite din utilizarea unor soluții de eficiență economică.

#### B. Sociale

- Beneficii propagate pe termen lung prin creșterea confortului termic al locatarilor,

#### C. De mediu

- Creșterea nivelului de poluare fonică și prin emisiile de gaze generate în faza de execuție.
- Creșterea eficienței energetice a imobilului.

### 4) Ipoteze de bază

1.	Toate beneficiile și costurile sunt exprimate în prețuri curente 2023, fără actualizare la inflația prognozată; prețuri interne; moneda de referință este Leul;
2.	EIRR este calculată pentru 16 ani, durata estimată a proiectului. Aceasta perioadă include 12 luni de execuție a investiției, precum și următorii 15 ani (2023-2038) de operare/activitate;
3.	Proiectul nu include costurile legate de teren adițional pentru că nu se presupune ocuparea unui teren adițional în scopul realizării proiectului; nu va crește gradul de ocupare a terenului
4.	Valoarea ratei de actualizare utilizată în analiză este 5%;
5.	Metoda utilizată în dezvoltarea ACB financiară este cea a „fluxului net de numerar actualizat”, în care fluxurile non-monetare, cum ar fi amortizarea și provizioanele, nu sunt luate în considerare.

Sumarul ipotezelor de bază este detaliat în tabelul următor:

Scenariul macroeconomic considerat (Pesimist/mediu/optimist)	mediu	M
Anul de bază pt. calculul costurilor și calcule de actualizare	Anul	2023
Anul începerii lucrărilor	Anul	2023
Durata lucrărilor	ani	1
Perioada de evaluare	ani	-
Rata de actualizare (costul capitalului)	%	5%



Investiția s-a presupus a se derula pe perioadă de 12 luni.

U.M.	Investitia totala -esalonare
An	2023
Lei	<b>1.488.105,66</b>
Procent/an	100,00%

Analiza financiară a fost realizată pe rezultatele incrementale ale proiectului (scenariul cu proiect minus scenariul fără proiect).

Principalii indicatori de performanță sunt prezentați în următoarele anexe:

– Calculul venitului net actualizat al investiției / capitalului și RIRF C sau K –, cu următoarele rezultate:

<b>Rata internă a Rentabilității Financiare a Investiției (RIRF/C sau K )</b>	<b>-8,83%</b>
<b>Valoarea actuală netă financiară a investiției (VNAF/C sau K )</b>	<b>-1.235.457 Lei</b>
<b>Rata de actualizare</b>	<b>5%</b>

<b>Rata internă a Rentabilității Financiare a Investiției (RIRF/C sau K ) incremental</b>	<b>-5,34%</b>
<b>Valoarea actuală netă financiară a investiției (VNAF/C sau K )</b>	<b>-972.990 Lei</b>
<b>Rata de actualizare</b>	<b>5%</b>

Principalul obiectiv al analizei financiare (analiza cost-beneficiu financiară) este de a calcula indicatorii performanței financiare a proiectului (profitabilitatea sa). Metoda care a fost utilizată în dezvoltarea ACB financiară este cea a „fluxului net de numerar actualizat”. În această metodă fluxurile non-monetare, cum ar fi amortizarea și provizioanele, nu sunt luate în considerare.

**Profitabilitatea financiară** a investiției în proiect este determinată de indicatorii :

- **VNAF/C sau K** (venitul net actualizat calculat la total valoare investiție la o rata de actualizare de 5%) care este determinat la valoarea de **-1.235.457 Lei**.
- din această valoare coroborată cu cea a RIRF/C deducem faptul că **proiectul nu se autosustine, necesita finantare din fonduri publice**
- **RIRF/C sau K**(rata internă de rentabilitate calculată la total valoare investiție) este **-8.83%**

**Sustenabilitatea financiară** a proiectului este evaluată prin verificarea fluxului net de numerar cumulat neactualizat. Acesta este pozitiv în fiecare an al perioadei de analiză (2023-2038). La determinarea acestuia s-au luat în considerare toate costurile suportate de locatari precum și sursele de finanțare, reprezentând veniturile locatarilor.

### Valoarea reziduală

- ✓ Valoarea reziduală/ ramasa a investitiei ( reprezinta valoarea ramasa a valorii adaugate la imobil - modernizare) la sfarsitul perioadei analizei (15ani) = -368.638 lei
- ✓ Pentru prezentul studiu s-a luat în considerare o valoare reziduală a investiției, calculata prin metoda amortizarii investiția putand fi valorificata la sfârșitul perioadei de analiză a investiției,
- ✓ Valoarea reziduală se pune în ultimul an de analiză cu semnul minus (Soldul activelor minus soldul pasivelor la sfârșitul orizontului de analiză). Aceasta s-a determinat ca fiind durata medie de viață normală (amortizare anuală medie = val investitiei/durata medie normală).

#### d) analiza economică; analiza cost-eficacitate;

Grupul țintă care va beneficia de pe urma realizării proiectului în mod indirect

- Locatarii imobilului

Grupul țintă care va beneficia de pe urma realizării proiectului în mod direct

- 43 locatari

<b>Valoarea actuala neta economica a investitiei</b>	<b>972.990</b>
<b>Cost eficacitate actualizat: cost/beneficiar</b>	<b>2087,85 Lei</b>
<b>Rata de actualizare</b>	<b>5%</b>

- 882 mp suprafata utila

<b>Valoarea actuala neta economica a investitiei</b>	<b>1.098.040</b>
<b>Cost eficacitate actualizat: cost/suprafata utila</b>	<b>109,02</b>
<b>Rata de actualizare</b>	<b>5%</b>

#### e) analiza de riscuri, măsuri de prevenire/diminuare a riscurilor.

##### Analiza calitativă a riscurilor

Această etapă este utilă în determinarea priorităților în alocarea resurselor pentru controlul și finanțarea riscurilor.

Estimarea riscurilor presupune conceperea unor metode de măsurare a importanței riscurilor precum și aplicarea lor pentru riscurile identificate.

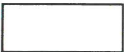

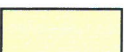
Pentru această etapă, esențială este matricea de evaluare a riscurilor, în funcție de probabilitatea de apariție și impactul produs.

În acest caz, poziționarea riscurilor în diagrama riscurilor este subiectivă și se bazează doar pe expertiza echipei de proiect.

Impact	Probabilitate	SCAZUT	MEDIU	MARE
LOW		Lipsa de implicare a membrilor comunității în punerea în practică a proiectului;	Nerespectarea termenelor de plată conform calendarului prevăzut;	
		Dezinteres din partea membrilor comunității pentru dezvoltarea capacității locale a acesteia.		
MEDIUM		Nerespectarea termenelor de plată conform calendarului prevăzut în contract	Condiții meteorologice nefavorabile pentru realizarea lucrărilor	Întârzieri în procedurile de achiziții a contractelor de furnizare, servicii sau lucrări
HIGH			Influențe negative din partea celor care nu sunt beneficiari direcți ai proiectului	Neîncadrarea efectuării lucrărilor de către constructor în graficul de timp aprobat și în cuantumul financiar stipulat în contractul de lucrări

Diagrama riscurilor

**Legenda:**

	→	Ignoră riscul
	→	Precauție la astfel de riscuri
	→	Se impune un plan de acțiune

**Elaborarea unui plan de răspuns la riscuri**

Tehnicile de control al riscului recunoscute în literatura de specialitate se împart în următoarele categorii:

- Evitarea riscului – implică schimbări ale planului de management cu scopul de a elimina apariția riscului;
- Transferul riscului – împărțirea impactului negativ al riscului cu o terță parte (contracte de asigurare, garanții);
- Reducerea riscului – tehnici care reduc probabilitatea și/sau impactul negativ al riscului;
- Planuri de contingență – planuri de rezervă care vor fi puse în aplicare în momentul apariției riscului.

Planul de răspuns la riscuri se face pentru acele riscuri clasate în căsuțele colorate:

Matricea de management al riscurilor			
Nr. crt.	Risc	Tehnici de control	Măsuri de management al riscurilor
1	Condiții meteorologice nefavorabile pentru realizarea lucrărilor	Reducerea riscului	În vederea reducerii impactului asupra implementării cu succes a investiției, se recomandă o planificare riguroasă a activităților proiectului și luarea în calcul a unor marje de timp.
2	Întârzieri în procedurile de achiziții a contractelor de furnizare servicii, bunuri sau lucrări	Evitarea riscului	Managerul de proiect va avea ca responsabilitate monitorizarea și controlul riscurilor, astfel încât activitățile din cadrul proiectului să fie adaptate imediat ce intervin schimbări în circumstanțe sau se produce un risc. Pentru a evita întârzierile în organizarea procedurilor de achiziții, graficul de realizare a acestora va fi atent monitorizat, vor fi identificați din timp posibili furnizori și se va încerca o comunicare cât mai transparentă cu aceștia.
3	Neîncadrarea efectuării lucrărilor de către constructor în graficul de timp aprobat și în cuantumul financiar stipulat în contractul de lucrări	Evitarea riscului  Reducerea riscului	Pentru ca acest risc să poată fi prevenit este necesar ca din etapa de elaborare a documentației de finanțare a proiectului bugetul estimat de costuri să fie elaborat realist și pe baza unor sume certe.  În condițiile în care prevenirea acestui risc nu constituie o măsură oportună și realistă, în contractul încheiat cu constructorul trebuie stipulate clauze de penalitate.

## ANALIZA DE SENZITIVITATE

Scopul analizei de sensibilitate este de a selecta variabilele „critice” și parametrii modelului, aceștia fiind cei a căror variație, pozitivă sau negativă, comparată cu valoarea utilizată are cel mai mare efect asupra ratei de rentabilitate financiară sau asupra valorii prezente actualizate.

Analiza de sensibilitate este o tehnică de evaluare cantitativă a impactului modificării unor variabile de intrare asupra rentabilității proiectului investițional.

Instabilitatea mediului economic caracteristic României presupune existența unei palete variate de factori de risc care mai mult sau mai puțin probabil pot influența performanța previzionată a proiectului.

Acești factori de risc se pot încadra în două categorii:

- categorie care poate influența costurile de investiție;
- categorie care poate influența elementele cash-flow-ului previzionat.

Metodologia abordată se bazează pe:

- analiza sensibilității, respectiv identificarea variabilelor critice ale parametrilor proiectului;
- calcularea valorii așteptate a indicatorilor de performanță ai proiectului.



Scopul analizei de senzitivitate este:

- identificarea variabilelor critice ale proiectului, adică acele variabile care au cel mai mare impact asupra rentabilității sale. evaluarea generală a robusteții și eficienței proiectului;
- aprecierea gradului de risc: cu cât numărul de variabile critice este mai mare, cu atât proiectul este mai riscant;
- sugerează măsurile care ar trebui luate în vederea reducerii riscurilor proiectului.

Indicatorii luați în calcul pentru analiza sensibilității sunt:

- rata internă de rentabilitate (RIRF/C);
- valoarea netă actualizată (VNAF/C).

Indicele de senzitivitate este un coeficient de elasticitate care ne arată cu câte procente se modifică parametrul studiat în cazul modificării cu un procent a variabilei. Dacă acest indice este mai mare decât 1, respectiva variabilă este purtătoare de risc.

Pentru calculul sensibilității investiției, s-au efectuat următoarele corecții:

- creșterea cu 10% asupra costurilor de investiții, nu va produce modificari in indicatorul de rentabilitate.

Nominalizarea surselor de finanțare a investiției publice, ca urmare a analizei financiare și economice: fonduri proprii, credite bancare, alocații de la bugetul de stat/bugetul local, credite externe garantate sau contractate de stat, fonduri externe nerambursabile, alte surse legal constituite

**1) Sursele de finanțare ale proiectului:**

Nr. crt.	Surse de finanțare	Valoare
		(RON)
1	PNRR si Bugetul Local – Mun. Sf. Gheorghe	1.488.105,66

**ANEXA 1 – VENITURI ȘI COSTURI DE OPERARE ȘI INTREȚINERE CU PROIECT**

**ANEXA 2 – VENITURI ȘI COSTURI DE OPERARE ȘI INTREȚINERE FARA PROIEC**

**ANEXA 3 - VENITURI ȘI COSTURI DE OPERARE ȘI INTREȚINERE - VARIANTA INCREMENTAL**

**ANEXA 4 – RATA INTERNĂ A RENTABILITĂȚII FINANCIARE A INVESTIȚIEI –**

**ANEXA 5 – RATA INTERNĂ A RENTABILITĂȚII FINANCIARE A INVESTIȚIEI – INCREMENTAL**

**ANEXA 6a – RAPORTUL COSTURI UNITARE ACTUALIZATE COST/ BENEFICIARI**

**ANEXA 6b – – RAPORTUL COSTURI UNITARE ACTUALIZATE COST/ SUPRAFATA**

**ANEXA 7 – SUSTENABILITATEA FINANCIARĂ**

**ANEXA 8 – SENZITIVITATE COST INVESTIȚIE – CU PROIECT**

**COSTURI SI VENITURI DIN EXPLOATARE - varianta cu proiect - lei**

[illegible]

## Anexa 2

**COSTURI SI VENITURI DIN EXPLOATARE - varianta fara proiect - lei**

[illegible]



## COSTURI SI VENITURI DIN EXPLOATARE - incremental - lei

[illegible]

## Anexa 4

### Variantă cu proiect

## CALCULAREA RATEI INTERNE A RENTABILITATII FINANCIARE A INVESTITIEI - lei

[illegible]

Anexa 5

CALCULAREA RATEI INTERNE A RENTABILITATII FINANCIARE A INVESTITIEI - incrementaltei																	
Nr. Crt.	ELEMENTE	ANIUL															
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Venituri		-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551
2	Venituri totale		-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551
3	Costuri de exploatare totale		-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551
4	Alte cheltuieli																
5	Costurile totale ale investitiei	1,474,551															
6	Cheltuieli totale	1,474,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-26,551	-368,638
7	Flux de numerar net	-1,474,551	26,551	26,551	26,551	26,551	26,551	26,551	26,551	26,551	26,551	26,551	26,551	26,551	26,551	26,551	395,189
7	Rata interna a Rentabilitatii Financiare a Investitiei(RIRF/C)	-5.34%															
9	Valoarea actuala neta financiara a investitiei (VNAF/C)	-972,990															
	RATA DE ACTUALIZARE	5.0%															
	VALOARE NETA ACTUALIZATA	-1,404,335	24,083	22,936	21,844	20,803	19,813	18,869	17,971	17,115	16,300	15,524	14,785	14,081	13,410	12,771	181,041

## COSTURI ACTUALIZATE

2087.85

## Anexa 6b



## INVESTITIE

## Anexa 7

TABELUL SUSTENABILITATII FINANCIARE - lei

[illegible]

## Anexa 8

### SENZITIVITATE COST INVESTITIE - lei

Nr. Crt.	ELEMENTE	%	ANUL															
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Corectii fiscale	CF																
2	Beneficii																	
3	Total beneficii externe																	
4	Venituri totale		131,935	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384
5	Total venituri		131,935	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384
6	Costuri cu cresterea poluarii																	
7	Total costuri externe																	
8	Total costuri de exploatare	1.00	131,935	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384
9	Total costuri de investitie	1.10	1,622,006															
10	Total cheltuieli		1,753,941	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384	105,384
11	Cash flow net		-1,622,006															
12	Rata interna a rentabilitatii economice a investitiei (RIRE/C)																	
13	Valoarea actuala neta economica a investitiei (VNAE/C)																	
14	Raport cost/beneficiu(B/C)																	
	RATA DE ACTUALIZARE	5.0%																
	VALOARE NETA ACTUALIZATA		-1,544,768															185,765
	VENITURI/ACTUALIZATE		125,652	95,586	91,035	86,700	82,571	78,639	74,894	71,328	67,931	64,697	61,616	58,682	64,697	61,616	58,682	48,278
	CHELTUIELI/ACTUALIZATE		1,670,420	95,586	91,035	86,700	82,571	78,639	74,894	71,328	67,931	64,697	61,616	58,682	64,697	61,616	58,682	-137,487

## 6. SCENARIUL/OPTIUNEA TEHNICO-ECONOMIC(Ă) OPTIM(Ă), RECOMANDAT(Ă)

### 6.1. Comparația scenariilor/opțiunilor propus(e), din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și riscurilor

Descrierea scenariilor din punct de vedere tehnic se găsește la capitolele: 4.b) respectiv 4.c.1-2(a-f), iar din punct de vedere economic financiar la capitolul 5.6.

Așa cum s-a prezentat mai sus în cadrul expertizei tehnice se prezintă un singur scenariu, iar în cadrul auditului energetic se prezintă 3 pachete (scenarii) după cum urmează:

**PM1: C1**

**PM2: C1+C2**

**PM3: C1+C2+C3**

**C1.** – Izolarea termică a părții opace a fațadelor cu termoizolație, amplasat la exterior, cu o grosime de minim 5 cm.

- Izolarea termică a spațiilor golurilor de fereastră și uși cu sistem termoizolant cu o grosime de 3 cm
- Izolarea termică a soclului cu polistiren extrudat XPS cu grosime de minim 5 cm
- Sporirea rezistenței termice a pereților interiori și tavanelor din holurile de acces principal și cel de serviciu în casa scării prin placarea cu un strat termoizolant de 5 cm grosime la pereți și 10 cm grosime la tavan, inclusiv protecția acestora cu o tencuială subțire de 5-10mm grosime, armată cu țesătură din fibre de sticlă, realizată cu materiale specifice tehnologiei termosistem și aplicarea tencuielii decorative sau gletuire și vopsea acrilică.

**C2.** - Izolarea termică suplimentară a planșeului peste ultim nivel în contact cu exteriorul cu termoizolație cu grosime de minim 10 cm

**C3.** - Izolarea termică suplimentară a planșeului inferior peste subsol cu termoizolație cu grosime minimă de 5 cm a termoizolației. Planșeul inferior peste sol este în stare bună. În urma lucrărilor nu se va afecta planșeul inferior din această zonă.

- Înlocuirea corpurilor de iluminat cu corpuri cu eficiență ridicată și durată mare de viață
- Instalarea de senzori de prezență
- Instalarea panourilor fotovoltaice care vor reduce consumurile de energie electrică din rețea pentru spațiile comune.

După cum se prezintă în detaliu în auditul energetic anexat prezentei documentații diferența între cele 3 scenarii (pachete) este numărul intervențiilor propuse.

Avantajele scenariului 1, PM1:

- cost cel mai redus
- durată de recuperare cea mai scurtă

Dezavantajele scenariului 1, PM1:

- consumul de energie pentru încălzire cel mai ridicat
- indicii de emisii CO<sub>2</sub> pentru încălzire cel mai ridicat

Avantajele scenariului 2, PM2:





- cost moderat
- durată de recuperare moderată

Dezavantajele scenariului 1, PM1:

- consumul de energie pentru încălzire moderată
- indicele de emisii CO2 pentru încălzire moderată

Avantajele scenariului 3, PM3:

- consumul de energie pentru încălzire cel mai redus
- indicele de emisii CO2 pentru încălzire cel mai redus

Dezavantajele scenariului 3, PM3:

- cost cel mai ridicat
- durată de recuperare cea mai lungă

## 6.2. Selectarea și justificarea scenariului/opțiunii optim(e), recomandat(e)

URMARE ANELIZEI CRITICE A AVANTAJELOR ȘI DEZAVANTAJELOR PACHETELOR 1, 2 și 3 privind " LUCRĂRI DE REABILITARE TERMICĂ LA BL 1, STR GODRI FERENC, NR.1", PACHETUL 3 ESTE SCENARIUL RECOMANDAT.

Pachetul 3 conține următoarele lucrări așa cum s-a prezentat în capitolele 5.1.a+5.1.b și 5.2.:

### Lucrări de termoizolare

Se vor respecta prevederile din auditul energetic astfel se propun următoarele lucrări de termoizolare al blocului de locuințe respectiv lucrări de ridicare al eficienței energetice:

*Termoizolarea suplimentară a tuturor pereților exteriori, cu vată minerală bazaltică amplasat la exterior cu o grosime de 15 cm a pereților.*

curățare prin periere, spălare strat suport și control tehnic de calitate

-izolare termică a pereților, cu produse de construcții compatibile tehnic, inclusiv termoizolarea conturului golurilor (șpaleți, buiandrugi, glafuri)

-termoizolarea soclului, cu polistiren extrudat de 10 cm

Este necesar ca pe conturul tâmplăriei exterioare să se realizeze o căptușire termoizolantă, în grosime de cca 3 cm a glafurilor exterioare, prevăzându-se și profile de întărire-protecție adecvate din aluminiu precum și benzi suplimentare din țesătură din fibre de sticlă.

Sporirea rezistenței termice a pereților interiori și tavanelor din holurile de acces principal și cel de serviciu în casa scării prin placarea cu un strat termoizolant de 5 cm grosime la pereți și 10 cm grosime la tavan, inclusiv protecția acestora cu o tencuială subțire de 5-10mm grosime, armată cu țesătură din fibre de sticlă, realizată cu materiale specifice tehnologiei termosistem și aplicarea tencuiei decorative sau gletuire și vopsea acrilică.

Pentru plăcile de balcon se recomandă termoizolarea cu straturi termoizolante din polistiren extrudat de 5 cm pe ambele fețe

În zonele de racordare a suprafețelor ortogonale, la colțuri și decroșuri, la o înălțime de cca 2,00m de la cota trotuarului se prevede dublarea țesăturilor din fibre sticlă sau/și folosirea unor profile subțiri din aluminiu sau din PVC.



Este necesar ca pe conturul tâmplăriei exterioare să se realizeze o căptușire termoizolantă, în grosime de cca 3 cm a glafurilor exterioare, prevăzându-se și profile de întărire-protecție adecvate din aluminiu precum și benzi suplimentare din țesătură din fibre de sticlă.

Toate aerisirile existente pe fațadă se vor menține, proteja și se vor prevedea grile noi în golurile existente, la nivelul fațadei reabilitate.

Caracteristici minime necesare pentru materialul termoizolant utilizat la fațadă:

- conductivitate termică minimă a termoizolației: 0,036 W/mk
- efortul minim de compresiune al plăcilor la o deformare de 10%: -CS(10)- min 80kPa
- rezistență la tracțiune perpendiculară- TR min.120kPa
- MW-EN13162-T5-DS(T+)-CS(10/Y)30-TR10-WD(V)-A2-s1,d0

*Termoizolarea planșeului superior cu sistem de polistiren expandat cu grosime de minim 20 cm, montat pe partea superioară a planșeului de la ultim nivel, cu condiția îndepărtării tuturor straturilor existente pana la placa de beton.*

Straturile sistemului de termoizolare :

- Barieră contra vaporilor, montat pe fața superioară a planșeului existent
- Termoizolație
- Șapă de protecție din mortar de ciment, nearmată în cazul folosirii unor plăci termoizolante rigide sau foarte rigide și armată (cu plase sudate din bare F 3-4/100x100) în cazul utilizării unor plăci semirigide

Caracteristici minime necesare pentru materialul termoizolant :

- conductivitate termică minimă: 0,036W/mk
- efortul minim de compresiune al plăcilor la o deformare de 10%: -CS(10)- min 120kPa
- clasa minimă de reacție la foc : B-s2,d0În urma calculelor rezultă, că 100mp de panouri solare acoperă 27.86% din consumul de energie necesară pentru prepararea apei calde menajere, diferential pe fiecare luna (vezi grafic).

*Termoizolarea planșeului peste subsol cu sistem de polistiren expandat rigid cu grosime de minim 10 cm, montat pe partea inferioară a planșeului peste subsol, cu condiția îndepărtării tuturor straturilor deteriorate.*

Termoizolația se va proteja cu o tencuială subțire (3...7mm).

Conductivitate termică minimă pentru materialul termoizolant:  $\lambda = 0,036 \text{ W/mK}$

### **Lucrări de reabilitare al finisajelor interioare**

În casa scării se propun schimbarea iluminatului astfel este necesară reabilitarea finisajelor interioare – al tencuielii, vopsitoriei și al balustrăzilor, respectiv repararea treptelor.

### **Lucrări exterioare**

Pereții exteriori vor avea un sistem termoizolant de 15 cm pe care se va aplica o tencuială decorativă de culoare roz murdar (RGB 202-149-134 ) respectiv alb. La nivelul soclului se va folosi tencuială specială pentru socluri pe bază de silicat. Fețele pereților care nu conțin goluri de ferestre peste termoizolație se montează plasa pentru tencuiala, peste care vine un strat subțire de tencuială.



Toate balcoanele vor fi închise. Tâmplăria la balcoane închise va fi tâmplărie de PVC, cu geam tripan de culoare albă, iar ușa de intrare în bloc va fi tâmplărie din PVC cu geam tripan de culoare albă..

La nivelul învelitorii: țigla existentă va fi demolată și schimbată, iar în gurile la lucarne se va monta plasă împotriva păsărilor. La partea sudică a învelitorii se va monta un panou fotovoltaic.

### Instalații electrice

În cadrul documentației se vor prevedea schimbarea instalației de iluminat în casa scării.

Se va propune schimbarea tabloului electric a casei scării de la etaj 2 care este alimentat din firida de distribuție și contorizare a blocului. Din acest tablou sunt alimentate sistemele de iluminat a casei scării și curenții slabi, conform planurilor și schemei monofilară.

Tensiunea de alimentare pentru această lucrare va fi de  $U_n=230V$ , puterea instalată totală de  $P_i=2.40kW$ , iar puterea consumată de  $P_c=0.96kW$ .

Pentru asigurarea iluminării necesare în subsol și casa scării se vor folosi corpuri de iluminat cu bec LED cu puteri cuprinse între  $1 \times 10W - 1 \times 20W$  în funcție de destinația încăperilor. Iluminatul exterior se va realiza prin amplasarea unei aplică la intrarea în casa scării. Comanda sistemului de iluminat va fi realizat la unele corpuri de iluminat prin senzori de mișcare iar pentru celelalte manual din incinta imobilului. Iluminatul în zona caselor de scară se va face prin corpuri de iluminat dotate cu senzori de prezență.

Circuitele electrice de  $230V$  prevăzute pentru alimentare iluminatului vor fi realizate cu cablu  $CYY-F 3 \times 1.5mm^2$ , alimentarea prizelor cu împământare va fi realizată cu cablu  $CYY-F 3 \times 2.5mm^2$  conform planurilor și schemei monofilară. Traseele circuitelor electrice vor fi protejate cu țevă de protecție și vor fi pozate îngropat în tencuială sau pozate aparent în canale de cabluri.

Pentru alimentarea blocului cu energie alternativa, energie verde, se va prevedea un sistem de panou fotovoltaic cu invertor on-grid de rețea (cu ieșire sinusoidală), energia electrică produsă fiind utilizată pentru a alimenta tablourile electrice aferente casei de scară. Sistemul propus este un sistem conectat direct la rețea și va injecta energia electrică în rețeaua de electricitate. Sistemul se va compune dintr-un panou fotovoltaic amplasate pe acoperis, conectat la rețeaua de electricitate prin intermediul unui invertor. Cantitatea generată de acest sistem va fi de aproximativ  $0.5-1.5 \text{ kw/h}$ . Contorizarea energiei injectate în rețea se va face prin montarea unui contor de energie cu dublu sens.

La executarea lucrărilor se vor respecta normele de protecția muncii iar muncitorii vor avea de efectuat instructajul de protecția muncii la zi, precum și normativele de mai sus și toate legile aferente în vigoare.

### 6.3.Principali indicatori tehnico-economici aferenți investiției:

6.3.a) indicatori maximi, respectiv valoarea totală a obiectivului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și, respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general;

**valoarea totală (INV), inclusiv TVA (lei)**       **$1.252.605,57 + 235.500,09 = 1.488.105,66 \text{ lei}$**

din care:

construcții-montaj (C+M);       **$772.436,16 + 146.762,87 = 919.199,03 \text{ lei}$**



**6.3.b)** indicatori minimali, respectiv indicatori de performanță - elemente fizice/capacități fizice care să indice atingerea țintei obiectivului de investiții - și, după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare;

**Obiectivele preconizate** a fi atinse prin realizarea investiției publice:

Blocul de locuit studiat în cadrul acestei documentații este situat în zona centrală al Municipiul Sfântu Gheorghe, iar prin reabilitarea unitară al acestuia s-ar îmbunătăți semnificativ aspectul urban al zonei. Totodată măsurile de termoizolare asupra blocurilor vor asigura un echilibru al performanțelor, costurilor și termenelor, avându-se în vedere realizarea unei calități care să satisfacă cerințele utilizatorilor în condiții de calitate, îmbunătățirea performanțelor de izolare termică a elementelor de construcție ce delimitează spațiile încălzite de exterior, precum și creșterea eficienței energetice a instalațiilor.

Durata de realizare și etapele principale ale lucrărilor de investiții:

Întocmire Proiect Tehnic:	2 luni
Obținerea avizelor, acordurilor și autorizației de construire:	1 luni
Perioada de construire:	6 luni
Consumul de energie primară corespunzător clădirii reale:	221.788,42 kWh/an
Consumul de energie primară corespunzător clădirii reabilite:	135.497,33 kWh/an
Reducerea de energie primară:	86.291,09 kWh/an
Consumul anual de energie primară corespunzător clădirii reabilite:	68,32 kWh/m2/an
Clădirea existentă emisie CO2:	30,46 Kg/mp/an
Clădirea propusă emisie CO2:	13,32 Kg/mp/an
Valoare de reducere a emisie CO2:	17,14 Kg/mp/an

**6.3.c)** indicatori financiari, socioeconomi, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții;

Indicatori fizici	Clădire reală	Clădire reabilitată	Reducere consum	Reducere consum în procente
Consumul anual specific de energie finală pentru încălzire [kWh/mp an]	142.00	58.40	83.60	58.87
Consumul de energie primară totală [kWh/an]	221,788.42	135,497.33	86,291.09	38.91
Consumul de energie specifică primară totală [kWh/mp/an]	251.41	153.59	97.82	38.90
Consumul de energie primară pentru încălzire [kWh/an]	146,566.56	60,275.48	86,291.09	58.88
Consumul de energie specifică primară pentru încălzire [kWh/mp/an]	166.14	68.32	97.81	58.88
Emisiile de CO2 [kg/mp/an]	30.46	13.30	17.16	56.33



Consumul anual specific de energie primara totală utilizând surse convenționale [kWh/mp/an]	251.41	153.03	98.38	39.13
Consumul anual specific de energie primara totală utilizând surse regenerabile [kWh/mp/an]	0.00	0,56		

68.32 &lt;153kWh/mp/an

Economia anuală de energie kWh/an: 86,291.09

în tone echivalent de petrol: 7.42

Aria utilă a spațiului încălzit 882.19

**6.3.d)**durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni.

Etapă	Luni														
Proiectare	1	2													
Obținere A.C.			3	4											
Achiziție					5	6	7								
Execuție								8	9	10	11	12	13		
Recepție														14	15

**6.4.Prezentarea modului în care se asigură conformarea cu reglementările specifice funcțiunii preconizate din punctul de vedere al asigurării tuturor cerințelor fundamentale aplicabile construcției, conform gradului de detaliere al propunerilor tehnice**

Reabilitarea clădirilor a fost proiectată cu respectarea legislației în vigoare:

**La întocmirea raportului de evaluare seismică și expertiza tehnic s-au avut în vedere actele normative în vigoare la data elaborării proiectului după cum urmează:**

- Legea 10/95 – republicată în 2007 privind “ Calitatea în construcții” modificata si completata de legea 177/2015
- HG 272/1994 – Regulamentul privind Controlul de stat în construcții
- Ordinul 77/N/1996 al MLPAT
- P130 – 1999 – Normativ pentru urmărirea comportării în timp a construcțiilor
- P100-1/2013 – Cod de proiectare seismică
- P100-3/2008 – Cod de proiectare seismică pentru construcții existente
- STAS 10101/1-87 – Acțiuni în construcții
- CR6-2013 – Cod de proiectare pentru construcții din zidărie



- NP114-02 – Normativ pentru proiectarea fundații directe
- NP064-02 – Normativ pentru proiectarea mansardei
- CR1-1-4-2012 – Acțiunea Vântului
- CR0-2014 – Cod de proiectare în construcții
- CR1-1-3-2012 – Evaluarea încărcărilor zăpadă
- SR EN 1992-1-1 – Proiectarea structurilor de beton armat. Reguli generale și reguli pentru clădiri ;
- SR EN 1992-1-1/NA – Proiectarea structurilor de beton armat. Reguli generale și reguli pentru clădiri. Anexa națională ;
- NE012-99 – Cod de practică pentru realizarea betoanelor, cofrajelor și a armăturilor
- NE012-1;2007 – Cod de preparare betoane
- NP005-03 – Cod de proiectare a structurilor de lemn

**La întocmirea proiectului de instalatii s-au avut in vedere actele normative în vigoare la data elaborării proiectului după cum urmează:**

- Normativ I9-2015 privind proiectarea, execuția si exploatarea instalațiilor sanitare aferente clădirilor
- Normativ I-13-05 pentru proiectarea si executarea instalațiilor de încălzire centrala
- Normativ C-56 privind verificarea și recepția lucrărilor de C+M.
- Normativ I7-2011 pentru proiectarea, execuția si exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor
- Normativ C 142 – 1985 privind termoizolațiile
- Normativ P118-99 Norme tehnice pentru proiectarea și realizarea construcțiilor împotriva focului
- STAS 7132 - 86 – privind măsurile de siguranță la instalațiile de încălzire cu apă având temperatura maximă de 115°C
- Legea nr.10/95 privind calitatea în construcții.
- STAS - 8591-91 Amplasarea în loc. a rețelelor subterane
- STAS - 4163-95 Rețele exterioare de distribuție

#### **6.5.Nominalizarea surselor de finanțare a investiției publice, ca urmare a analizei financiare și economice: fonduri proprii, credite bancare, alocații de la bugetul de stat/bugetul local, credite externe garantate sau contractate de stat, fonduri externe nerambursabile, alte surse legal constituite**

Realizarea obiectivului de investiție va fi finanțată din bugetul local și din fondurile europene aferente Planului național de redresare și reziliență în cadrul apelului de PNRR/2022/C5/1/A.3.1/1– Axa de investiții 1: Schema de granturi pentru eficiență energetică și reziliență în clădiri rezidențiale multifamiliale – Operațiunea A.3 – Renovarea energetică moderată sau aprofundată a clădirilor rezidențiale multifamiliale.



**PLANSHOW SRL**

Sfântu Gheorghe, 520023, str. Gândii Ferenc, nr. 19, bl. 5, sc. a, et. 3, ap. 7, jud. Covasna, cui. RO 33168397, nr. reg. com. j14/125/2014, iban: RO60 INGB 0000 9999 0434 4849, www.planshow.ro, e-mail: office@planshow.ro, tel. 0741919671

## **7.URBANISM, ACORDURI ȘI AVIZE CONFORME**

### **7.1.Certificatul de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire**

Certificat de Urbanism nr. 78 din 22.02.2023 emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe.

### **7.2.Studiu topografic, vizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară**

Studiu topografic nr. 461/2023 executat de S.C. EURO-TOPO S.R.L., Sfântu Gheorghe.

### **7.3.Extras de carte funciară, cu excepția cazurilor speciale, expres prevăzute de lege**

Extrase carte funciară nr. 23542-C1, 23542, Sfântu Gheorghe

### **7.4.Avize privind asigurarea utilităților, în cazul suplimentării capacității existente**

Aviz salubritate

Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Covasna

Negare aviz securitate la incendiu

Notificare DSP

Dovada OAR

Hotărârea Adunării Generale a Asociației de Proprietari

### **7.5.Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, măsuri de diminuare a impactului, măsuri de compensare, modalitatea de integrare a prevederilor acordului de mediu, de principiu, în documentația tehnico-economică**

Clasare Notificare Mediu nr. 128 / 07. 04. 2023

### **7.6.Avize, acorduri și studii specifice, după caz, care pot condiționa soluțiile tehnice, precum:**

Expertiză tehnică – MIHUL CONSTRUCT S.R.L., Brașov

Audit Energetic – SIMIRO ENGINEERING S.R.L., Sfântu Gheorghe

Șef proiect:

arh. ZSIGMOND Pál



Întocmit:

arh. stag BOGDÁN Eszter





ROMANIA

Judetul COVASNA

PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

Nr. 11068 din 23.02.2023

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 78 din 22.02.2023

În scopul: LUCRARI DE REABILITARE TERMICA LA BL. 1, STR. GÖDRI  
FERENC, NR. 1

Ca urmare a Cererii adresate de MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE

cu domiciliul/sediul în județul COVASNA municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE  
satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod poștal 520085, str. 1 DECEMBRIE 1918  
nr. 2 bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, telefon/fax 0267-316657/, email \_\_\_\_\_  
înregistrată la nr. 10132 din 21.02.2023

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul COVASNA  
municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_  
cod poștal 520023, str. GÖDRI FERENC

nr. 1, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_  
sau identificat prin Plan de incadrare în zona vizat de O.C.P.I

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 125 / 2010  
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe  
nr. 238 / 04.10.2011

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,  
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

## SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC:

Nr. CF: 23542, 23542-C1

Nr. Top CAD: 23542, 23542-C1

Teren în proprietatea Statului Roman și în proprietatea unor PF/PJ. Imobil clădire- bloc de locuințe- în proprietatea privată a mai multor PF/PJ. Autorizația de construire se va elibera în numele Municipiului Sf. Gheorghe pe baza unui Contract de delegare/mandat pentru efectuarea lucrărilor de construire încheiat cu Asociația de proprietari. Imobil în zona de protecția a M.I. "Casa Bene" cod LMI CV-II-m-B-13098 și "Casa Keresztes" cod LMI CV-II-m-A-13097.

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINTA ACTUALA: BLOC DE LOCUINTE

DESTINATIE CONFORM P.U.Z. 238/2011: ZONA REZIDENTIALA, INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII - S.I.R.4

ZONA DE IMPOZITARE FISCALA "A" - CONFORM H.C.L. 581/28 decembrie 2022.

## 3. REGIMUL TEHNIC:

CONFORM P.U.Z. SI R.L.U. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 238/2011 - SUBZONA - S.I.R. 4.

- Plansa nr. 18 (pg.1-2) face parte integranta din C.U. 78/22.02.2023.

- Se va respecta gama de culori prezentata in " Studiu de culoare la fatade si propuneri de volumetrie la cladirile din zona Centrala", conform Plansa nr. 18 - anexat prezentului C.U. - Lucrarile de eficientizare energetica a anvelopei cladirii vor fi realizate cu respectarea Legii nr. 372/ 2005 privind performanta energetica a cladirilor. - Se va avea in vedere accesibilizarea cladirii si a spatiului exterior pentru personanele cu handicap, cu respectarea legislatiei aplicabile in domeniu.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE a documentatiilor de urbanism si a regulamentelor locale aferente (art.31, alin.d din Legea nr.350/2001, .republicat si actualizat):

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:

**LUCRARI DE REABILITARE TERMICA LA BL. 1, STR. GÖDRI FERENC, NR. 1**

Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

**Certificatul de urbanism NU ține loc de autorizație de construire/desființare  
și NU conferă dreptul de a executa lucrări de construcții**

## 5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții -de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA - BULEVARDUL GEN.GRIGORE BĂLAN, NR.10**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CCE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/353CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătura cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca acesta să analizeze și să decidă după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiție publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării optiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.



6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☒ D.T.A.C

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☐ alimentare cu apă

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☐ gaze naturale

☐ telefonizare

☒ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

☒ securitate la incendiu

☐ protecția civilă

☒ sănătatea populației

d.2) avize și acorduri privind:

☒ Verificare la toate cerințele fundamentale aplicabile (Conf. Legii 10/1995)

☐ aviz proiectant inițial

☐ acordul proprietarilor

☒ Documentație topografică vizată de O.C.P.I. Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie) :

- AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI

- ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA

- AVIZ DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA COVASNA

- HOTARAREA ADUNARII GENERALE A ASOCIATIEI DE PROPRIETARI

d.4) studii de specialitate (1 exemplar in original)

- AUDIT ENERGETIC

- EXPERTIZA TEHNICA

- STUDIU GEOTEHNIC

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

Primar  
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS

Secretar General  
KULCSÁR TUNDE-ILDIKÓ

L.S.



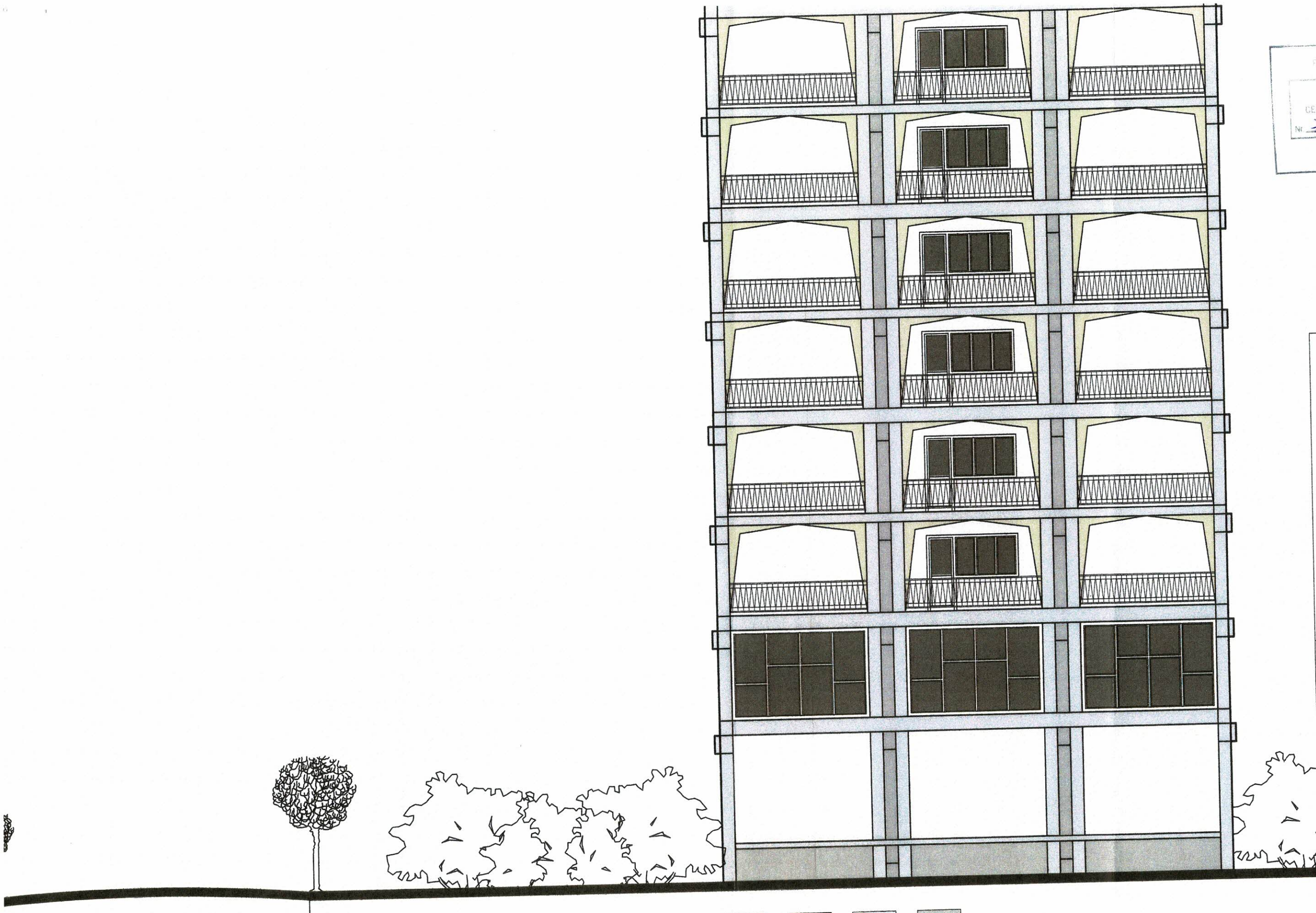
Arhitect-șef  
BERSZAN RUXANDRA CARMEN

Întocmit  
Ilyés Adél

Achitat taxa de: Scutit de taxa, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de \_\_\_\_\_



02/2023



RGB: 227-219-200  
RGB: 203-184-146  
RGB: 173-173-173  
RGB: 132-132-132

str. GROF MIKO IMRE

P. 1

JUDEȚUL GÖVASNA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
SFANTU GHEORGHE

ANEXĂ  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 78 din 22.02.2023

Arhitect: [Signature]

ORDINUL ARHITECTURILOR  
DIN ROMANIA

3770

Cazmer Tomas  
KOVACS

Arhitect  
cu drept de semnatura

Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr./Data	Pr. nr.
SC PRO-MAX SRL, RO-520019, SFANTU GHEORGHE, STR. CIUCULUI, NR. 14, TEL/FAX +40744 307 104				Beneficiar: PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE Localitate: SFANTU GHEORGHE	9 / 2011
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
Sef de proiect	des. Damokos Cs.	[Signature]	1/100	STUDIU DE CULOARE LA FATADE SI PROPUNERI DE VOLUMETRIE LA CLADIRILE NOI DIN ZONA CENTRALA	STUDIU
Proiectat	arh. Kovacs K.	[Signature]	Data:	Titlu plansa:	Plansa nr.
Desenat	arh. Zsigmond P.	[Signature]	AUG. 2011	DEFASURARE STRADALA STR. GROF MIKO IMRE SUD 2	A-18

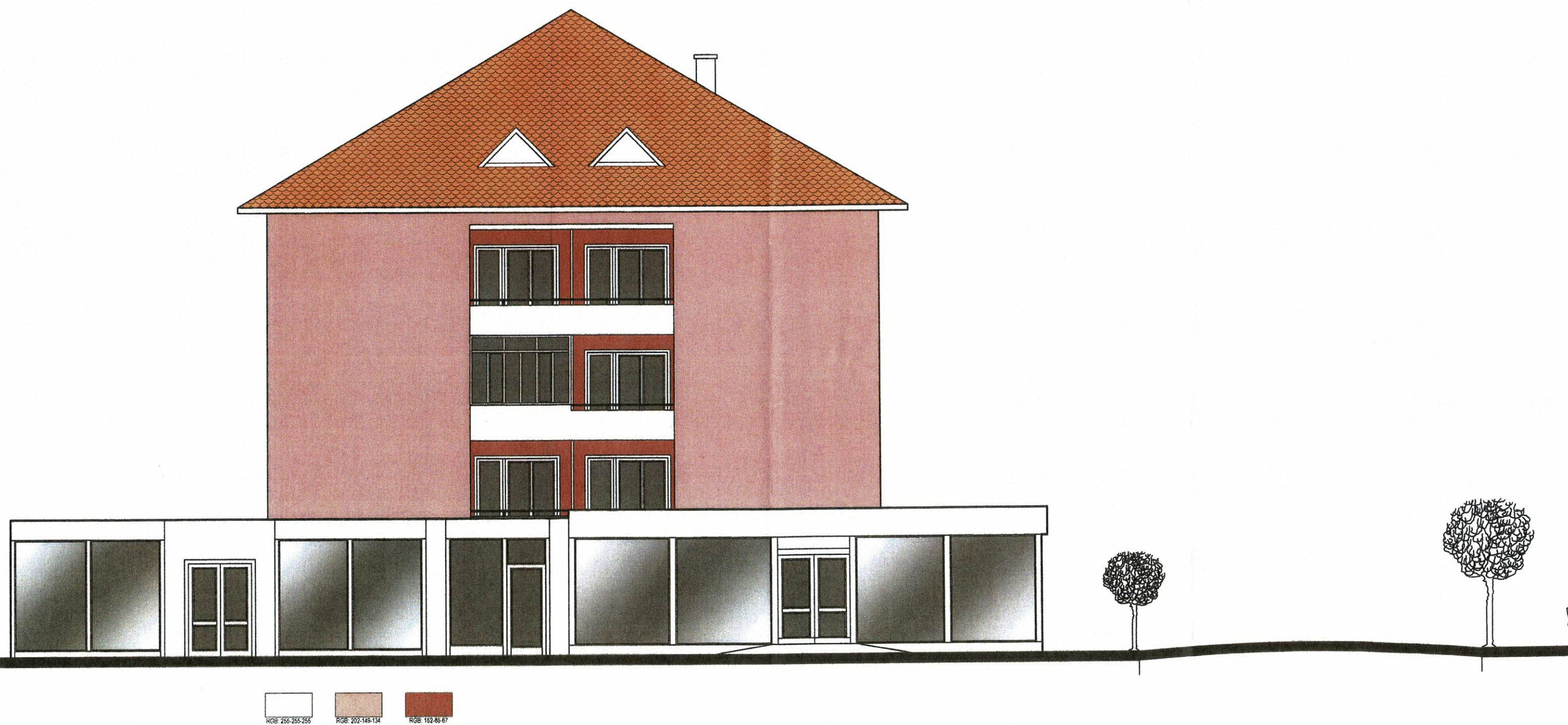


JUDEȚUL COVASNA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
SFÂNTU GHEORGHE

ANEXĂ  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 78 din 22.02.23

Arhitectul  
[Signature]



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 23542 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	10920
Ziua	31
Luna	03
Anul	2023

Cod verificare  
100130679907



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:6503 Sf. Gheorghe

Nr. topografic:133/8/1/2

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str Godri Ferencz Nr. 1, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	23542	326	Teren neimprejmuit; Constructia C1 inscrista in CF 23542-C1;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>2862 / 30/09/1993</b>		
Act nr. 0 (documentatie tehnica);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE de la infiintarea C.F., dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1	A1
	1) <b>STATUL ROMAN</b> , cu drept de administrare operativa in favoarea Primariei Municipiului Sf. Gheorghe	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6503 Sf. Gheorghe)	

### C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

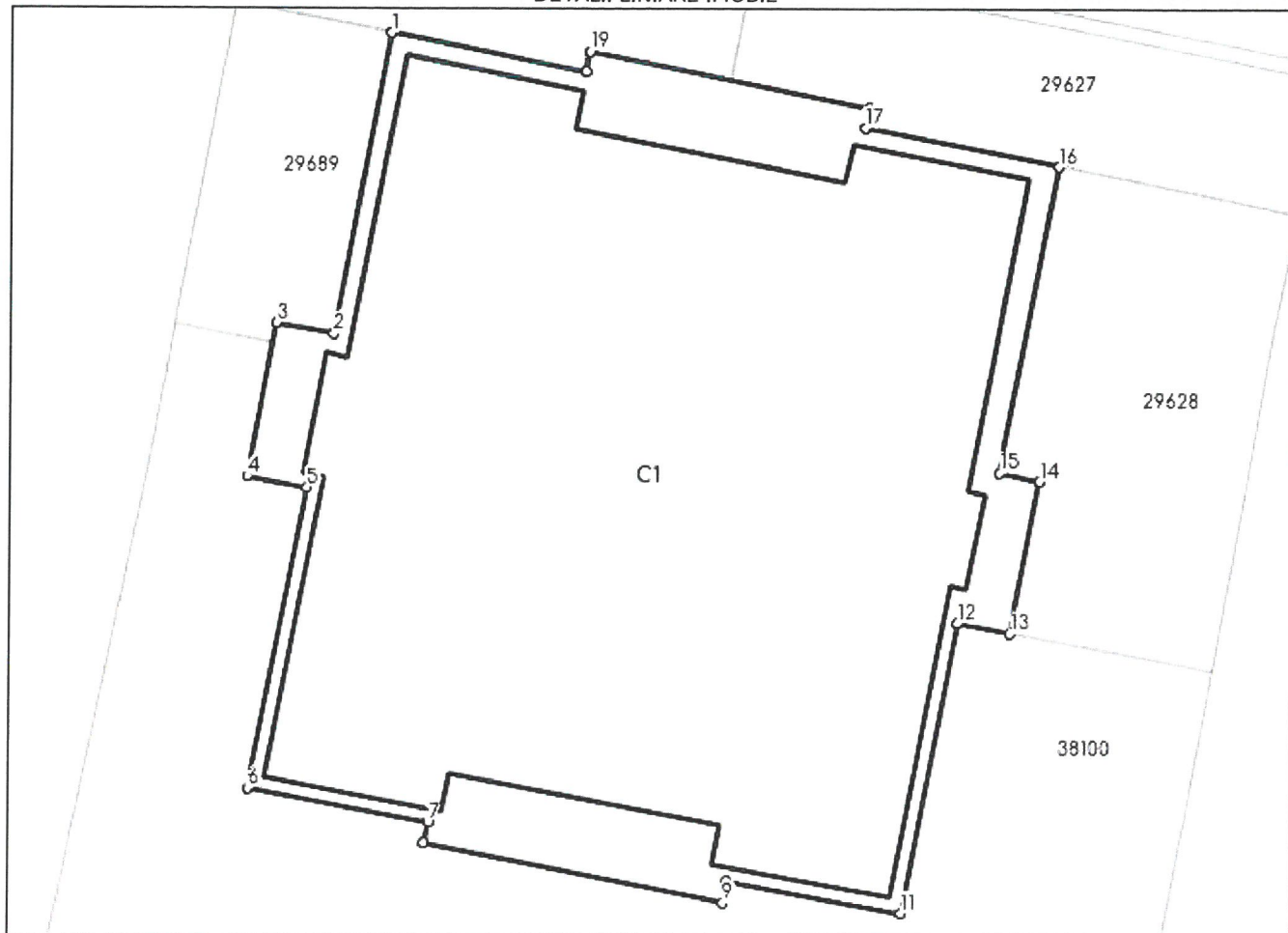


## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
23542	326	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	326	-	-	133/8/1/2	

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	7.48
2	3	1.44
3	4	3.819
4	5	1.502
5	6	7.502
6	7	4.512



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	0.513
8	9	7.44
9	10	0.53
10	11	4.362
11	12	7.235
12	13	1.294
13	14	3.8
14	15	0.99
15	16	7.617
16	17	4.822
17	18	0.5
18	19	7.0
19	20	0.5
20	1	4.823

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **[www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare)**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

31/03/2023, 13:39



## EXTRAS DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE

Nr.cerere	12405
Ziua	26
Luna	04
Anul	2022

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

### A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str Godri Ferencz Nr. 1, Jud. Covasna

Nr. CF vechi: 6503 Sf. Gheorghe

Electronic: 23542-C1; Nr. Topo: 133/8/1/2; Suprafata: -

**Părți comune:** terenul aferent in suprafata de 326 m.p., casa scarii, holul de intrare in bloc, acces la pivnita, coridor la pivnita, acoperis sarpanta, invelitoare din tigla, coloanele principale ale utilitatilor, structura de rezistenta, fundatiile, uscatoria

**Observatii:** -

Tron son	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. Cf indivd	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii
			IV	1	23542-C1-U1	45	18/320	/	compus din doua camere si dependinte, boxa cu suprafata de 4,13 m.p., evidentiata in C.F. colectiv nr. 6503 Sf. Gheorghe
			I	2	23542-C1-U2	45	18/326		Ap. cu 2 camere si dependinte si boxa in suprafata de 4,20 mp, CF colectiv nr. 6503
			II	3	23542-C1-U3	55	23/326		Ap. nr. II cu 3 camere si dependinte si boxa in suprafata de 3,62 mp evidentiata in CF colectivă pe hartie nr. 6503.
			III	4	23542-C1-U4	45	18/326		Apartament cu 2 camere si dependinte si cu boxa in suprafata de 4 mp., evidentiata in cartea funciara colectiva pe hartie nr. 6503
			XVI	5	23542-C1-U5	49.9			Apartament cu 2 camere si dependinte si boxa in suprafata de 4 mp. cu cota de participare la partile de uz comun de 19/326 parte, evidentiata in cartea funciara colectiva pe hartie nr. 6503
			V	6	23542-C1-U6	49.9			Apartamentul nr. V cu 2 camere si dependinte cu cota de participare la partile de uz comun de 19/326 parte, boxa cu 4,58 mp, evidentiata in cf colectiv pe hartie nr. 6503 Sf.Gheorghe
			15	7	23542-C1-U7	49.9	19/326		Apartament cu 2 camere si dependinte, boxa in suprafata de 4,48 mp, evidentiata in CF colectivă pe hartie nr. 6503 Sf. Gheorghe
			XIV	8	23542-C1-U8	61.46			Apartamentul nr.XIV cu 3 camere si dependinte, cu cota de participare la partile de uz comun de 26/326 parte, evidentiata in cf colectiv pe hartie nr.6503 Sf.Gheorghe
			VI	9	23542-C1-U9	61.46	26/326		apartament cu 3 camere si dependinte, boxa cu 4,19 m.p., CF colectivă hartie nr.6503 Sf. Gheorghe
			X	10	23542-C1-U10	61.46	26/326		Apartament cu 3 camere si dependinte cu cota de 26/326 parte participare la partile de uz comun,cu boxa in suprafata de 3, 00 mp, evidentiata in cartea funciara colectiva pe hartie nr. 6503-Sf. Gheorghe
			XI	11	23542-C1-U11	49.9			Apartamentul nr.XI cu 2 camere si dependinte, cu cota de participare la partile de uz comun de 19/326 parte si boxa in suprafata de 3 mp , evidentiata in cf colectiv pe hartie nr. 6503 Sf. Gheorghe
			XIII	12	23542-C1-U12	49.9	19/326		Apartament cu 2 camere si dependinte , cu boxa in suprafata de 4,25 mp., cu cota de 19/326 parte participare la partile de uz comun, evidentiata in cartea funciara colectiva pe hartie nr. 6503-Sf. Gheorghe
			12	13	23542-C1-U13	49.9	19/326		Apartament cu 2 camere si dependinte, boxa in suprafata de 6,00 mp, evidentiata in Cf colectivă pe hartie nr. 6503 Sf. Gheorghe
			VIII	14	23542-C1-U14	49.9			Apartamentul nr. VIII cu 2 camere si dependinte, cu cota de participare la partile de uz comun de 19/326 parte, evidentiata in cf colectiv pe hartie nr.6503 Sf.Gheorghe
			7	15	23542-C1-U15	49.9	19/326		Apartament cu 2 camere si dependinte, boxa cu 4,25 mp, evidentiata in Cf colectivă pe hartie nr. 6503 Sf. Gheorghe
			IX	16	23542-C1-U16	49.9			Apartamentul nr.IX cu 2 camere si dependinte, cu cota de participare la partile de uz comun de 19/326 parte, boxa cu suprafata de 4,23 mp evidentiata in cf colectiv pe hartie nr. 6503 Sf. Gheorghe

### B. Partea II. Proprietar si acte



**CONSTRUCTIE**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>2862 / 30/09/1993</b>		
Act nr. 0;		
B1	asupra constructiei, cu titlul de drept construire 1) R.A. DE GOSPODARIE COMUNALA SI LOCATIVA SF. GHEORGHE <i>Observatii:(provenita din conversia CF 6503 Sf. Gheorghe)</i>	A1

**Unitate individuala 23542-C1-U1**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>5964 / 09/09/1999</b>		
Contract De Schimb. nr. 2889, din 08/09/1999 emis de B.N.P. SZEN MARIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlul de drept schimb, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MILITARU CRISTINA, necasatorita <i>Observatii:(provenita din conversia CF 16473 Sf. Gheorghe)</i>	A1

**Unitate individuala 23542-C1-U2**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>1515 / 24/01/2008</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 56/2008 emis de NP Profiroiu Marilena;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MILIK OTTO, necasatorit <i>Observatii:(provenita din conversia CF 6751)</i>	A1

**Unitate individuala 23542-C1-U3**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>3856 / 31/05/1999</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1702/1999 emis de BNP SZEN MARIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BOTOS DENES JR., și soția 2) BOTOS HAJNALKA, născ. Lukacs <i>Observatii:(provenita din conversia CF 7239)</i>	A1

**Unitate individuala 23542-C1-U4**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>12307 / 12/12/2005</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3143/2005;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SOCIETATEA COMERCIALA B.I.A. ELECTRONIC S.R.L CU SEDIUL IN TG.SECUIESC <i>Observatii:(provenita din conversia CF 18655-Sf.Gheorghe)</i>	A1

## Unitate individuala 23542-C1-U5

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>12925 / 20/11/2006</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2251/2006 emis de NP Szen Maria;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ARTENE VALENTIN-VASILICA, si sotia 2) ARTENE MARIA, nascuta Nedelea <i>Observatii:(provenita din conversia CF 20865-Sf.Gheorghe)</i>	A1
<b>15443 / 13/08/2007</b>		
Contract De Ipoteca nr. 2801/2007 emis de NP Gramada Gheorghe;		
B2	interdictia de instrainare, grevare,demolare, inchiriere, restructurare 1) ASSET LEASING IFN SA- BUCURESTI, CIF:1542174 <i>Observatii:(provenita din conversia CF 20865-Sf.Gheorghe)</i>	A1
<b>30540 / 19/12/2013</b>		
Act Notarial nr. Contract de ipoteca nr. 5511, din 17/12/2013 emis de BNP Gramada Claudiu Gabriel;		
B3	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare, dezmembrare, alipire, demolare, restructurare si amenajare 1) ASSET LEASING IFN SA- BUCURESTI, CIF:1542174	A1
<b>25013 / 06/08/2014</b>		
Act Notarial nr. Cesiune de creante si contracte cu privire la un portofoliu de contracte de credit aut.nr.347, din 25/07/2014 emis de NP AVRAM DANIEL;		
B4	se notează cesiunea de creanțe a creditoarei VOLKSBANK ROMÂNIA SA București, de sub B2 și B3, în favoarea cesionarei ASSET LEASING IFN S.A.cu sediul în București	A1

## Unitate individuala 23542-C1-U6

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>19885 / 01/08/2018</b>		
Act Notarial nr. contract de vanzare-cumparare 5195, din 01/08/2018 emis de NP Gramada Claudiu Gabriel;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, , cumparare ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) KORODI JANOS, divortat	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, , cumparare ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) RAPOLTI EVA, necasatorita	A1

## Unitate individuala 23542-C1-U7

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>2948 / 27/02/2007</b>		
Certificat De Mostenitor nr. 50/2007 emis de NP Grămadă Gheorghe;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ARON GABRIEL <i>Observatii:(provenita din conversia CF 10871)</i>	A1

## Unitate individuala 23542-C1-U8

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>2146 / 05/05/1994</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 5819/1991;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) PLESCA CIPRIAN 2) PLESCA GABRIELA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 7797)</i>	A1



## Unitate individuala 23542-C1-U9

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>1154 / 21/02/1995</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 388/1991;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) VERES JULIU, și 2) VERES EDIT <i>Observatii:(provenita din conversia CF 9442)</i>	A1

## Unitate individuala 23542-C1-U10

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>4315 / 12/02/2019</b>		
Act Notarial nr. certificat de mostenitor nr.18, din 08/02/2019 emis de NP Profiroiu-Toth Anca;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, , mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) KEREKES NOÉMI-ERZSÉBET	A1
<b>9404 / 20/03/2019</b>		
Act Notarial nr. Contract de donatie nr.381, din 19/03/2019 emis de BNP Profiroiu-Toth Anca;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, , donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) KEREKES NOÉMI-ERZSÉBET, necasatorita	A1

## Unitate individuala 23542-C1-U11

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>3349 / 01/06/1995</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 4380/1991;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 4/8, cota initiala 1/1 2) NAGY BLANCA ILEANA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 10142)</i>	A1
<b>17238 / 16/06/2016</b>		
Act Notarial nr. certificat de mostenitor nr. 127, din 15/06/2016 emis de NP Gramada Gheorghe;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8, cota initiala 1/8 1) NAGY BLANCA - ILEANA, ns. Nagy	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/8, cota initiala 3/8 1) KARACSONY BLANKA, ns. Nagy	A1

## Unitate individuala 23542-C1-U12

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>862 / 13/10/1995</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 288/1991 (proces-verbal de predare-primire);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) DRAGULESCU ELZA, si 2) DRAGULESCU IULIAN <i>Observatii:(provenita din conversia CF 10872)</i>	A1
<b>3585 / 05/04/2006</b>		
Contract De Ipoteca nr. 709/2006 emis de NP Gramada Claudiu-Gabriel;		
B2	interdictia de instrainare, grevare, demolare, restructurare 1) BANCA COMERCIALA ROMANA S.A. SUC.-JUD. COVASNA-SF.GHEORGHE <i>Observatii:(provenita din conversia CF 10872)</i>	A1

## Unitate individuala 23542-C1-U13

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
6267 / 24/11/1998		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2667, din 23/11/1998 emis de NP OLARIU GYONGYIKE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) DEZSI JOZSEF IOAN, necăsătorit <i>Observatii:(provenita din conversia CF 10786)</i>	A1

## Unitate individuala 23542-C1-U14

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
7829 / 28/12/2004		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3196/2004 emis de BNP SZEN MARIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BODOR KRISZTINA, necasatorita <i>Observatii:(provenita din conversia CF 11435)</i>	A1

## Unitate individuala 23542-C1-U15

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
30073 / 08/11/2018		
Act Notarial nr. Contract de donatie imobiliara aut. nr. 1785, din 24/10/2018 emis de NP Profiroiu Marilena;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BALAZS GABRIELLA, necasatorita	A1

## Unitate individuala 23542-C1-U16

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
6657 / 28/11/2001		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 11925/1992;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MURESAN IOAN 2) MURESAN VIOLA <i>Observatii:(provenita din conversia CF 17179)</i>	A1

## C. Partea III. Sarcini

## CONSTRUCTIE

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Unitate individuala 23542-C1-U1

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Unitate individuala 23542-C1-U2

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Unitate individuala 23542-C1-U3

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Unitate individuala 23542-C1-U4

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



## Unitate individuala 23542-C1-U5

Inscrieri privind dezmembbramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
15443 / 13/08/2007		
Contract De Ipoteca nr. 2801/2007 emis de NP Gramada Gheorghe;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:90000 RON, si dobanzile aferente 1) ASSET LEASING IFN S.A.BUCURESTI, CIF:15421741 <i>Observatii:(provenita din conversia CF 20865-Sf.Gheorghe)</i>	A1
30540 / 19/12/2013		
Act Notarial nr. Contract de ipoteca nr. 5511, din 17/12/2013 emis de BNP Gramada Claudiu Gabriel;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:76785.81 RON, si celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) ASSET LEASING IFN S.A.BUCURESTI, CIF:15421741	A1
25013 / 06/08/2014		
Act Notarial nr. Cesiune de creante si contracte cu privire la un portofoliu de contracte de credit aut.nr.347, din 25/07/2014 emis de NP AVRAM DANIEL;		
C4	se notează cesiunea de creanțe a creditoarei VOLKSBANK ROMÂNIA SA București, de sub C1 și C3, în favoarea cesionarei ASSET LEASING IFN S.A.cu sediul în București	A1
7552 / 07/03/2019		
Act Administrativ nr. Tabel nominal nr. 12, din 06/03/2019 emis de ASOCIATIA DE PROPRIETARI GODRI FERENCZ;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:8684.09 LEI 1) ASOCIATIA DE PROPRIETARI GODRI FERENCZ BL 1, CIF:11428526	A1

## Unitate individuala 23542-C1-U6

Inscrieri privind dezmembbramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

## Unitate individuala 23542-C1-U7

Inscrieri privind dezmembbramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
7554 / 07/03/2019		
Act Administrativ nr. tabel nominal cu cheltuieli pe apartamente nr.13, din 06/03/2019 emis de ASOCIATIA DE PROPRIETARI GODRI FERENCZ BL 1;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:19953.26 LEI 1) ASOCIATIA DE PROPRIETARI GODRI FERENCZ BL 1, CIF:11428526	A1

## Unitate individuala 23542-C1-U8

Inscrieri privind dezmembbramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
29310 / 31/10/2018		
Act Administrativ nr. Proces-verbal de sechestru asigurator pentru bunuri imobile nr. 64610, din 25/10/2018 emis de PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE - DFP MUNICIPALE; Act Administrativ nr. Adresa nr. 65256, din 30/10/2018 emis de PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE - DFP MUNICIPALE; Act Administrativ nr. Decizie nr. 64609, din 25/10/2018 emis de PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE - DFP MUNICIPALE-;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:5306.27 LEI 1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE	A1

## Unitate individuala 23542-C1-U9

Inscrieri privind dezmembbramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

## Unitate individuala 23542-C1-U10

Inscrieri privind dezmembbramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

## Unitate individuala 23542-C1-U11

Inscrieri privind dezmembbramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		



## Unitate individuala 23542-C1-U12

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
3585 / 05/04/2006		
Contract De Ipoteca nr. 709/2006 emis de NP Gramada Claudiu-Gabriel;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:18000 EUR, plus dobanzile aferente	A1
	1) BANCA COMERCIALA ROMANA S.A.SUC.-JUD. COVASNA-SF.GHEORGHE	
	<i>Observatii:(provenita din conversia CF 10872)</i>	

## Unitate individuala 23542-C1-U13

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

## Unitate individuala 23542-C1-U14

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
7829 / 28/12/2004		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) BODOR IMRE, si sotia	
	2) BODOR SAROLTA	
	<i>Observatii:(provenita din conversia CF 11435)</i>	

## Unitate individuala 23542-C1-U15

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
30073 / 08/11/2018		
Act Notarial nr. Contract de donatie imobiliara aut. nr. 1785, din 24/10/2018 emis de NP Profiroiu Marilena;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) BALAZS EMERIC, si sotia	
	2) BALAZS LENKE-ILONA	

## Unitate individuala 23542-C1-U16

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

19 APR. 2022

Referent/Asistent-registrator,

MIHAELA KOVACS

(parafa și semnătura)

Kovács Mihaela  
asistent registrator  
principal



Către,

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFÂNTU-GHEORGHE  
COMPARTIMENTUL URBANISM**

Cu referire la cererea adresată de Antal Árpád-András reprezentant al Municipiului Sfântu-Gheorghe, înregistrată la TEGA S.A. cu nr.5386/03.04.2023, se emite

**ACORDUL ÎN PRINCIPIU**

Privind serviciul de salubritate, în scopul: **lucrări de reabilitare termică la bl.1, str. Gödri Ferenc nr.1** pentru imobilul situat în jud. Covasna municipiul **Sfântu Gheorghe, str. Gödri Ferenc nr.1**, identificat prin Plan de incadrare în zona vizat de O.C.P.I.

Menționăm că efectuarea serviciul de colectare și transport deșeuri menajere se solicită de către utilizator prin contract de salubritate încheiat cu operatorul de salubritate. Încheierea contractului de salubritate este obligația utilizatorului.

În prezentul acord, operatorul utilizează datele Dvs. cu caracter personal în vederea ducerii la bună îndeplinire a obiectului prezentului acord în conformitate cu Regulamentul European nr. 679/2016, privind prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor).

Cu stimă,

**Director General**  
Máthé László

**Director Economic**  
Vajna Kinga Enikő



520032,  
Sf. Gheorghe,  
str. Crângului, nr.1

T 0367/401911  
T/F 0367/401912  
M office@tega.ro

J 14/295/1996  
C.U.I. RO 8670570  
ap. soc. 1228450 RON



B.ZS./N.M.M.2ex

colectare și valorificare deșeuri    zöldövezetek karbantartása  
hulladékgyűjtés és hasznosítás    konténerbérlet    salubritate stradală  
közterület tisztítás    închiriere containere    întreținerea spațiilor verzi







MINISTERUL CULTURII  
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ COVASNA  
KOVÁSZNA MEGYE MŰVELŐDÉSI IGAZGATÓSÁGA

520003, Sf. Gheorghe; Str. Gábor Áron, nr. 1; jud. Covasna, România  
Tel/Fax: (00)40/267/351374  
Tel. monumente: (00)40/267/315953  
E-mail: djcpncovasna@gmail.com  
www.patrimoniucovasna.ro  
Cod fiscal: 4404494



Nr. 25 25.04.2023

SE APROBĂ  
DIRECTOR EXECUTIV  
CSÁKI ÁRPÁD



Către,

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE** str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, Sf. Gheorghe  
Spre știință: **PLANSHOW SRL** str. Godri Ferenc nr. 19

**AVIZ NR. 36 / Z / 25.04.2023.**

pentru lucrarea: **LUCRĂRI DE REABILITARE TERMICĂ LA BL. 1 STR. GODRI FERENC, NR. 1**

Obiectul: ZPMI Casa Bene (înc. sec. XX), CV-II-m-B-13098; ZPMI Casa Keresztes (1913), CV-II-m-A-13097;  
Adresa: Sfântu Gheorghe str. Godri Ferenc nr. 1  
Proiect: LUCRĂRI DE REABILITARE TERMICĂ LA BL. 1 STR. GODRI FERENC, NR. 1  
Nr. proiect: 12/2022  
Faza / Volum: DALI  
Proiectant: PLANSHOW SRL  
Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE

Documentația înregistrată la D.J.C. COVASNA cu nr. 696/31.03.2023 cuprinde:

Studii de specialitate: Expertiză tehnică (î: ing. MIHUL Nicolae), Audit energetic (î: ing. FEJER Szidonia)  
Piese scrise: Certificat de urbanism Nr. 78/22.02.2023., Extras CF nr. 23542 Sf. Gheorghe, Memoriu de prezentare, Fotodocumentație  
Piese desenate: Plan de încadrare, Planșe situația existentă: Plan de situație A00, Plan subsol A01, Plan parter A02, Plan etaj curent A03, Plan învelitoare A04, Secțiuni A05-A06, Fațade A07-A10, Planșe situația propusă: Plan de situație cu monumente A11, Plan subsol A12, Plan parter A13, Plan etaj curent A14, Secțiuni A15-A16, Fațade A17-A20  
Documentația propune: Înlocuirea tâmplăriei existente aferente apartamentelor și scărilor; Termoizolarea pereților cu vată minerală bazaltică de minim 5cm, izolarea planșeului superior cu termoizolație de min 10 cm; Lucrări la nivelul acoperișului (schimb de igheaburi și burlane, refacere învelitoare țiglă ceramică.  
**Suprafața desfășurată totală = 1050 mp.**

Documentația a fost analizată de **Comisia Zonale a Monumentelor Istorice nr. 02** în data de **12.04.2023**, în baza Legii nr. 422/2001, republicată, art. 26 alin. (1), pct. 6-11., art. 34. alin. (5), lit. d)-h se acordă:

**AVIZ FAVORABIL,**

cu următoarele condiții : Beneficiarul este rugat să anunțe DJC cu trei zile calendaristice înaintea demarării lucrărilor pentru a se putea efectua controlul asupra acestora.

Prezentul aviz este valabil împreună cu următoarele planșe ștampilate pentru neschimbare: Plan subsol A12, Plan parter A13, Plan etaj curent A14, Secțiuni A15-A16, Fațade A17-A20

Întocmit,  
Arh. SOLYMOSSY MÁRTA  
Consultant monumente istorice

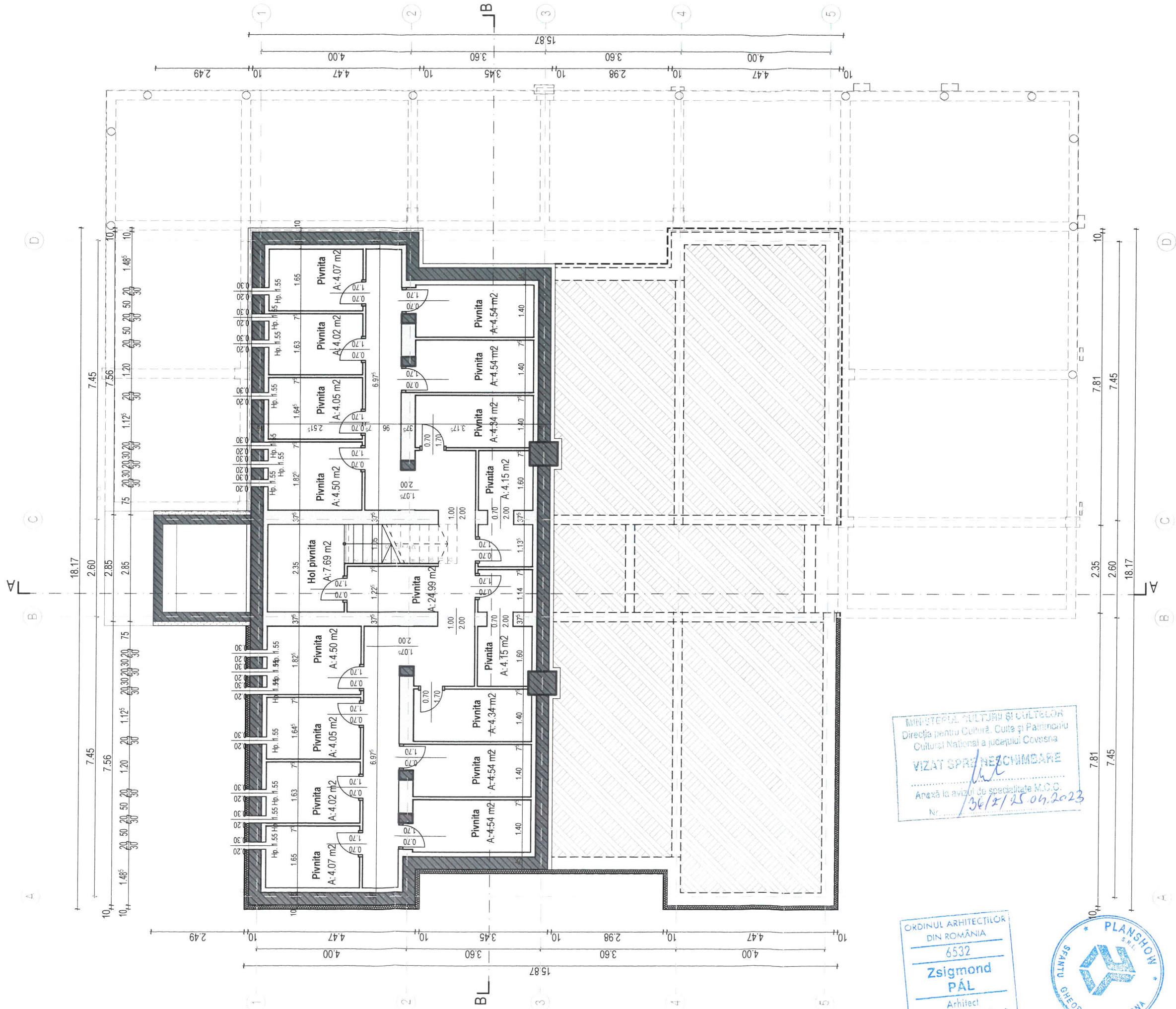




- toate dimensiunile trebuie verificate pe șantier
- planurile de arhitectură trebuie citite împreună cu celelalte planuri de specialitate (rezistență, instalații), orice nesincronizare între acestea trebuie raportată proiectanților
- modificările aduse a datelor de pe planșe se vor face doar cu acordul prealabil al proiectanților
- aplicarea culorilor, al finisajelor interioare/exterioare și comandarea produselor (corpuri de iluminat, tâmplărie etc.) poate să aibă loc numai după prezentarea monstrei, cu aprobarea beneficiarului și al proiectantului
- se vor respecta toate prescripțiile tehnice de execuție ale producătorilor de materiale
- folosirea proiectului de către terți este posibil doar cu acordul proiectanților, drepturile de autor asupra creației aparțin proiectanților
- executarea termo- și hidroizolării elementelor structurale, respectiv montare tâmplăriei se va efectua conform detaliilor atașate documentației aferente.

		SF. GHEORGHE, 520023, str. GODRI FERENC, nr. 19, bl. 5 sc. A, et. 3, ap. 7, jud. COVASNA, CUI RO 33168397, nr. reg. com. J14/125/2014, tel. +40 741 919 671, e-mail: office@planshow.ro		Beneficiar:	PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE	Pr. nr.	
				Localitate:	MUN. SF. GHEORGHE		12 / 2022
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect:	LUCRARI DE REABILITARE TERMICA LA BL. 1, STR. GODRI FERENC, NR. 1		Faza:
Sef proiect	arh. ZSIGMOND P.		1:500				D.A.L.I.
Proiectat	arh. ZSIGMOND P.		Data:	Titlu plansa:	PLAN DE SITUATIE CU MONUMENTE		Plansa nr.
Intocmit	arh. stag. BOGDAN E.		MART. 2023				A.11





MINISTERUL CULTURII ȘI CULTELOR  
Direcția pentru Cultură, Cuită și Patrimoniul  
Cultural Național a județului Covasna  
VIZAT SPRE NEZCHIMBARE  
Anexă la avizul de specialitate M.C.C.  
Nr. 36/21.05.2023

ORDINUL ARHITECTILOR  
DIN ROMÂNIA  
6532  
Zsigmond  
PÁL  
Arhitect  
cu drept de semnătură



LEGENDA

- Perete din beton armat cu placaj de caramida pe ambele fete
- Perete portant din zidarie de caramida, gros 39,5 cm
- Stalpi de beton armat
- Termosistem polistiren extrudat XPS, gros. 10 cm

Categoria de importanta  
Clasa de importanta

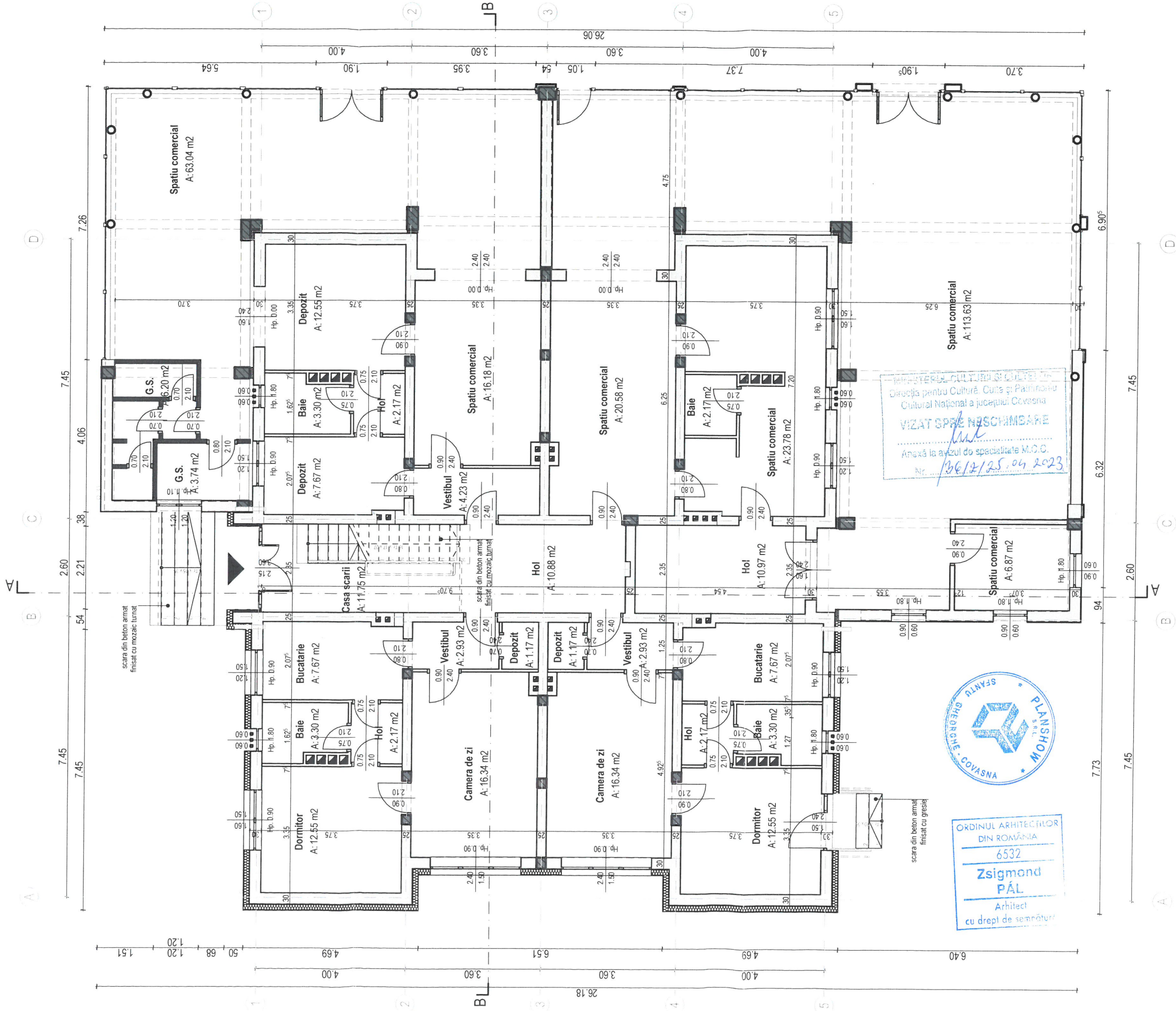
C III

Verificator	Ing.	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr./Data
			A1	

P L A N S H O W S . R . L .		Beneficiar: PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE		Pr. nr.
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	12 / 2022
Sef proiect	art. ZSIGMOND P.		1:100	Faza:
Proiectat	art. ZSIGMOND P.		Data:	D.A.L.I.
Intocmit	art. stag. BOGDAN E.		MART. 2023	Plansa nr.
Tytu proiect: LUCRARI DE REABILITARE TERMICA LA BL. 1. STR. GODRI FERENC, NR. 1				A.12
Tytu plansa: PLAN SUBSOL PROPOS				

Acest document este proprietatea exclusivă a PLANSHOW SRL, respectiv art. Zsigmond Pál și nu este permisă reproducerea sau utilizarea în altă formă decât cea prezentată în acest document. Utilizarea în altă formă decât cea prezentată în acest document este strict interzisă și va fi considerată ca fiind o încălcare a legii. Utilizarea în altă formă decât cea prezentată în acest document este strict interzisă și va fi considerată ca fiind o încălcare a legii.





LEGENDA

- Perete portant din zidarie de caramida, gros 39,5 cm
- Stalpi de beton armat
- Cos de fum/aerisire
- Termosistem vata bazaltica, gros 15 cm

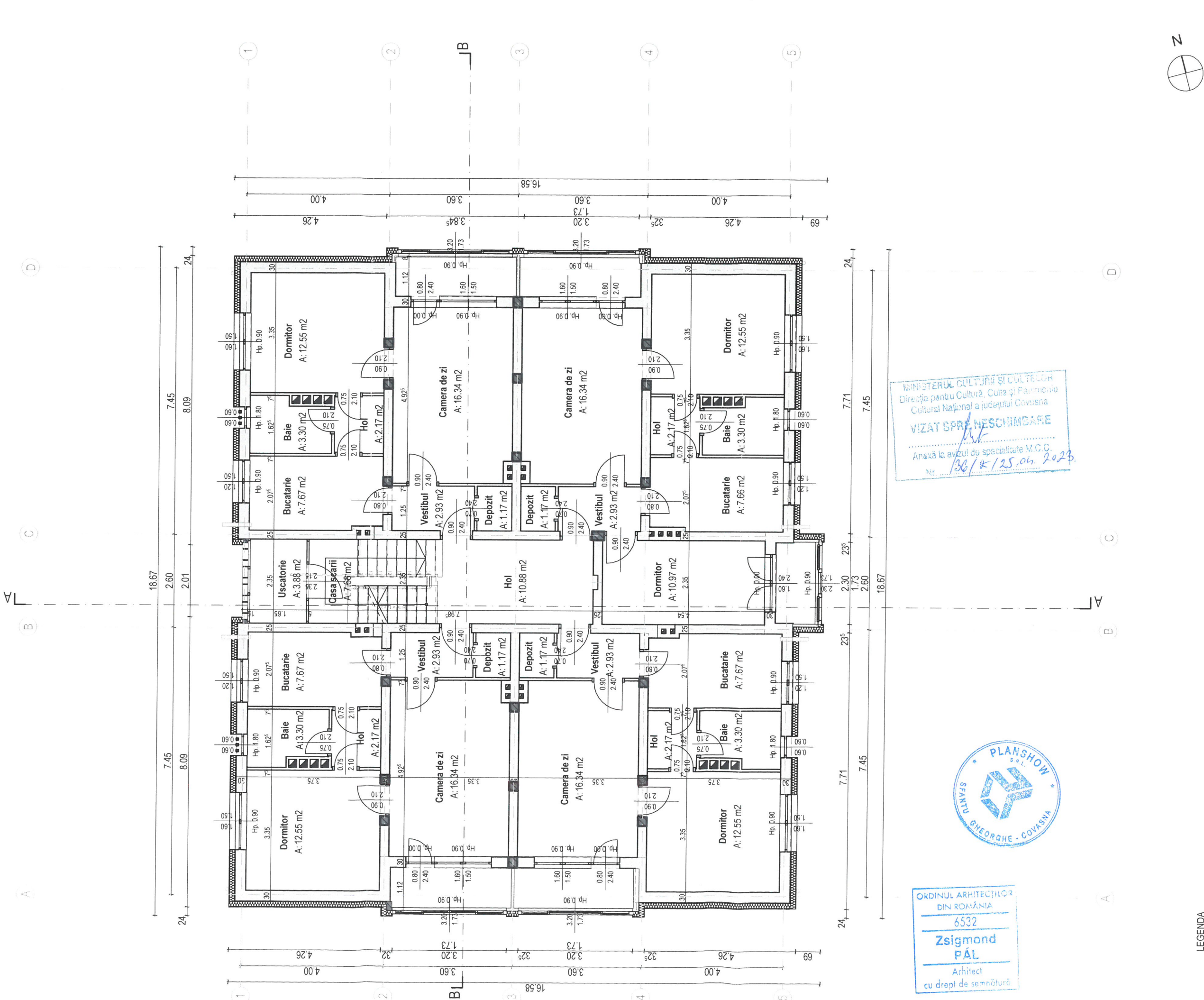
Categoria de importanta  
Clasa de importanta

III

Verificator		Ingl.	Semnatura	Cerinta	A1	Referat/Expertiza nr./Data	
Ing.		Semnatura		Scara:		Titlu proiect:	
Nume		arh. ZSIGMOND P.		1:100		Localitate:	
Specificatie		arh. ZSIGMOND P.		Data:		Beneficiar:	
Sef proiect		arh. ZSIGMOND P.		MART. 2023		PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE	
Proiectat		arh. ZSIGMOND P.		PLAN PARTER PROPUS		MUN. SF. GHEORGHE	
Intocmit		arh. stag. BOGDAN E.		LUCRARI DE REABILITARE TERMICA LA BL. 1.		Faza:	
						STR. GODRI FERENC, NR. 1	
						D.A.L.I.	
						Planşa nr.	
						A.13	
						Pr. nr.	
						12 / 2022	

Acest document este proprietatea intelectuală a PLANŞON S.R.L., respectiv arh. Zsigmond Pál și este sub incidența Legii 81/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să se conformeze cu legislația în vigoare și să nu fie folosită în altă scop decât cel pentru care a fost elaborată. (This document is the intellectual property of PLANŞON S.R.L., respectively arh. Zsigmond Pál, and is under the scope of Law 81/1996 regarding author's rights. Its use must comply with the legislation in force and must not be used for any other purpose than the one for which it was elaborated.)





ORDINUL ARHITECTILOR  
DIN ROMANIA  
6532  
Zsigmond  
PÁL  
Arhitect  
cu drept de semnătură



MINISTERUL CULTURII ȘI CULTELOR  
Direcția pentru Cultură, Cultură și Patrimoniul  
Cultural Național al județului Covasna  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Anexă la avizul de specialitate M.C.C.  
Nr. 136/25.06.2023

LEGENDA

- Perete portant din zidarie de caramida, gros 39,5 cm
- Stalpi de beton armat
- Cos de fum/aerisire
- Termosistem vata bazaltica, gros 15 cm

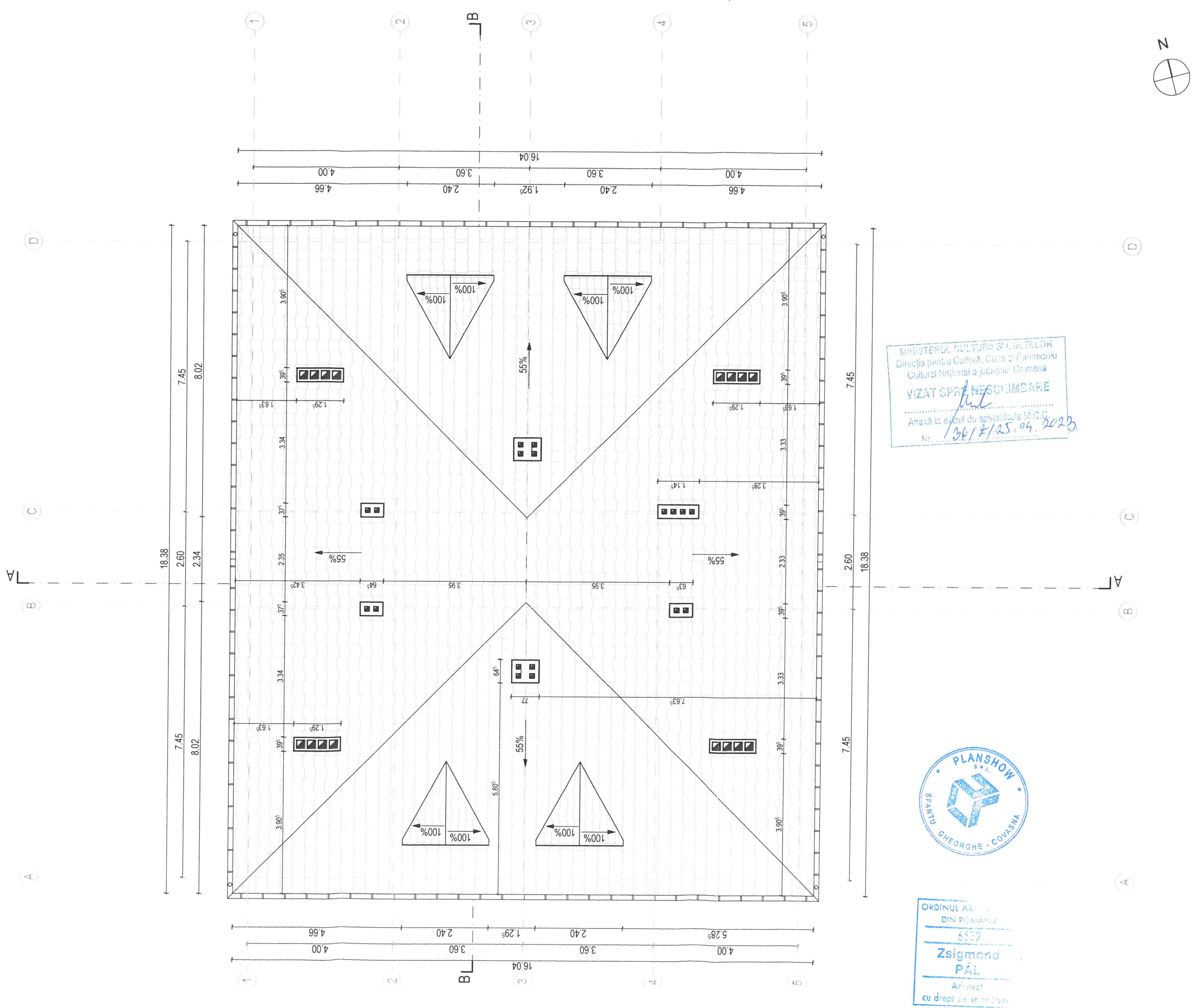
Categoria de importanta  
Clasa de importanta III

Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	A1	Referat/Expertiza nr./Data
Ing.					

	Beneficiar:	PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE			Pr. nr.
	Localitate:	MUN. SF. GHEORGHE			12 / 2022
	Titlu proiect:	LUCRARI DE REABILITARE TERMICA LA BL 1. STR. GODRI FERENC, NR. 1			Faza: D.A.L.I.
	Titlu planșă:	PLAN ETAJ CURENT PROPUS			Planșă nr. A.14
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Data: MART. 2023	
Sef proiect	arh. ZSIGMOND P.		1:100		
Proiectat	arh. ZSIGMOND P.				
Intocmit	arh. stag. BOGDAN E.				

SF. GHEORGHE, 520023 str. GODRI FERENC,  
nr. 19, bl. 5, sc. A, et. 3, ap. 7, jud. COVASNA,  
cui RO 33168397 nr. reg. com. J141725/2014,  
tel. +40 741 919 671, e-mail: office@planshow.ro






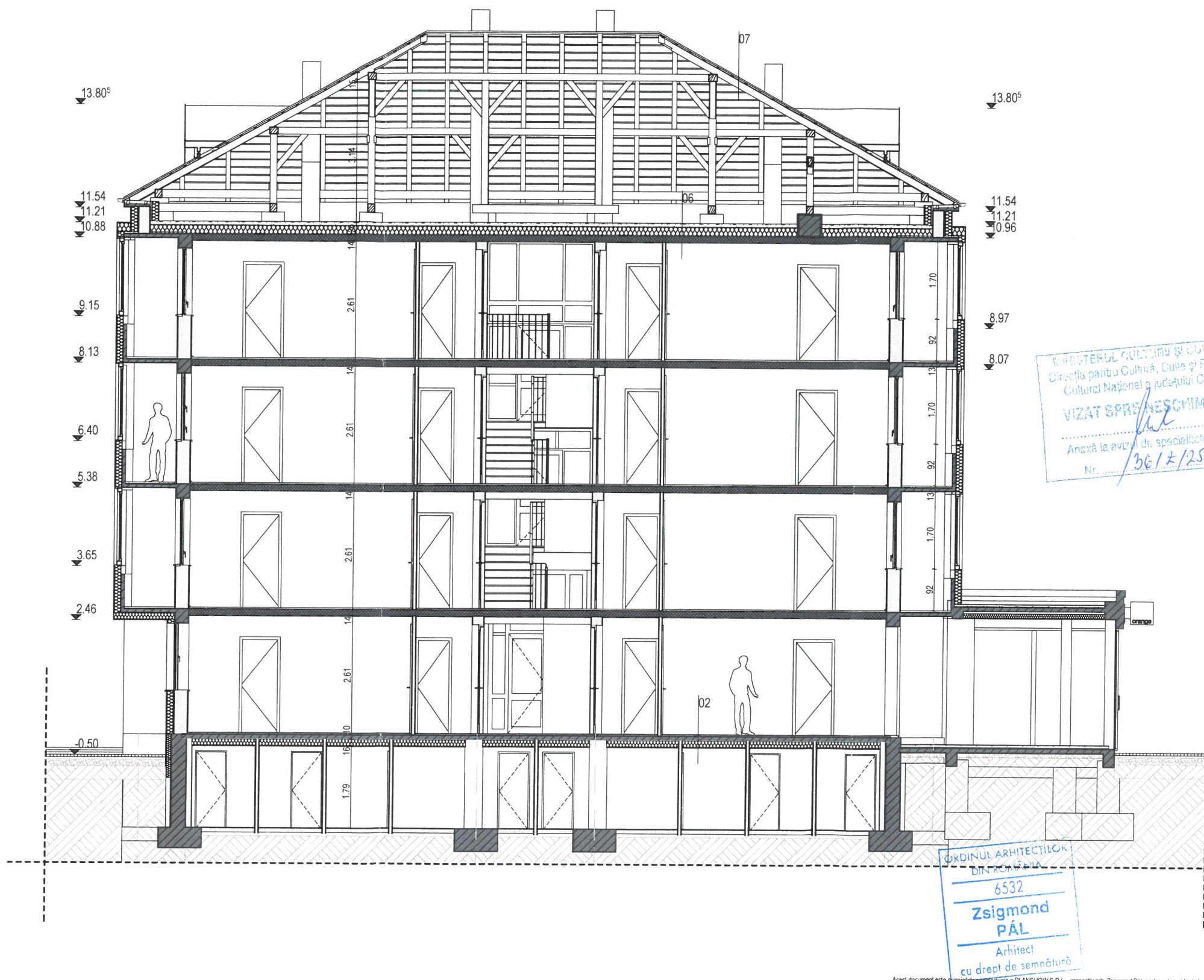
LEGENDA

□ Invelitoare tigla profilata propusam, cul. caramiziu

Verificator	Nume	Ing.	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr./Data
				A1	

	Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Beneficiar: PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE	Pr. nr. 12 / 2022
	Sef proiect	arh. ZSIGMOND P.		1:100		
	Proiectat	arh. ZSIGMOND P.		Data:	Localitate: MUN. SF. GHEORGHE	Faza: D.A.L.I.
	Intocmit	arh. stag. BOGDAN E.		MART. 2023	Titlu proiect: LUCRARI DE REABILITARE TERMICA LA BL. 1, STR. GODRI FERENC, NR. 1	Plansa nr. A.16





#### LEGENDA

02	Mozaic turnat	1 cm
	Sapa de ciment	3 cm
	Placa din beton armat	10 cm
	Termoizolatie vata minerala pereti	15 cm
	Tencuiala exteriora permeabila la vapori	1 cm
06	Sapa de ciment	8 cm
	Folie PE, 1 strat	0 cm
	Termoizolatie polistiren expandat	20 cm
	Bariera de vapori, 1 strat	0 cm
	Beton prefabricat	14 cm
	Tencuiala interioara impermeabila la vapori	1 cm
07	Invelitoare din tigle ceramice gri	3 cm
	Sipci de lemn 5x3 cm	3 cm
10	Pavaj dale de piatra	5 cm
	Umplutura din nisip compactat	5 cm
	Umplutura balast compactat	15 cm
	Geotextil	0 cm
	Pamanat natural	30 cm
11	Hidroizolatie bituminoasa	0.1 cm
	Membrana bituminoasa	0.1 cm
	Termoizolatie polistiren expandat	5 cm
	Membrana bituminoasa	0.1 cm
	Sapa de ciment	4 cm
	Placa din beton armat	8 cm
	Tencuiala interioara impermeabila la vapori	1 cm
	Termoizolatie polistiren expandat	5 cm
	Tencuiala interioara impermeabila la vapori	1 cm

#### NOTĂ:

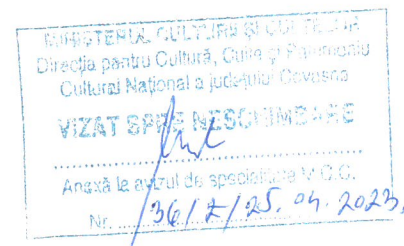
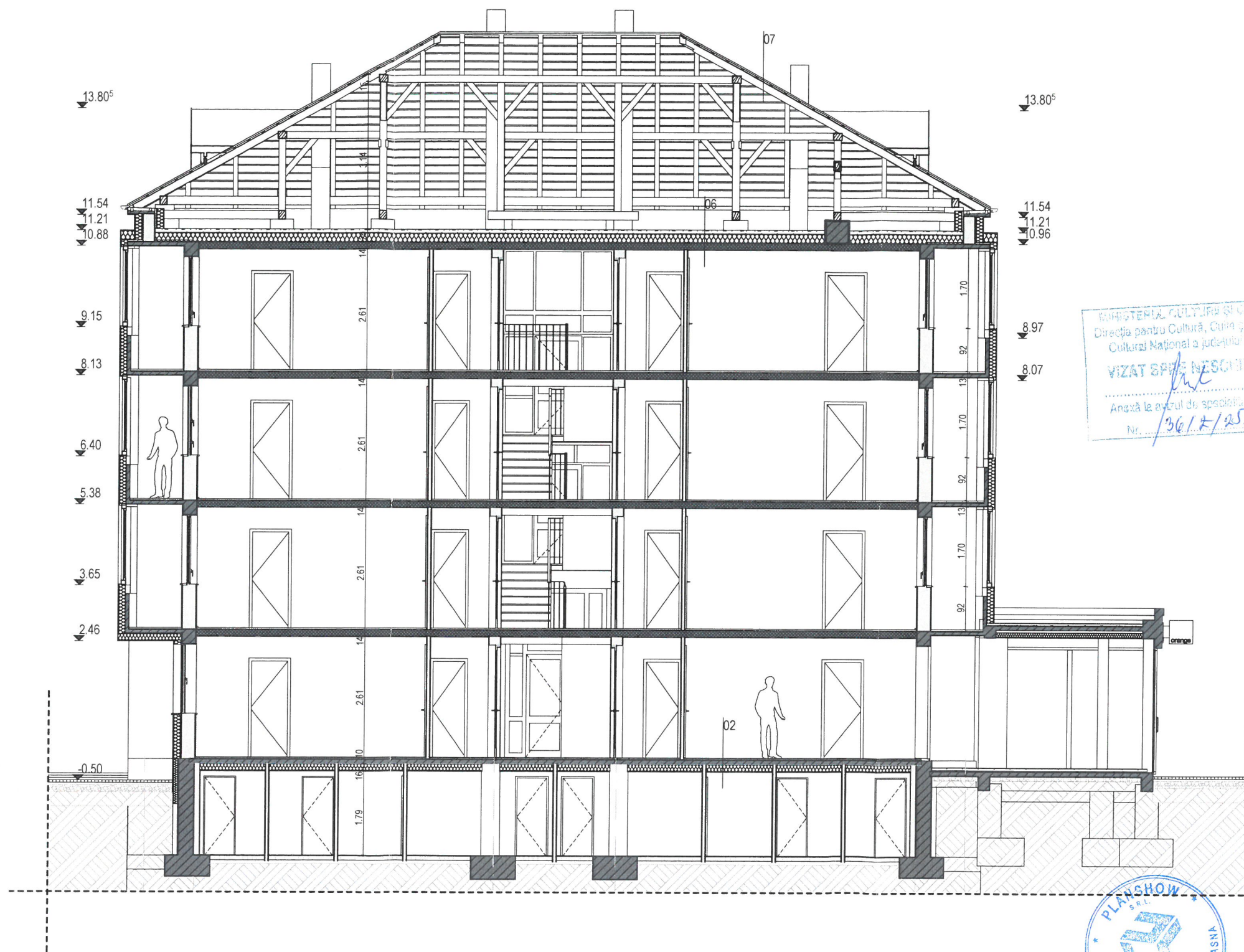
- toate dimensiunile trebuie verificate pe șantier
- planurile de arhitectură trebuie citite împreună cu celelalte planuri de specialitate (rezistență, instalații), orice nesincronizare între acestea trebuie raportată proiectanților
- modificările aduse a datelor de pe planșe se vor face doar cu acordul prealabil al proiectanților
- aplicarea culorilor, al finisajelor interioare/exterioare și comandarea produselor (corpuri de iluminat, tâmplărie etc.) poate să aibă loc numai după prezentarea monstrei, cu aprobarea beneficiarului și al proiectantului
- se vor respecta toate prescripțiile tehnice de execuție ale producătorilor de materiale
- folosirea proiectului de către terți este posibil doar cu acordul proiectanților, drepturile de autor asupra creației aparțin proiectanților
- executarea termo- și hidroizolării elementelor structurale, respectiv montare tâmplăriei se va efectua conform detaliilor atașate documentației aferente.

Acest document este proprietatea intelectuală a PLANSHOW S.R.L., respectiv arh. Zsigmond Pál și intra sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conforma celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.

Ing.	A1		
Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta
			Referat/Expertiza nr./Data

PLANSHOW S.R.L.		SF. GHEORGHE, 520023, str. GÖDRI FERENC, nr. 19, bl. 5, sc. A, et. 3, ap. 7, jud. COVASNA, CUI RO 33168397, nr. reg. com. J141/25/2014, tel. +40 741 919 671, e-mail: office@planshow.ro		Beneficiar:	PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE	Pr. nr.
				Localitate:	MUN. SF. GHEORGHE	12 / 2022
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect:	LUCRARI DE REABILITARE TERMICA LA BL. 1, STR. GODRI FERENC, NR. 1	Faza:
Sef proiect	arh. ZSIGMOND P.		1:100			D.A.L.I.
Proiectat	arh. ZSIGMOND P.		Data:	Titlu plansa:		Plansa nr.
Intocmit	arh. stag. BOGDÁN E.		MART. 2023		SECTIUNE B-B PROPUS	A.18





#### LEGENDA

02	Mozaic turnat	1 cm
	Sapa de ciment	3 cm
	Placa din beton armat	10 cm
	Termoizolatie vata minerala pereti	15 cm
	Tencuiala exterioara permeabila la vapori	1 cm
06	Sapa de ciment	8 cm
	Folie PE, 1 strat	0 cm
	Termoizolatie polistiren expandat	20 cm
	Bariera de vapori, 1 strat	0 cm
	Beton prefabricat	14 cm
	Tencuiala interioara impermeabila la vapori	1 cm
07	Invelitoare din tigle ceramice gri	3 cm
	Sipci de lemn 5x3 cm	3 cm
10	Pavaj dale de piatra	5 cm
	Umplutura din nisip compactat	5 cm
	Umplutura balast compactat	15 cm
	Geotextil	0 cm
	Pamanat natural	30 cm
11	Hidroizolatie bituminoasa	0.1 cm
	Membrana bituminoasa	0.1 cm
	Termoizolatie polistiren expandat	5 cm
	Membrana bituminoasa	0.1 cm
	Sapa de ciment	4 cm
	Placa din beton armat	8 cm
	Tencuiala interioara impermeabila la vapori	1 cm
	Termoizolatie polistiren expandat	5 cm
	Tencuiala interioara impermeabila la vapori	1 cm



#### NOTĂ:

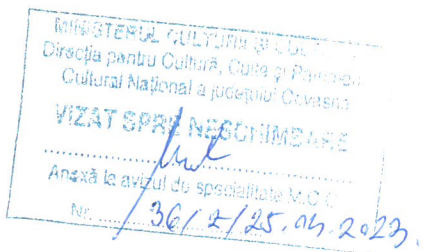
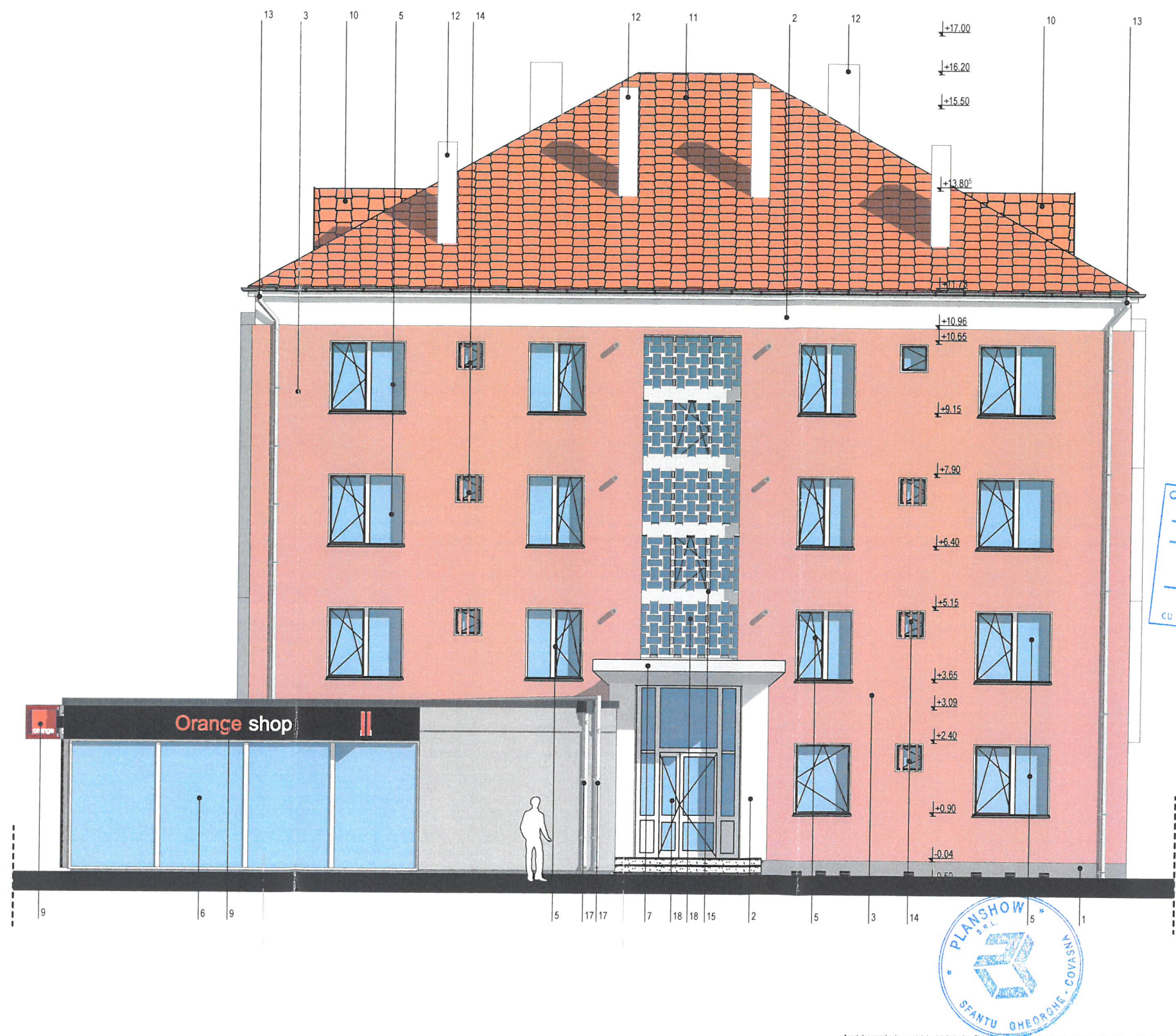
- toate dimensiunile trebuie verificate pe șantier
- planurile de arhitectură trebuie citite împreună cu celelalte planuri de specialitate (rezistență, instalații), orice nesincronizare între acestea trebuie raportată proiectanților
- modificările aduse a datelor de pe planșe se vor face doar cu acordul prealabil al proiectanților
- aplicarea culorilor, al finisajelor interioare/exterioare și comandarea produselor (corpuri de iluminat, tâmplărie etc.) poate să aibă loc numai după prezentarea monstreii, cu aprobarea beneficiarului și al proiectantului
- se vor respecta toate prescripțiile tehnice de execuție ale producătorilor de materiale
- folosirea proiectului de către terți este posibil doar cu acordul proiectanților, drepturile de autor asupra creației aparțin proiectanților
- executarea termo- și hidroizolării elementelor structurale, respectiv montare tâmplăriei se va efectua conform detaliilor atașate documentației aferente.

Acest document este proprietatea intelectuală a PLANSHOW S.R.L. respectiv arh. Zsigmond Pál și este sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.

	Ing.	A1	
Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta
			Referat/Expertiza nr./Data

 <div>SF. GHEORGHE, 520023, str. GODRI FERENC, nr. 19, bl. 5, sc. A, et. 3, ap. 7, jud. COVASNA, cui RO 33168397, nr. reg. com. J14/125/2014, tel. +40 741 919 671, e-mail: office@planshow.ro</div>				Beneficiar:	PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE	Pr. nr.
Localitate:	MUN. SF. GHEORGHE					12 / 2022
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect:	LUCRARI DE REABILITARE TERMICA LA BL. 1, STR. GODRI FERENC, NR. 1	Faza:
Sef proiect	arh. ZSIGMOND P.		1:100			D.A.L.I.
Proiectat	arh. ZSIGMOND P.		Data:	Titlu planșă:		Planșă nr.
Intocmit	arh. stag. BOGDAN E.		MART. 2023		SECTIUNE B-B PROPOS	A.18





LEGENDA

1. Soclu, tencuiala pe baza de silicat, cul. Gri închis RGB 136-136-136 - propus
2. Tencuiala pe baza de silicat, cul Alb RGB 255-255-255 - propus
3. Tencuiala pe baza de silicat, cul RGB 202-149-134 - propus
4. Tencuiala pe baza de silicat, cul. Gri RGB 168-168-168 -propus
5. Tamplarie din PVC cu geam termopan, cul Alb / Lemn - existent
- 5'. Tamplarie din lemn cu geam simpu, cul. Alb - existent
6. Perete cortina - existent
7. Copertina din beton - existent
8. Copertina din policarbonat - existent
9. Panou firma - existent
10. Lucarne
11. Tigla profilata -nou propus
12. Cos de fum tencuit, cul. Alb
13. Jgheab/ burlan din tabla zincata, cul. Gri - propus
14. Lamele din beton
15. Element decorativ din beton
16. Balustrada metalica
17. Burlan existent
18. Tamplarie din PVC cu geam tripan, cul. Alb

Acest document este proprietatea intelectuală a PLANSHOW S.R.L., respectiv arh. Zsigmond Pál și intra sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conforma celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.

NOTĂ:

- toate dimensiunile trebuie verificate pe șantier
- planurile de arhitectură trebuie citite împreună cu celelalte planuri de specialitate (rezistență, instalații), orice nesincronizare între acestea trebuie raportată proiectanților
- modificările aduse a datelor de pe planșe se vor face doar cu acordul prealabil al proiectenților
- aplicarea culorilor, al finisajelor interioare/exterioare și comandarea produselor (corpuri de iluminat, tâmplărie etc.) poate să aibă loc numai după prezentarea monstreii, cu aprobarea beneficiarului și al proiectantului
- se vor respecta toate prescripțiile tehnice de execuție ale producătorilor de materiale
- folosirea proiectului de către terți este posibil doar cu acordul proiectanților, drepturile de autor asupra creației aparțin proiectanților
- executarea termo- și hidroizolării elementelor structurale, respectiv montare tâmplăriei se va efectua conform detaliilor atașate documentației aferente.

 <div>SF. GHEORGHE, 520023, str. GODRI FERENC, nr. 19, bl. 5, sc. A, et. 3, ap. 7, jud. COVASNA, cul. RO 33156397, nr. reg. com. J14/125/2014, tel. +40 741 919 671, e-mail: office@planshow.ro</div>				Beneficiar:	PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE	Pr. nr.
				Localitate:	MUN. SF. GHEORGHE	12 / 2022
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect:	LUCRARI DE REABILITARE TERMICA LA BL. 1, STR. GODRI FERENC, NR. 1	Faza:
Sef proiect	arh. ZSIGMOND P.		1:100			D.A.L.I.
Proiectat	arh. ZSIGMOND P.		Data:			Plansa nr.
Intocmit	arh. stag. BOGDAN E.		MART. 2023	Titlu plansa:	FATADA VEST PROPUS	A.19





#### LEGENDA

1. Soclu, tencuiala pe baza de silicat, cul. Gri inchis RGB 136-136-136 - propus
2. Tencuiala pe baza de silicat, cul Alb RGB 255-255-255 - propus
3. Tencuiala pe baza de silicat, cul RGB 202-149-134 - propus
4. Tencuiala pe baza de silicat, cul. Gri RGB 168-168-168 -propus
5. Tamplarie din PVC cu geam termopan, cul Alb / Lemn - existent
- 5'. Tamplarie din lemn cu geam simpu, cul. Alb - existent
6. Perete cortina - existenta
7. Copertina din beton - existent
8. Copertina din policarbonat - existent
9. Panou firma - existent
10. Lucarne
11. Tigla profilata -nou propus
12. Cos de fum tencuit, cul. Alb
13. Jgheab/ burlan din tabla zincata, cul. Gri - propus
14. Lamele din beton
15. Element decorativ din beton
16. Balustrada metalica
17. Burlan existent
18. Tamplarie din PVC cu geam tripan, cul. Alb

#### NOTĂ:

- toate dimensiunile trebuie verificate pe șantier
- planurile de arhitectură trebuie citite împreună cu celelalte planuri de specialitate (rezistență, instalații), orice nesincronizare între acestea trebuie raportată proiectanților
- modificările aduse a datelor de pe planșe se vor face doar cu acordul prealabil al proiectenților
- aplicarea culorilor, al finisajelor interioare/exterioare și comandarea produselor (corpuri de iluminat, tâmplărie etc.) poate să aibă loc numai după prezentarea monstrei, cu aprobarea beneficiarului și al proiectantului
- se vor respecta toate prescripțiile tehnice de execuție ale producătorilor de materiale
- folosirea proiectului de către terți este posibil doar cu acordul proiectanților, drepturile de autor asupra creației aparțin proiectanților
- executarea termo- și hidroizolării elementelor structurale, respectiv montare tâmplăriei se va efectua conform detaliilor atașate documentației aferente.

Acest document este proprietatea intelectuală a PLANSHOW S.R.L., respectiv arh. Zsigmond Pál și intra sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conforma celei pentru care a fost elaborat. fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.				
	Ing.		A1	
Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr./Data

 SF. GHEORGHE, 520023, str. GODRI FERENC, nr. 19, bl. 5 sc. A, et. 3, ap. 7, jud. COVASNA, cui. RO 33168397, nr. reg. com. J14/125/2014, tel. +40 741 919 671, e-mail: office@planshow.ro				Beneficiar:	PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE	Pr. nr.
				Localitate:	MUN. SF. GHEORGHE	12 / 2022
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect:	LUCRARI DE REABILITARE TERMICA LA BL. 1, STR. GODRI FERENC, NR. 1	Faza: D.A.L.I.
Sef proiect	arh. ZSIGMOND P.		1:100			
Proiectat	arh. ZSIGMOND P.		Data:	Titlu plansa:	FATADA SUD PROPUS	Plansa nr. A.20
Intocmit	arh. stag. BOGDĂN E.		MART. 2023			





LEGENDA

LEGENDA

1. Soclu, tenuiala pe baza de silicat, cul. Gri inchis RGB 136-136-136 - propus
2. Tenuiala pe baza de silicat, cul Alb RGB 255-255-255 - propus
3. Tenuiala pe baza de silicat, cul RGB 202-149-134 - propus
4. Tenuiala pe baza de silicat, cul. Gri RGB 168-168-168 -propus
5. Tamplarie din PVC cu geam termopan, cul Alb / Lemn - existent
- 5'. Tamplarie din lemn cu geam simpu, cul. Alb - existent
6. Perete cortina - existenta
7. Copertina din beton - existent
8. Copertina din policarbonat - existent
9. Panou firma - existent
10. Lucarne
11. Tigla profilata -nou propus
12. Cos de fum tencuit, cul. Alb
13. Jgheab/ burlan din tabla zincata, cul. Gri - propus
14. Lamele din beton
15. Element decorativ din beton
16. Balustrada metalica
17. Burlan existent
18. Tamplarie din PVC cu geam tripan, cul. Alb

NOTĂ:

- toate dimensiunile trebuie verificate pe șantier
- planurile de arhitectură trebuie citite împreună cu celelalte planuri de specialitate (rezistență, instalații), orice nesincronizare între acestea trebuie raportată proiectanților
- modificările aduse a datelor de pe planșe se vor face doar cu acordul prealabil al proiectanților
- aplicarea culorilor, al finisajelor interioare/exterioare și comandarea produselor (corpuri de iluminat, tâmplărie etc.) poate să aibă loc numai după prezentarea monstrei, cu aprobarea beneficiarului și al proiectantului
- se vor respecta toate prescripțiile tehnice de execuție ale producătorilor de materiale
- folosirea proiectului de către terți este posibil doar cu acordul proiectanților, drepturile de autor asupra creației aparțin proiectanților
- executarea termo- și hidroizolării elementelor structurale, respectiv montare tâmplăriei se va efectua conform detaliilor atașate documentației aferente.

Acest document este proprietatea intelectuală a PLANSHOW S.R.L., respectiv arh. Zsigmond Pál și intra sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.

Ing.	A1		
Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta
			Referat/Expertiza nr./Data

<b>PLANSHOW</b> S.R.L.				Beneficiar: PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE		Pr. nr.
SF. GHEORGHE 520023, str. GODRI FERENC, nr. 15, bl. 5, sc. A, et. 3, ap. 7, jud. COVASNA, CUI: RO 33168397, nr. reg. com. J14/125/2014, tel. +40 741 919 671, e-mail: office@planshow.ro				Localitate: MUN. SF. GHEORGHE		12 / 2022
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect: LUCRARI DE REABILITARE TERMICA LA BL 1, STR. GODRI FERENC, NR. 1	Faza: D.A.L.I.	
Sef proiect	arh. ZSIGMOND P.		1:100			
Proiectat	arh. ZSIGMOND P.		Data:	Titlu plansa: FATADA EST PROPOS	Plansa nr. A.21	
Intocmit	arh. stag. BOGDAN E.		MART. 2023			





MINISTERUL CULTURII ȘI CULTURII  
Direcția pentru Cultură, Cultură și Patrimoniu  
Cultural Național a județului Covasna  
VIZAT ȘI NESCINTEC  
Anexă la avizul de specialitate nr. 10  
30/25.04.2023

ORDINUL ARHITECTURII  
DIN ROMANIA  
6532  
Zsigmond  
PÁL  
Arhitect  
cu drept de semnătură

#### LEGENDA

1. Soclu, tenuiala pe baza de silicat, cul. Gri închis RGB 136-136-136 - pr
2. Tenuiala pe baza de silicat, cul Alb RGB 255-255-255 - propus
3. Tenuiala pe baza de silicat, cul RGB 202-149-134 - propus
4. Tenuiala pe baza de silicat, cul. Gri RGB 168-168-168 -propus
5. Tamplarie din PVC cu geam termopan, cul Alb / Lemn - existent
- 5'. Tamplarie din lemn cu geam simplu, cul. Alb - existent
6. Perete cortina - existent
7. Copertina din beton - existent
8. Copertina din policarbonat - existent
9. Panou firma - existent
10. Lucarne
11. Tigla profilata -nou propus
12. Cos de fum tencuit, cul. Alb
13. Jgheab/ burlan din tabla zincata, cul. Gri -propus
14. Lamele din beton
15. Element decorativ din beton
16. Balustrada metalica
17. Burlan existent
18. Tamplarie din PVC cu geam tripan, cul. Alb



#### NOTĂ:

- toate dimensiunile trebuie verificate pe șantier
- planurile de arhitectură trebuie citite împreună cu celelalte planuri de specialitate (rezistență, instalații), orice nesincronizare între acestea trebuie raportată proiectanților
- modificările aduse a datelor de pe planșe se vor face doar cu acordul prealabil al proiectanților
- aplicarea culorilor, al finisajelor interioare/exterioare și comandarea produselor (corpuri de iluminat, tâmplărie etc.) poate să aibă loc numai după prezentarea monstrei, cu aprobarea beneficiarului și al proiectantului
- se vor respecta toate prescripțiile tehnice de execuție ale producătorilor de materiale
- folosirea proiectului de către terți este posibil doar cu acordul proiectanților, drepturile de autor asupra creației aparțin proiectanților
- executarea termo- și hidroizolării elementelor structurale, respectiv montare tâmplăriei se va efectua conform detaliilor atașate documentației aferente.

Acest document este proprietatea intelectuală a PLANSHOW S.R.L., respectiv arh. Zsigmond Pál și intra sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conforma celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.

	Ing.		A1	
Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr./Data

<b>PLANSHOW</b> S.R.L.				Beneficiar:	PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE	Pr. nr.
SF. GHEORGHE, 520023, str. GODRI FERENC, nr. 19, bl. 5, sc. A et. 3, ap. 7, jud. COVASNA, CUI RO 33168397, nr. reg. com. J14/125/2014, tel. +40 741 919 671, e-mail: office@planshow.ro				Localitate:	MUN. SF. GHEORGHE	12 / 2022
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect:	LUCRARI DE REABILITARE TERMICA LA BL 1, STR. GODRI FERENC, NR. 1	Faza: D.A.L.I.
Sef proiect	arh. ZSIGMOND P.		1:100			
Proiectat	arh. ZSIGMOND P.		Data:	Titlu plansa:	FATADA NORD PROPUS	Plansa nr. A.22
Intocmit	arh. stag. BOGDAN E.		MART. 2023			





Către,

**MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**

Urmare a cererii dumneavoastră înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Mihai Viteazul” al județului Covasna cu nr. 1630081 din 05.04.2023, referitoare la emiterea unui punct de vedere privind necesitatea obținerii avizului/autorizației de securitate la incendiu pentru obiectivul: „**LUCRĂRI DE REABILITARE TERMICĂ LA BL. 1, STR. GODRI FERENC, NR. 1**” (cu aria desfășurată de 1398 mp și regim de înălțime  $S_{\text{parțial}}+P+3E$ ), situat în mun. Sfântu Gheorghe, str. Godri Ferenc, nr.1, jud. Covasna, vă comunicăm următoarele:

1. Potrivit celor menționate de dumneavoastră și a legislației în vigoare (art. 30, 30<sup>1</sup> din Legea 307/2006 *privind apărarea împotriva incendiilor, republicată cu modificările și completările ulterioare* coroborat cu HG nr. 571/2016 *pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării/autorizării privind securitatea la incendiu, cu modificările și completările ulterioare*), obiectivul propus, **nu se încadrează în categoriile de construcții și amenajări care se supun avizării/autorizării privind securitatea la incendiu.**

2. Totodată vă comunicăm că, la placarea cu materiale termoizolante se vor lua măsurile necesare de protecție, astfel încât să se asigure limitarea propagării incendiilor pe fațade;

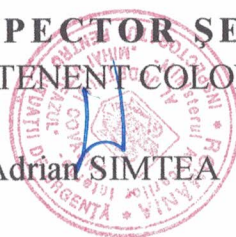
3. De asemenea, vă informăm că persoanele fizice și juridice trebuie să respecte reglementările tehnice și dispozițiile de apărare împotriva incendiilor și să nu primejduiască, prin deciziile și faptele lor viața, bunurile și mediul<sup>1</sup>;

4. Prezenta adresa este valabilă doar însoțită de documentele vizate spre neschimbare (memoriu tehnic justificativ și planșa A00), care justifică neîncadrarea construcției, spațiului ori amenajării și își pierde valabilitatea în situația în care s-au modificat condițiile care au stat la baza emiterii acesteia și nu constituie aviz/autorizație de securitate la incendiu.

Adresa de răspuns și documentația aferentă se vor ridica de la sediul inspectoratului, amplasat în Municipiul Sfântu Gheorghe, strada Oltului, nr. 31-33, județul Covasna în zilele de luni, marți și miercuri între orele 08:30 – 16:30, joi 08:30 – 18:30, respectiv vineri între orele 08:30 – 16:30.

**INSPECTOR ȘEF  
LOCOTENENT COLONEL**

**Adrian SIMTEA**



<sup>1</sup> art. 5 și 6 din Legea 307/2006 *privind apărarea împotriva incendiilor, republicată cu modificările și completările ulterioare*

NESECRET



ROMÂNIA  
MINISTERUL SĂNĂTĂȚII  
**DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ COVASNA**

✉ 520023 Sf. Gheorghe  
Str. Gödri Ferenc nr. 12

☎ 0267.351.398  
☎ 0267.351.459

E-mail: [dsp@dspcovasna.ro](mailto:dsp@dspcovasna.ro)  
Web: [www.dspcovasna.ro](http://www.dspcovasna.ro)

Nr.înreg: 2122/ 2121  
Data: 06.04.2023

## **NOTIFICARE**

Către ,

### **MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**

Municipiul Sfântu Gheorghe, Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 2  
Județul Covasna

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, înregistrată la Direcția de Sănătate Publică a județului Covasna cu nr. 2121 din 06.04.2023, privind proiectul nr. 12/2022 : **“LUCRĂRI DE REABILITARE TERMICĂ LA BL. 1, STR. GÖDRI FERENC, NR. 1 ”** în Municipiul Sfântu Gheorghe, Str. Gödri Ferenc, C.F. 23542, 23542-C1, județul Covasna,

Prin prezenta vă comunicăm că **investiția nu face obiectul evaluării condițiilor de igienă și sănătate publică.**



Director executiv  
Dr. Ágoston László

Înlocuit de:  
Imreh Eniko-Veronika



Filiala Teritorială Brașov-Covasna-Harghita a Ordinului Arhitecților din România  
Localitate: Municipiul Brașov, Stradă: Șirul Beethoven, Nr. 1  
T: 0040268471438 F: 0040268511900, W: secretariat@oar-bvcvhr.ro

Către

(1) Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna,

## DOVADĂ DE LUARE ÎN EVIDENȚĂ A PROIECTULUI DE ARHITECTURĂ

Prin prezentul document:

1. Confirmăm dreptul de semnătură al solicitantului:

D-na/DI **Pal Zsigmond**(2), aflat(ă) în evidența Filialei teritoriale **Brașov-Covasna-Harghita** a O.A.R., înscris în Tabloul Național al Arhitecților la nr. **6532**, la secțiunea:

**Arhitect cu drept de semnătură**(3)

și care nu are dreptul de semnătură suspendat la data emiterii prezentului document.

2. Vă comunicăm că sub nr. **106-27735** din **05/05/2023** am luat în evidența Filialei Teritoriale a O.A.R. proiectul de arhitectură din cadrul documentației tehnice **D.T.A.C. + D.T.O.E.**, pentru:

- obiectul de investiție **LUCRARI DE REABILITARE TERMICA LA BL. 1, STR. GODRI FERENC, NR. 1** (4)
- adresa investiției Județ: Covasna, Localitate: Oraș Sfântu Gheorghe, Stradă: GODRI FERENC, Nr. 1 (5)
- beneficiarul investiției **MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE** (6)
- proiect nr. **12/2022** din data **30/03/2023** elaborat de (firma) **PLANSHOW SRL**
- elaborat în baza certificatului de urbanism cu nr. **78**, eliberat de **Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna**, la data **22/02/2023**
- valoarea de investiție estimată **996.450,00 RON** (7)

Solicitantul și-a exercitat dreptul de semnătură în modalitatea declarată în TNA și parafează proiectul în calitate de **șef proiect pentru proiectul de arhitectură** (8).

Întreaga responsabilitate profesională față de client (beneficiar) și autoritățile publice cu privire la conținutul și calitatea soluțiilor cuprinse în proiectul de arhitectură, aferent documentației tehnice, îi revine arhitectului/conducătorului arhitect cu drept de semnătură (9).

Prezenta s-a eliberat în vederea emiterii autorizației de construire/desființare/organizarea executării lucrărilor pentru obiectul de investiție menționat mai sus (10).

Arhitectul/conducătorul arhitect a optat ca suma provenită din aplicarea timbrului arhitecturii, în valoare de **0,5%(zero virgulă cinci la mie)** din valoarea investiției, să se vireze către:

**Ordinul Arhitecților din România, CIF 14083510, cont RO09BRDE410SV58888334100 banca BRD**

Data (zz/ll/aaaa):

**05/05/2023**

Președinte:

**Arhitect Răzvan Ion Dracea**

Semnătură și stampilă:



Filiala Teritorială:

**Brașov-Covasna-Harghita**

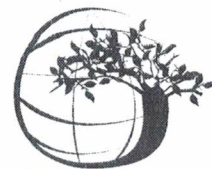
Șef punct de lucru

**Arhitect Titus Chirilă**

Autenticitatea acestei dovezi de luare în evidență a proiectului de arhitectură poate fi verificată accesând pagina <https://www.sioar.ro>, secțiunea 'Caută dovadă lucrare'.

NOTELE EXPLICATIVE SE GĂSESC PE VERSO





AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

**Clasarea notificării  
Nr. 128/07.04.2023**

Ca urmare a solicitării depuse de **MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**, cu sediul în mun. Sf. Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, pentru proiectul: „**LUCRĂRI DE REABILITARE TERMICĂ LA BL. 1, STR. GÖDRI FERENC**”, propus a fi realizat în municipiul Sf. Gheorghe, str. Gődri Ferenc, nr. 1, jud. Covasna, înregistrată la APM Covasna cu nr. 3011/05.04.2023

– în urma analizării documentației depuse, a localizării amplasamentului în planul de urbanism conform Certificatului de Urbanism nr. 78/22.02.2023, eliberat de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe și în raport cu poziția față de arii naturale protejate, zone-tampon, monumente ale naturii, monumente istorice sau arheologice, zone cu restricții de construit, zona costieră;

– având în vedere că:

- proiectul propus **nu intră sub incidența Legii nr. 292/2018** privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;

- proiectul propus **nu intră sub incidența art. 28 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007** privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare;

- proiectul propus **nu intră sub incidența art. 48 și 54 din Legea apelor nr. 107/1996**, cu modificările și completările ulterioare,

**Agenția pentru Protecția Mediului Covasna, în baza Legii nr. 292/2018 decide:**

**Clasarea notificării, deoarece proiectul propus nu se supune procedurii de evaluare a impactului asupra mediului.**

**DIRECTOR EXECUTIV,  
Ing. NEAGU Gheorghe**



**Șef Serviciu, Avize,  
Acorduri, Autorizații,  
Ing. SIMINICEANU Gabriel Nicolae**

**Coordonator  
Compartiment CFM  
Ing. GHICAN Oana Elena**

**Întocmit,  
Referent de specialitate  
Stanciu Maria**



II/A/10

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA**

Adresa: B-dul Grigore Bălan, nr.10 Sfântu Gheorghe, Cod 520013, județul Covasna

E-mail: [office@apmcv.anpm.ro](mailto:office@apmcv.anpm.ro); Tel 0267/323701; Fax. 0267/324181

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679