



S.C. BAL DESIGN GROUP S.R.L.

Sat VALEA LUPULUI, strada LACULUI, nr. 26, IASI

CUI 40432199

J 22/188/2019

RO14BRDE240SV36647252400

E-mail: balgroupdesign@gmail.com Tel. 0748 607305

„EXTINDERE IMOBIL STR. 1. DECEMBRIE 1918 NR.4”

din Municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna

FAZA : S.F. / D.A.L.I



**Proiectant general:
S.C. BAL DESIGN GROUP S.R.L**



S.C. BAL DESIGN GROUP S.R.L.

Sat VALEA LUPULUI, strada LACULUI, nr. 26, IASI

CUI 40432199

J 22/188/2019

RO14BRDE240SV36647252400

E-mail: balgroupdesign@gmail.com Tel. 0748 607305

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

„EXTINDERE IMOBIL STR. 1. DECEMBRIE 1918 NR.4”

Amplasament:

Municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna

Beneficiar (Inițiator):

PRIMARIA MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, județul Covasna

Proiectant general:

S.C. BAL DESIGN GROUP S.R.L. Iasi

Data elaborării:

2022

Număr proiect:

67/2022

Faza de proiectare:

S.F. / D.A.L.I.

Proiectant general:

S.C. BAL DESIGN GROUP S.R.L. Iasi



S.C. BAL DESIGN GROUP S.R.L.

Sat VALEA LUPULUI, strada LACULUI, nr. 26, IASI

CUI 40432199

J 22/188/2019

RO14BRDE240SV36647252400

E-mail: balgroupdesign@gmail.com Tel. 0748 607305

LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

Șef de proiect:

Arh. Ciprian Andrei Mihailescu

Arhitectură:

Arh. Ciprian Andrei Mihailescu

Structura de rezistență:

Ing. Marius Ferache

Instalații:

Ing. Pauleț Narcis

Ing. Ciolacu G.



S.C. BAL DESIGN GROUP S.R.L.

Sat VALEA LUPULUI, strada LACULUI, nr. 26, IASI

CUI 40432199

J 22/188/2019

RO14BRDE240SV36647252400

E-mail: balgroupdesign@gmail.com Tel. 0748 607305

BORDEROU DE PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPĂT

LISTĂ DE RESPONSABILĂȚI

BORDEROU PIESE SCRISE

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII:

- 1.1. Denumirea obiectivului de investiții
- 1.2. Ordonator principal de credite/investitor
- 1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)
- 1.4. Beneficiarul investiției
- 1.5. Elaboratorul Studiului de fezabilitate /DALI-ului

2.SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI NECESITATEA REALIZĂRII OBIECTIVULUI/PROIECTULUI DE INVESTIȚII:

- 2.1. Concluziile studiului de fezabilitate (in cazul in care a fost elaborat in prealabil) privind situatia actuala,necesitatea si oportunitatea promovarii obiectivului de investitii si scenariile/optiunile tehnico-economice indentificate si propuse spre analiza.
- 2.2. Prezentarea contextului: politici, strategii, legislatie, acorduri relevante, structuri institutionale si financiare
- 2.3. Analiza situatiei existente si indentificarea deficientelor
- 2.4. Analiza cererii de bunuri si servicii, inclusiv prognoze pe termen mediu si lung privind evolutia cererii, in scopul justificarii necesitatii obiectivului de investitii
- 2.5. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investitei publice

3.IDENTIFICAREA, PROPUNEREA ȘI PREZENTAREA A MINIMUM DOUĂ SCENARII/OPTIUNI TEHNICO-ECONOMICE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

3.1. Particularități ale amplasamentului

a) descrierea amplasamentului (localizare- intravilan/extravilan, suprafața terenului, dimensiuni in plan, regim juridic-natura proprietatii sau titlul de proprietate, servituti, drept de preemptiune, zona de utilitate publica, informatii/ obligatii/constrangeri extrageri extrase din documentatiile de urbanism, dupa caz)

b) relatii cu zone invecinate, accesuri existente si/ sau cai de acces posibile;

c) orientari propuse fata de punctele cardinare si fata de punctele de interes naturale sau construite;

d) surse de poluare existente in zona;

f) existenta unor:

-retelele edilitare in amplasament care ar necesita relocare/protejare, in masura in care pot fi identificate;

-posibile interferente cu monumente istorice/de arhitectura sau situri arheologice pe amplasament sau in zona imediat invecinata; existenta conditiilor specifice in cazul existentei unor zone protejate sau de protectie;

-terenuri care apartin unor institutii care fac parte din sistemul de aparare, ordine publica si siguranta nationala;

g) caracteristici geofizice ale terenului din amplasament- extras din studiul geotehnic elaborat conform normativelor in vigoare, cuprinzand:



S.C. BAL DESIGN GROUP S.R.L.

Sat VALEA LUPULUI, strada LACULUI, nr. 26, IASI

CUI 40432199

J 22/188/2019

RO14BRDE240SV36647252400

E-mail: balgroupdesign@gmail.com Tel. 0748 607305

(i) date privind zonarea seismică;

(ii) date preliminare asupra naturii terenului de fundare, inclusiv presiunea convențională și nivelul maxim al apelor freatice;

(iii) date geologice generale;

(iv) date geotehnice obținute din: planuri cu amplasamentul forajelor, fișe complexe cu rezultatele determinărilor de laborator, analiza apei subterane, raportul geotehnic cu recomandările pentru fundare și consolidări, hărți de zonare geotehnică, arhive accesibile, după caz;

(v) încadrarea în zone de risc (cutremur, alunecări de teren, inundații) inclusiv presiunea convențională și nivelul maxim al apelor freatice;

(vi) caracteristici din punct de vedere hidrologic stabilite în baza studiilor existente, a documentarilor, cu indicarea surselor de informare enunțate bibliografic.

3.2. Descrierea din punct de vedere tehnic, constructiv, funcțional-arhitectural și tehnologic

-caracteristici tehnice și parametri specifici obiectivului de investiții;

-varianta constructivă de realizare a investiției, cu justificarea alegerii acesteia;

-echiparea și dotarea specifică funcțiunii propuse;

3.3 Costurile estimative ale investiției

-costurile estimate pentru realizarea obiectivului de investiții, cu luarea în considerare a costurilor unor investiții similare, ori a unor standarde de cost pentru investiții similare corelativ cu caracteristicile tehnice și parametrii specifici obiectivului de investiții;

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

3.4 Studii de specialitate, în funcție de categoria și clasa de importanță a construcțiilor, după caz:

-studiu topografic;

-studiu geotehnic și / sau studii de analiză și de stabilitatea terenului;

-studiu hidrologic, hidrogeologic;

-studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată pentru creșterea performanței energetice;

-studiu de trafic și studiu de circulație;

-raport de diagnostic arheologic preliminar în vederea exproprierii, după obiectivele de investiții ale caror amplasamente urmează a fi expropriate pentru cauza de utilitate publică;

-studiu peisagistic în cazul obiectivelor de investiții care se referă la amenajări spații verzi și peisajere.

-studiu privind valoarea resursei culturale;

-Studii de specialitate necesare în funcție de specificul investiției

3.5 GRAFICE ORIENTATIVE DE REALIZARE A INVESTIȚIEI

4. ANALIZA FIECĂRUI/FIECĂREI SCENARIU/OPTIUNI TEHNICO- ECONOMIC(E) PROPU(S)E

4.1. Prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referință și prezentarea scenariului de referință

4.2. Analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice, ce pot afecta investiția

4.3. Situația utilităților și analiza de consum

4.4. Sustenabilitatea realizării obiectivului de investiții

a) Impactul social și cultural, egalitatea de șanse

b) Estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției: în faza de realizare, în faza de operare;

c) Impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversității și a siturilor protejate, după caz;

d) Impactul obiectivului de investiție raportat la contextul natural și antropic în care acesta se integrează, după caz.

4.5. Analiza cererii de bunuri și servicii, care justifică dimensionarea obiectivului de investiții

4.6. Analiza financiară, inclusiv calcularea indicatorilor de performanță financiară: fluxul cumulat, valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate; sustenabilitatea financiară

4.7. Analiza economică inclusiv calcularea indicatorilor de performanță economică: valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate și raportul cost-beneficiu sau, după caz, analiza cost-eficiență.

4.8. Analiza de sensibilitate

4.9. Analiza de riscuri, măsuri de prevenire/diminuare a riscurilor



S.C. BAL DESIGN GROUP S.R.L.

Sat VALEA LUPULUI, strada LACULUI, nr. 26, IASI

CUI 40432199

J 22/188/2019

RO14BRDE240SV36647252400

E-mail: balgroupdesign@gmail.com Tel. 0748 607305

5. SCENARIUL/ OBTIUNEA TEHNICO-ECONOMIC OPTIM, RECOMANDAT

5.1. *Comparația scenariilor/opțiunilor propuse, din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și riscurilor*

5.2. *Selectarea și justificarea scenariului/opțiunii optim(e) recomandat(e) investiției pe ani, resurse necesare*

5.3. *Descrierea scenariului/opțiunii optim(e) recomandat(e)*

a) *obținerea și amenajarea terenului*

b) *asigurarea utilitatilor necesare funcționării obiectivului;*

c) *soluția tehnică, cuprinzând descrierea, din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcțional-arhitectural și economic, a principalelor lucrări pentru investiția de bază, corelată cu nivelul calitativ, tehnic și de performanță ce rezultă din indicatorii tehnico-economici propuși;*

d) *probe tehnologice și teste.*

5.4. *Principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții*

a) *indicatori maximali, 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.*

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;*

c) *indicatori financiari, socio-economici, de impact de rezultat / oerare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții;*

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

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

5.6. *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.*

6. URBANISM, ACORDURI ȘI AVIZE CONFORME

6.1. *Certificatul de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire*

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

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

6.4. *Avize conforme privind asigurarea utilităților*

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

6.6. *Avize, acorduri și studii specifice, după caz, în funcție de specificul obiectivului de investiții și care pot condiționa soluțiile tehnice*

7. IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

7.1. *Informații despre entitatea responsabilă cu implementarea investiției*

7.2. *Strategia de implementare, cuprinzând: durata de implementare a obiectivului de investiții (în luni calendaristice), durata de execuție, graficul de implementare a investiției, eșalonarea investiției pe ani, resurse necesare*

7.3. *Strategia de exploatare/operare și întreținere: etape, metode și resurse necesare*

7.4. *Recomandări privind asigurarea capacității manageriale și instituționale*

8. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI



S.C. BAL DESIGN GROUP S.R.L.

Sat VALEA LUPULUI, strada LACULUI, nr. 26, IASI

CUI 40432199

J 22/188/2019

RO14BRDE240SV36647252400

E-mail: balgroupdesign@gmail.com Tel. 0748 607305

BORDEROU DE PIESE DESENATE

ARHITECTURA:

- a) plan de amplasare în zonă;
- b) plan de situație;
- c) relevu de arhitectură - planuri, secțiuni, fațade, cotate;

- A00 – PLAN DE INCADRARE – SCARA 1:5000
- A01 – PLAN DE SITUATIE – EXISTENT – SCARA 1:500
- A02 – PLAN DE SITUATIE – PROPUS – SCARA 1:500
- A03 – PLAN PARTER ± 0,00 – SCARA 1:100
- A04 - FATADA PRINCIPALA, LATERALA STANGA, DREAPTA - EXISTENT – SCARA 1:100
- A05 - FATADA LATERALA DREAPTA - EXISTENT – SCARA 1:100
- A06 - FATADA LATERALA STANGA - EXISTENT – SCARA 1:100
- A07 – SECTIUNE 1, SECTIUNE 2 – SCARA 1:100
- A08 – PLAN INVELITOARE – SCARA 1:100

VARIANTA 1

- A09 V1 – PLAN PARTER ± 0,00 – SCARA 1:100
- A10 V1 - FATADA PRINCIPALA, LATERALA STANGA, DREAPTA - EXISTENT – SCARA 1:100
- A11 V1 - FATADA LATERALA DREAPTA - EXISTENT – SCARA 1:100
- A12 V1 - FATADA LATERALA STANGA - EXISTENT – SCARA 1:100
- A13 V1 – SECTIUNE 1, SECTIUNE 2 – SCARA 1:100
- A14 V1 – PLAN INVELITOARE – SCARA 1:100

VARIANTA 2

- A09 V2 – PLAN PARTER ± 0,00 – SCARA 1:100
- A10 V2 - FATADA PRINCIPALA, LATERALA STANGA, DREAPTA - EXISTENT – SCARA 1:100
- A11 V2 - FATADA LATERALA DREAPTA - EXISTENT – SCARA 1:100
- A12 V2 - FATADA LATERALA STANGA - EXISTENT – SCARA 1:100
- A13 V2 – SECTIUNE 1, SECTIUNE 2 – SCARA 1:100
- A14 V2 – PLAN INVELITOARE – SCARA 1:100



S.C. BAL DESIGN GROUP S.R.L.

Sat VALEA LUPULUI, strada LACULUI, nr. 26, IASI

CUI 40432199

J 22/188/2019

RO14BRDE240SV36647252400

E-mail: balgroupdesign@gmail.com Tel. 0748 607305

INSTALATII:

- S.01 – INSTALATII SANITARE PARTER
- S.02 – INSTALATII CANALIZARE PARTER
- I.01 – INSTALATII TERMICE PARTER
- E.01 – PLAN PARTER INSTALATII ELECTRICE DE ILUMINAT
- E.02 – PLAN PARTER INSTALATII ELECTRICE DE PRIZE
- E.03 – INSTALATII ELECTRICE ILUMINAT DE SIGURANTA
- E.04 – INSTALATII ELECTRICE SCHEMA MONOFILARA TG

SCENARIUL/OPTIUNEA TEHNICO-ECONOMIC(Ă) OPTIM(Ă), RECOMANDAT(Ă):

- a) plan de amplasare în zonă;
- b) plan de situație;
- c) planuri generale, fațade și secțiuni caracteristice de arhitectură, cotate, scheme de principiu pentru rezistență și instalații, volumetrii, scheme funcționale, izometrice sau planuri specifice, după caz;
- d) planuri generale, profile longitudinale și transversale caracteristice, cotate, planuri specifice.

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

1.1 Denumirea obiectivului de investiții:

„EXTINDERE IMOBIL STR. 1. DECEMBRIE 1918 NR.4”

1.2 Ordonator principal de credite/investitor

PRIMARIA MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, județul Covasna

1.3 Ordonator de credite (secundar/terțiar):

PRIMARIA MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, județul Covasna

1.4 Beneficiarul investiției

PRIMARIA MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, județul Covasna

1.5 Elaboratorul documentației de avizare a lucrărilor de intervenție

- ❖ S.C .BAL DESIGN GROUP S.R.L. Iasi
- ❖ Sef proiect: Arh. Ciprian Andrei Mihailescu, membru O.A.R. Iasi, nr. 176, arhitect cu drept de semnătură



S.C. BAL DESIGN GROUP S.R.L.

Sat VALEA LUPULUI, strada LACULUI, nr. 26, IASI

CUI 40432199

J 22/188/2019

RO14BRDE240SV36647252400

E-mail: balgroupdesign@gmail.com Tel. 0748 607305

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI NECESITATEA REALIZĂRII LUCRĂRILOR DE INTERVENȚII

2.1. Concluziile studiului de fezabilitate (în cazul în care a fost elaborat în prealabil) privind situația actuală, necesitatea și oportunitatea promovării obiectivului de investiții și scenariile/opțiunile tehnico-economice identificate și propuse spre analiză.

În cadrul acestei investiții nu s-a întocmit un studiu de fezabilitate, scenariile/opțiunile tehnico-economice se vor propune și alege în documentația curentă.

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

Prin strategia elaborată de către Municipiul Sfântu Gheorghe, se dorește modernizarea Municipiului prin construcții noi și prin reabilitarea celor existente. Investiția ce face obiectul acestei documentații a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local, iar valoarea investiției va fi suportată din buget local.;

2.3. *Analiza situației existente și identificarea deficiențelor*

La momentul actual, Municipiul Sfântu Gheorghe se află într-o schimbare totală. Se dorește modernizarea centrului orașului (INIMA ORASULUI).

Deoarece, în planul de amenajare a Centrului Orașului, se află și imobilul ce se găsește pe strada 1. DECEMBRIE 1918 NR.4, acesta trebuie modernizat, prin extinderea clădirii.

- Insuficiența spațiului util pentru desfășurarea activităților propuse
- Atribuirea unei noi funcțiuni pentru această parte a clădirii, parte în care în momentul de față se află arhiva instituției (care trebuie mutată într-o locație mult mai mare și corespunzătoare acestui scop), funcțiune care să corespundă destinației ce se pretează obiectivelor din această nouă zonă pietonală.
- Terenul este echipat complet din punct de vedere tehnico-edilitar
- Posibil obligații de servitute pentru proprietarul subsolului (pivniței) de la nr. 6
- Extinderea va fi alipită calcanului existent pe latura sudică Casei Căsătoriilor
- Anvelopanta din beton armat și caramida plină fără termosistem;
- Fatada principală fără finisaje aplicative, având pereții structurali din caramida la vedere
- Invelitoare îmbătrânită, degradată;
- Burlane și jgheaburi degradate;

Intervenția prin extinderea asupra clădirii existente este o condiție necesară pentru îmbunătățirea condițiilor actuale de desfășurare a activităților asupra zonei și caracterului sale. Proiectul care se află în curs de realizare, atât PUZ cât și proiectul "Amenajarea spațiilor pietonale din inima orașului".

- Terminarea și finisarea calcanului sudic
- Contribuție la mărirea atracției vadului comercial pietonal ce se formează
- Realizarea unei funcțiuni compatibile cu spațiile pietonale comerciale din "inima orașului"
- Asigurarea realizării unor venituri, prin închirierea suprafeței comerciale (de alimentație publică) realizate
- Asigurarea, într-o locație apropiată, a servirii -contra cost- a mesei de prânz de către angajații primăriei



S.C. BAL DESIGN GROUP S.R.L.

Sat VALEA LUPULUI, strada LACULUI, nr. 26, IASI

CUI 40432199

J 22/188/2019

RO14BRDE240SV36647252400

E-mail: balgroupdesign@gmail.com Tel. 0748 607305

- Partea de 5m x 11 m ce se recompartimentează și terasă nouă(eventual etajată) acoperită 7m x 11m având parter și acoperiș șarpantă
- Eliminarea degradărilor prezente la fatadei
- Asigurarea spațiului necesar util și funcționarea acestuia conform cu funcțiunea atribuită
- Protejarea șarpantei existente
- Protejarea elementelor de construcție ale clădirii
- Extinderea și îmbunătățirea perioadei de exploatare a clădirii
- Aspect exterior plăcut
- Îmbunătățirea eficienței energetice a obiectivului prin lucrări de izolare termică a clădirii
- Reabilitarea și modernizarea clădirii la cele mai înalte standarde, conform cerințelor actuale astfel încât procesul educativ să se desfășoare în condiții normale

Beneficiarii direcți ai investiției sunt atât personalul administrativ și auxiliary cât și pentru publicul larg deschis. Beneficiarii indirecti sunt reprezentați de aparținători și de întreaga comunitate a orașului. Realizarea proiectului va corespunde tuturor cerințelor tehnice, economice și tehnologice specificate prin standardele în vigoare. Din punct de vedere funcțional, activitatea administrativ, comercială va avea oportunitatea de a se desfășura într-un climat optim.

2.4. Analiza cererii de bunuri și servicii, inclusiv prognoze pe termen mediu și lung privind evoluția cererii, în scopul justificării necesității obiectivului de investiții,

Având în vedere populația Municipiului Sfântu Gheorghe, deschisă la relaționare, în cadrul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe s-a luat hotărârea de a se propune această investiție.

La luarea acestei decizii s-a ținut cont că în clădirea ce va fi extinsă, la momentul actual își desfășoară activitatea starea civilă.

3. IDENTIFICAREA, PROPUNEREA ȘI PREZENTAREA A MINIMUM DOUĂ SCENARII/OPTIUNI TEHNICO-ECONOMICE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

3.1. Particularități ale amplasamentului:

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

Amplasamentul obiectivului de investiții se află într-o zonă preponderent rezidențială, dotată cu funcțiuni conexe precum spații comerciale, pentru alimentație publică și spații pentru birouri de dimensiuni restrânse.

Clădirea Casei Căsătoriilor din Municipiul Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, nr. 4, situată în imediata apropiere a sediului primăriei, a fost amenajată și extinsă pentru această funcțiune în anii '80. Latura sudică a construcției extinse nu este nici astăzi tencuită, finisată deoarece atât în timpul construirii, cât și mai târziu a existat și există intenția de realizare a unei construcții de P sau P+1, care să o "încheie", acordând o fațadă corespunzătoare spre incinta interioară. Proiectul care se află în curs



S.C. BAL DESIGN GROUP S.R.L.

Sat VALEA LUPULUI, strada LACULUI, nr. 26, IASI

CUI 40432199

J 22/188/2019

RO14BRDE240SV36647252400

E-mail: balgroupdesign@gmail.com Tel. 0748 607305

de realizare, atât PUZ cât și proiectul “Amenajarea spațiilor pietonale din inima orașului” propun această extindere.

Din punct de vedere juridic, imobilul se află în intravilanul Municipiului Sfântu Gheorghe. Terenul are suprafața de 468 mp. Imobilul nu este monument, dar se află în zona de protecție a acestora.

b) relațiile cu zone învecinate, accese existente și/sau căi de acces posibile;

Clădirea studiată este amplasată central pe teren, după cum urmează:

- N – 3.49m, Strada 1 Decembrie 1918 (nr. cad. 40396)
- E – 7.06 m, Dani Béla, Demeter Mária, Forró Anna- Bíborka (nr. cad. 24600)
- S – 12,00m, 11,40m, 23,10m față de limita de proprietate
- V – 35.19 m, față de limita de proprietate Col. Naț. Székely Mikó Mun. Sfântu Gheorghe(nr. cad. 38430)

c) orientari propuse fata de punctele cardinale si fata de punctele de interes natural sau construite;

- N – 3.49m, Strada 1 Decembrie 1918 (nr. cad. 40396)
- E – 7.06 m, Dani Béla, Demeter Mária, Forró Anna- Bíborka (nr. cad. 24600)
- S – 12,00m, 11,40m, 23,10m față de limita de proprietate
- V – 35.19 m, față de limita de proprietate Col. Naț. Székely Mikó Mun. Sfântu Gheorghe(nr. cad. 38430)

d) surse de poluare existente in zona.

Nu este cazul.

e) Date climatice si particularitati de relief

Conform Planului de amenajare a teritoriului national secțiunea a-V-a – zone de risc natural, aprobat prin Legea nr. 575/ 2001, , zonele de risc natural sunt arealele delimitate geografic, în interiorul cărora există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive, care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane. Acestea sunt reprezentate de cutremure de pământ, inundații și alunecări de teren.

Județul Covasna ce are un număr de 206.261 de locuitori si Municipiul Sfântu Gheorghe 54.312 de locuitori (cele mai recente date in anul 2011), are intensitatea seismică exprimate în grade MSK,VII.(harta nu se utilizeaza pentru proiectarea antiseismica, dar poate fi comoda pentru aprecieri generale pe baza unui singur parametru si anume intensitatea).

În prezent, amplasamentul are acces la rețeaua stradala de electricitate, apa si canalizare. Se va prevedea cate un bransament la rețelele publice mentionate anterior. Prin investitia propusa nu sunt afectate utilitati.

Din punct de vedere **geomecanic**, amplasamentul prospectat are stabilitatea generală și locală asigurată. Având în vedere cotele din amplasament, zona nu este supusă inundațiilor sau viiturilor de apă din precipitații.



S.C. BAL DESIGN GROUP S.R.L.

Sat VALEA LUPULUI, strada LACULUI, nr. 26, IASI

CUI 40432199

J 22/188/2019

RO14BRDE240SV36647252400

E-mail: balgroupdesign@gmail.com Tel. 0748 607305

Geologia și seismicitatea:

Având în vedere cele descrise mai sus, pe baza normativului *P 100-2013*, construcția se încadrează într-o zonă de hazard seismic, caracterizată prin:

acelerația terenului pentru proiectare a_g	$a_g = 0,20g$
perioada de colț	$T_c = 0,70s$
clasa de importanță și expunere	III
adâncimea de îngheț	100 – 110 cm față de cota
terenului amenajat, conform STAS-6054-85.	

- studii de specialitate necesare, precum studii topografice, geologice, de stabilitate ale terenului, hidrologice, hidrogeotehnice, după caz;

Nu este cazul

f) existența unor:

-rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;

Nu este cazul.

-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 sau de protecție;

Corpul 6A nu este monument dar are în vecinătate: Corpul 1 și 3 al Colegiului Național, sunt monumente istorice de categoria B, aflând pe Lista Monumentelor Istorice sub denumirea "Colegiul Szekely Miko, în corpul din curte a funcționat tipografia Jokai" cu codul CV- II-m-B-13096.

-terenuri care aparțin unor instituții care fac parte din sistemul de apărare, ordine publică și siguranța națională;

Nu este cazul.

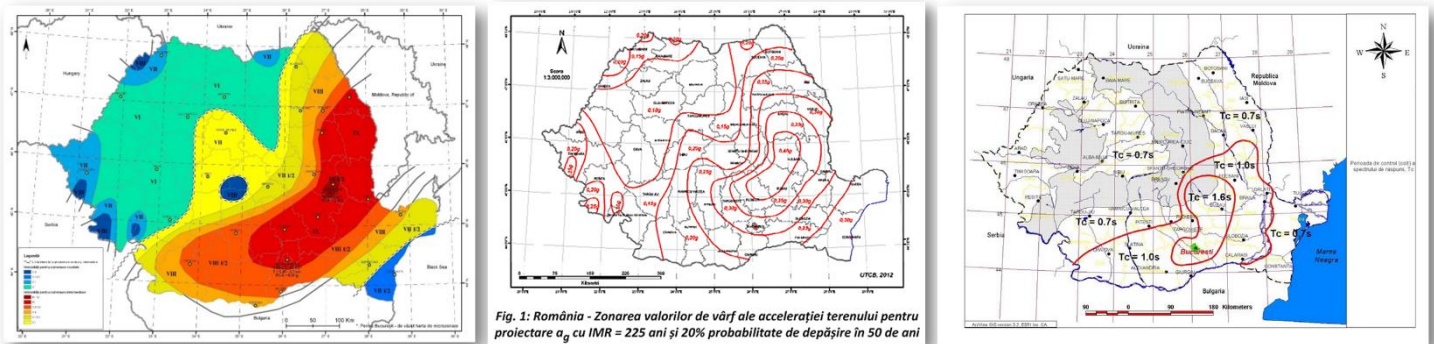
g) caracteristici geofizice ale terenului din amplasament- extras din studiul geotehnic elaborat conform normativelor în vigoare, cuprinzând:

(i) date privind zona seismică;

Riscul seismic, conform prevederilor Hărților zonării a României în termeni de valori de vârf ale accelerației pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR=225$ ani (Codul de proiectare seismic *P100-1/2013*), terenurile din Județul Covasna, Municipiul Sfântu Gheorghe, se caracterizează prin:

-valoarea de vârf a accelerației pentru cutremure $a_g=0.20 g$

-perioada de control (colț) a spectrului răspuns $T_c=0,7s$



(ii) date preliminare asupra naturii terenului de fundare, inclusiv presiunea convențională și nivelul maxim al apelor freatice;

Conform studiului geotehnic, Presiunea plastică și critică au următoarele valori: Plastic=200kPa, respectiv $P_{critic}=240kPa$

(iii) date geologice generale;

Județul Covasna este situat în partea centrală a României, în curbură internă a Carpaților și în sud estul Podișului Transilvaniei. Este delimitat de județul Harghita la nord, județul Brașov la sud-vest, județul Buzău la sud-est, județul Vrancea la est și județul Bacău la nord-est. Are o întindere de 3710 km² (1,6% din teritoriul țării - ca întindere ocupă locul 39 dintre județe).

Relieful este predominant de Munții Vrancei (Munții Brețcu) și Munții (Clăbucetele) Întorsurii pe laturile estică și sudică precum și munții Bodoc și Baraolt în nord și vest. De asemenea pe teritoriul județului patrund și munții Nemira în nord-vest și grupa munților Buzăului (Siriu, Penteleu) în sud-est. Cel mai înalt punct din județ este vârful Lăcăuți (1777 m) unde se află și o stație meteorologică permanentă. Peste teritoriul județului se suprapune și o parte importantă a Depresiunii Brașov - mai exact subbazinul Târgu Secuiesc care are aspect de câmpie pe alocuri. În apropiere de Reci se află și niște dune de nisip fixate de un mestecăniș (declarată rezervație naturală). Alte bazine depresionare sunt Depresiunea Comandău, Depresiunea Baraolt și Depresiunea Întorsurii.

(iv) date geotehnice obținute din: planuri cu amplasamentul forajelor, fișe complexe cu rezultatele determinărilor de laborator, analiza apei subterane, raportul geotehnic cu recomandările pentru fundare și consolidări, hărți de zonare geotehnică, arhive accesibile, după caz;



S.C. BAL DESIGN GROUP S.R.L.

Sat VALEA LUPULUI, strada LACULUI, nr. 26, IASI

CUI 40432199

J 22/188/2019

RO14BRDE240SV36647252400

E-mail: balgroupdesign@gmail.com Tel. 0748 607305

Deoarece, terenul de fundare este bun, prin studiul geotehnic nu s-au propus lucrari dificile sau lucrari de consolidare.

(v) incadrarea in zone de risc (cutremur, alunecari de teren, inundatii)inclusiv presiunea conventionala si nivelul maxim al apelor freatice;

Plastic=200kPa, respectiv $P_{critic}=240kPa$

Inundatii- nu este cazul.

Apele freatice au fost interceptate la adancimi de peste 5 metri.

(vi) caracteristici din punct de vedere hidrologic stabilite in baza studiilor existente, a documentarilor, cu indicarea surselor de informare enuntate bibliografic.

Bazinele hidrologice din proximitatea localitatii nu afecteaza obiectivul de investitii.

3.2.Descierea din punct de vedere tehnic, constructiv, functional-arhitectural si tehnologic:

Caracteristici tehnice și parametri specifici obiectivului de investitii:

a) categoria și clasa de importanță;

- ❖ Conform Regulamentului aprobat prin H.G.R. nr. 766/1997, Anexa 3, Cap. II, art. 6 și a metodologiei specifice elaborate de M.L.P.A.T., clădirea se încadrează în categoria de importanță „C” – construcții de importanță normală.

Conform prevederilor "Codului de proiectare seismic P 100-1/2013", Cap. 4, art. 4.4.5., alin. (4), tab. 4.2., aprobat prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr. 2465/2013, clădirea se încadrează în clasa de importanță III.

b) cod în Lista monumentelor istorice, după caz;

- ❖ Nu este cazul

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

- ❖ 1980-1989

d) suprafața construită;

- ❖ 78.14mp

e) suprafața construită desfășurată;



S.C. BAL DESIGN GROUP S.R.L.

Sat VALEA LUPULUI, strada LACULUI, nr. 26, IASI

CUI 40432199

J 22/188/2019

RO14BRDE240SV36647252400

E-mail: balgroupdesign@gmail.com Tel. 0748 607305

❖ Nu este cazul

f) valoarea de inventar a construcției;

❖ Conform inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Sfântu Gheorghe valoarea de inventar a construcției este de lei pentru extindere.

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

Regim de înălțime - P+1E

H MAX STREAȘINĂ = 6.75 m

H MAX COAMĂ = 11.44 m

S TEREN = 468mp

POT = 60%

CUT = 1.50

Funcțiuni:

EXISTENT

P01 – WINDFANG, P: Gresie, var lavabil pereti si tavan / S= 9.66 mp;

P02 – CAMERA, P: Mozaic, var lavabil pereti si tavan / S= 38.05 mp;

P03 – HOL, P: Mozaic, var lavabil pereti si tavan / S= 1.89 mp;

P04 - G.S., P: Gresie, var lavabil pereti si tavan / S= 2.63 mp;

P05 – DEPOZITARE, P: Mozaic, var lavabil pereti si tavan / S= 5.00 mp;

Varianta constructiva de realizare a investitiei, cu justificarea alegerii acesteia:

Varianta constructiva de realizare a investitiei aleasa este varianta 2 (V2), deoarece este mai rentabila in raport calitate-pret decat varianta V1. Atasat se regaseste devizul din care rezulta alegerea facuta.

Echiparea si dotarea specifica functiunii propuse:

Echiparea si dotarea prezentului obiectiv de investitie se va realiza ulterior, dupa stabilirea de catre beneficiar a functiunii finale a constructiei.



S.C. BAL DESIGN GROUP S.R.L.

Sat VALEA LUPULUI, strada LACULUI, nr. 26, IASI

CUI 40432199

J 22/188/2019

RO14BRDE240SV36647252400

E-mail: balgroupdesign@gmail.com Tel. 0748 607305

3.3. Costurile estimative ale investitiei:

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

Total investitie 1.145.770,21 lei, la care se adauga TVA in valoare de 215.879,90 lei.

b) *costurile estimative de operare pe durata normată de viață/amortizare a investiției.*

După implementarea proiectului, se preconizează următoarele cheltuieli:

- cheltuieli salariale – pentru personal
- cheltuieli pentru asigurarea utilităților – se vor schimba soluțiile tehnice pentru asigurarea utilităților
- cheltuieli pentru întreținere curentă

Cheltuielile operaționale vor fi în totalitate suportate de către beneficiarul final al imobilului, iar asumarea acestora se va face prin Hotărârea Consiliului Local.

3.4. Studii de specialitate, in functie de categoria si clasa de importanta a constructiilor, dupa caz:

Studiu topografic:

La baza acestei investitii sta studiul topographic vizat OCPI.

Studiu geotehnic si/sau studii de analiza si de stabilitatea terenului:

Studiu geotehnic verificat la cerinta Af si expertiza tehnica asupra cladirii de care se face alipirea terasei propuse.

Studiu hidrologic, hidrogeologic:

Nu este cazul.

Studiu privind posibilitatea unor sisteme alternative de eficienta ridicata pentru cresterea performantei energetice:

Nu este cazul.

Studiu de trafic si studiu de circulatie:

Nu este cazul.

Studiu raport de diagnostic arheologic preliminar in vederea exproprierii, dupa obiectivele de investitii ale caror amplasamente urmeaza a fi expropriate pentru cauza de utilitate publica:

Nu este cazul.

Studiu peisagistic in cazul obiectivelor de investitii care se refera la amenajari spatii verzi si peisajere:

Nu este cazul.



S.C. BAL DESIGN GROUP S.R.L.

Sat VALEA LUPULUI, strada LACULUI, nr. 26, IASI

CUI 40432199

J 22/188/2019

RO14BRDE240SV36647252400

E-mail: balgroupdesign@gmail.com Tel. 0748 607305

3.5. Grafice orientative de realizare a investitiei

Nr.	Activitate	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Achiziție D.A.L.I.	■													
2	D.A.L.I.		■												
3	Achiziție P.T., D.D.E., C.S.				■										
4	P.T., D.D.E., C.S.					■									
5	Achiziție consultanță							■							
6	Achiziție dirigenție							■							
7	Achiziție lucrări de execuție								■	■					
8	Organizare de santier										■				
9	Consultanță										■	■	■	■	■
10	Dirigenție										■	■	■	■	■
11	Execuție lucrări										■	■	■	■	■
12	Receptie lucrări														■

4. Analiza fiecarui/fiecarei scenariu/optiuni tehnico-economic(e) propus(e):

4.1. Prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referință și prezentarea scenariului de referință;

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

Perioada de analiză sau orizontul de analiză reprezintă numărul de ani pentru care sunt furnizate previziuni pentru analiza cost – beneficiu. Previziunile proiectelor ar trebui să includă o perioadă apropiată de durata de viață economică a investiției, dar destul de îndelungată pentru a cuprinde impactul pe termen lung. Durata de viață variază în funcție de natura intervenției.

Investiția propusă este generatoare de venituri. Activitățile desfășurate sunt de natură comercială, prin care se aduc beneficii la nivelul societății pe perioade lungi de timp, prin



S.C. BAL DESIGN GROUP S.R.L.

Sat VALEA LUPULUI, strada LACULUI, nr. 26, IASI

CUI 40432199

J 22/188/2019

RO14BRDE240SV36647252400

E-mail: balgroupdesign@gmail.com Tel. 0748 607305

formarea unui spațiu atractiv pentru public. Activitățile desfășurate în spațiul vizat și asigurarea condițiilor optime pentru acestea contribuie la revitalizarea zonei.

Scenariul de referință

Scenariul I

Avantajele tablei tip țiglă sunt:

- Costuri crescute de execuție
- Costuri mai crescute decât în prezent pentru exploatarea clădirii
- Asigurarea spațiilor optime

Dezavantajele vizează:

- Degradarea aspectului sub acțiunea intemperiilor
- Risc de apariție al fisurilor
- Varietate restrânsă a activităților desfășurate

Scenariu II

Avantajele tablei tip țiglă sunt:

- Perioadă de exploatare mai mare
- Aspect plăcut
- Grad mic de condensare sub învelitoare
- Rezistență
- Termorezistență
- Varietate mai largă a activităților desfășurate
- Costuri reduse în exploatare

Dezavantajele vizează:

- Demontarea șarpentei existente și realizarea unei noi structuri

Scenariul recomandat este varianta 2 pentru că, deși are un cost mai redus decât scenariul 1, aceasta îndeplinește și asigură toate cerințele optime.

4.2. Analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice ce pot afecta investiția

Clădirea este amplasată într-o zonă care nu prezintă risc de inundații sau alunecări de teren. Schimbările climatice nu au impact major asupra stării și stabilității obiectivului studiat.

Investiția ar putea fi afectată atât de factori interni, cât și de factori externi. Riscurile interne sunt determinate de proiect și pot apărea în timpul sau ulterior fazei de implementare. Riscurile externe depind de mediul socio – economic, politic, de condițiile de mediu, având o influență directă asupra proiectului propus.



S.C. BAL DESIGN GROUP S.R.L.

Sat VALEA LUPULUI, strada LACULUI, nr. 26, IASI

CUI 40432199

J 22/188/2019

RO14BRDE240SV36647252400

E-mail: balgroupdesign@gmail.com Tel. 0748 607305

Dacă riscurile interne pot fi atenuate/prevenite prin intermediul măsurilor de natură administrativă, cum ar fi alegerea adecvată a companiei de construcții, întocmirea contractelor stricte și clare, selectarea unui inginer cu experiență în domeniu și cu reputație ireproșabilă etc., riscurile externe au o natură imprevizibilă, producându-se independent de acțiunile întreprinse de managerul de proiect, beneficiar sau alte entități implicate.

	Riscuri interne	Riscuri externe
Riscuri tehnice	Executarea necorespunzătoare a unor lucrări de construcții; Nerespectarea graficului de execuție; Nerespectarea clauzelor contractuale a unor contractanți/subcontractanți.	Deteriorarea elementelor de construcție existente asupra cărora nu se intervine.
Riscuri de mediu	Poluarea cauzată de factori de mediu, pe durata lucrărilor de construcții.	Deteriorarea obiectului de investiții cauzată de calamități (de ex: seism)
Riscuri financiare	Costuri subapreciate a lucrărilor de execuție și de întreținere Apariția unor cheltuieli neprevăzute; Lipsa capacității beneficiarului de a suporta costurile operaționale.	Scăderea numărului de utilizatori sub valoarea preconizată; Creșterea inflației și/sau deprecierea monedei naționale; Creșterea prețurilor pentru materii prime, energie și a forței de lucru;
Riscuri instituționale	Organizare deficitară a fluxului informațional între diferite entități implicare în implementarea proiectului.	Nefuncționalitatea aranjamentelor instituționale pentru exploatarea și întreținerea corespunzătoare a investiției.
Riscuri legale		Modificări legislative în domeniul administrației publice care pot afecta și reorganiza activitatea consiliilor locale. Restructurarea unor compartimente, modificarea sarcinilor și atribuțiilor personalului etc. Potențiale modificări ale prescripțiilor tehnice (legate de soluția tehnică) și standardelor de calitate.



S.C. BAL DESIGN GROUP S.R.L.

Sat VALEA LUPULUI, strada LACULUI, nr. 26, IASI

CUI 40432199

J 22/188/2019

RO14BRDE240SV36647252400

E-mail: balgroupdesign@gmail.com Tel. 0748 607305

4.3. Situatia utilitatilor si analiza de consum:

Necesarul de utilitatii si de relocare/protejare, dupa caz:

În funcție de necesarul reieșit din breviarele de calcul, se vor redimensiona racordurile la utilități. Nu este necesara relocarea/protejarea rețelelor de utilitati, deoarece acestea sunt amplasate intr-o pozitie favorabila prezentului obiectiv de investitii.

Instalatii Sanitare:

Instalația de alimentare cu apa rece

Instalatiia de preparare a apei calde menajere

Instalatii de canalizare interioare

Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apa rece se va asigura prin racordarea la rețeaua publica.

Racordul de apă aferent clădirii va fi din PE-HD PN 6 Dn=32mm, montat îngropat sub limita de înghet.

Conductele interioare de alimentare cu apa menajera vor fi din PP-R 32-20mm si se vor poza îngropat.

Instalația de canalizare:

Instalația interioară de canalizare va cuprinde ansamblu de conducte, obiecte sanitare, aparate și accesorii care vor colecta apele uzate de la punctele de consum și vor asigura evacuarea către caminele de canalizare.

Coductele colectoare vor fi montate îngropat cu panta de 2% pentru a asigura scurgerea gravitațională a apei la partea inferioară a instalației.

Se vor folosi conducte din PP 32-110mm pe interior si conducte din PVC-KG in exteriorul clădirii.

Deasupra ultimului racord de obiect sanitar, coloana se scoate în exteriorul clădirii, unde se montează o căciulă de ventilație. Coloana de ventilare se va monta in ghenă in grup sanitar.

Instalatii termice.

- Racordarea se va face la rețeaua existenta inafara clădirii.
- Se vor utiliza radiatoare din fonta ce corespund necesarului termic pentru fiecare incapere.
- Se vor utiliza tevi din PP-R montate aparent pe perete si fixate cu cleme de fixare.
- Treckerile prin usi se vor executa prin partea superioara a usii.
- Fiecare radiator va fi echipat cu un robinet de aerisire, un robinet termostat pe tur si un robinet pe retur.
- In exterior spre intrarea in cladire se va folosi teava din OL.

Instalatii electrice.

Caracteristicile electrice ale obiectivului:

- Putere instalata $P_i = 32,510$ kW
- Putere ceruta $P_c = 26,008$ kW



S.C. BAL DESIGN GROUP S.R.L.

Sat VALEA LUPULUI, strada LACULUI, nr. 26, IASI

CUI 40432199

J 22/188/2019

RO14BRDE240SV36647252400

E-mail: balgroupdesign@gmail.com Tel. 0748 607305

- Tensiunea de utilizare $U_n = 230/400$ V.c.a.;
- Frecvența rețelei de alimentare $F_u = 50$ Hz;

Racordul electric va fi realizat prin intermediul unei firide de bransament/bloc de masura si protectie amplasat pe peretele cladirii/la limita de proprietate.

Din firida de bransament se alimenteaza tabloul electric general TG

Tipuri de instalatii functionale :

- 1) instalații interioare de iluminat normal și de siguranță;
- 2) instalații de prize;

Distributia electrica se va realiza radial, de la tabloul electric catre consumatori, prin circuite si coloane de alimentare protejate in tub PVC sau IPEY, montat ingropat in tencuiala peretilor de zidarie si aparent in tuburi de protectie.

Circuitele de iluminat s-au realizat cu cablu din cupru de tip FY, si circuitele de prize cu cablu din cupru CYY-F.

Corpurile de iluminat in grupurile sanitare, bucatarie si aplicile exterioare vor fi cu grad de protectie la umezeala de tip IP65.

Circuitele de iluminat de siguranta s-au realizat cu cablu de tip NXHX E90 3x1,5mm².

Corpurile de iluminat de siguranta vor fi echipate cu kit de emergenta.

De-a lungul cailor de evacuare, distanta dintre corpurile de iluminat pentru evacuare trebuie sa fie de maxim 15m. Corpurile de iluminat pentru evacuare se vor amplasa langa fiecare usa de iesire.

Solutiile pentru asigurarea utilitatilor necesare:

Asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investitii se va realiza prin bransarea la retelele de apa-canal si termoficare existente, iar energia electrica va fi asigurata prin bransarea la rețeaua de 0,4kV existenta in proximitatea obiectivului.

4.4. Sustenabilitatea realizarii obiectivului de investitii:

a) impactul social și cultural;

Fiind o instituție a administrației publice locale, sustenabilitatea instituțională a proiectului este asigurată. Clădirea în care funcționează imobilul studiat rămâne în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe. Ca urmare a implementării proiectului, Extindere imobil se urmareste revitalizarea si utilizarea mai benefica asupra zonei..

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

Se estimează că în faza de execuție vor fi angajați în lucrările necesare atingerii obiectivului 7 – 10 oameni.

Este necesara suplimentarea locurilor de munca in faza de exploatare.



S.C. BAL DESIGN GROUP S.R.L.

Sat VALEA LUPULUI, strada LACULUI, nr. 26, IASI

CUI 40432199

J 22/188/2019

RO14BRDE240SV36647252400

E-mail: balgroupdesign@gmail.com Tel. 0748 607305

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

Nu este cazul

d) *impactul obiectivului de investitie raportat la contextual natural si antropic in care acesta se integreaza.*

Nu este cazul

4.5. Analiza cererii de bunuri si servicii, care justifica dimensionarea obiectivului de investitii:

Atribuirea unei noi funcțiuni pentru această parte a clădirii, parte în care în momentul de față se află arhiva instituției, funcțiune care să corespundă destinației ce se pretează obiectivelor din această nouă zonă pietonală.

Clădirea Casei Căsătoriilor din Municipiul Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, nr. 4, situată în imediata apropiere a sediului primăriei, a fost amenajată și extinsă pentru această funcțiune în anii '80. Latura sudică a construcției extinse nu este nici astăzi tencuită, finisată deoarece atât în timpul construirii, cât și mai târziu a existat și există intenția de realizare a unei construcții de P sau P+1, care să o "încheie", acordând o fațadă corespunzătoare spre incinta interioară. Proiectul care se află în curs de realizare, atât PUZ cât și proiectul "Amenajarea spațiilor pietonale din inima orașului" propun această extindere.

4.6. Analiza financiara, inclusiv calcularea indicatorilor de performanta financiara: fluxul cumulat, valoarea actualizata neta, rata interna de rentabilitate, sustenabilitatea financiara:

Nu este necesara intocmirea unei analize cost-beneficiu, deoarece profitul generat de aceasta investitie nu are legatura directa cu costurile initiale ale investitiei.

Costuri estimate conform deviz atasat (V2):

$C+M = 732.300,00$ lei fara TVA

4.7. Analiza economica, inclusiv calcularea indicatorilor de performanta economica: fluxul cumulat, valoarea actualizata neta, rata interna de rentabilitate si raportul cost beneficiu sau, dupa caz, analiza cost-eficacitate:

Valoarea totala a investitiei este de: 1,131,638.29 lei fara TVA, adica 1,344,695.45 lei cu TVA inclus.

Din care lucrari de constructii + montaj: 753.162,50 lei fara TVA

Raportand investitia la suprafata desfasurata de 157,60mp, costul este de 7180,45 lei/mp, din care constructii+montaj 4,778.95 lei/mp fara TVA.



S.C. BAL DESIGN GROUP S.R.L.

Sat VALEA LUPULUI, strada LACULUI, nr. 26, IASI

CUI 40432199

J 22/188/2019

RO14BRDE240SV36647252400

E-mail: balgroupdesign@gmail.com Tel. 0748 607305

4.8. Analiza de senzitivitate:

Nu este cazul.

Valoarea estimată a obiectivului de investiții nu depășește pragul pentru care documentația tehnico-economică se aprobă prin hotărâre a Guvernului, potrivit prevederilor Legii nr. 500/2002 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare. Metodologia de analiză analiză cost-beneficiu pentru investițiile în infrastructura de apă, aprobată prin HG 677/21 septembrie 2017 precizează că analiza de senzitivitate se efectuează numai pentru proiectele mai mari de 10 mil. Euro, proiectul de față neîncadrându-se în prevederile acestor reglementări.

4.9. Analiza de riscuri, masuri de prevenire/diminuare a riscurilor:

Definirea termenilor utilizați în studiul riscurilor ajută la o mai bună înțelegere a definițiilor menționate mai sus, astfel tratând în ordinea importanței lor primul element îl reprezintă analiza riscului ceea ce reprezintă procesul de identificare a probabilității de manifestare a unui fenomen periculos. Odată analizat riscul se urmărește frecvența acestuia adică măsurarea probabilității exprimată printr-un număr de manifestări ale unui eveniment într-un interval de timp dat.

Un alt termen utilizat în terminologia specifică este riscul dinamic sau rezultatul comportamentului episodic activ al unui proces, urmat de hazardul static ce relevă acțiunile umane care duc la îndeplinirea condițiilor periculoase statice.

Scopul identificării acestora este:

- reducerea (pe cât posibil evitarea) pierderilor posibile generate de diferitele - riscuri;
- asigurarea unei asistențe prompte și calificate a victimelor;
- realizarea unei refaceri economico-sociale cât mai rapide și durabile.
- realizarea măsurilor de prevenire și de pregătire pentru intervenție;
- măsuri operative urgente de intervenție după declanșarea fenomenelor - periculoase cu urmări deosebit de grave;
- măsuri de intervenție ulterioară pentru recuperare și reabilitare.

Se poate afirma că riscul este o stare probabilă a unui sistem definită de potențial de manifestare cu o magnitudine ce depășește un prag general acceptat, cu intervale de recurența în timp și spațiu care nu pot fi exact determinate.

Ipotezele formulate în legătură cu proiectul

1. Faza de pregătire și elaborare proiect
2. Faza de implementare a proiectului și realizarea efectivă a lucrărilor
3. Faza de gestionare și monitorizare a proiectului

1. Faza de pregătire și elaborare proiect

Resurse umane cu experiență în implementarea proiectului

Asigurarea surselor de finanțare de la Bugetul de stat.



S.C. BAL DESIGN GROUP S.R.L.

Sat VALEA LUPULUI, strada LACULUI, nr. 26, IASI

CUI 40432199

J 22/188/2019

RO14BRDE240SV36647252400

E-mail: balgroupdesign@gmail.com Tel. 0748 607305

2. Faza de implementare a proiectului și realizarea efectivă a lucrărilor
 - Modificările legislative sunt cele previzibile
 - Armonizarea legislației României cu legislația Uniunii Europene
 - Climat normal pe durata realizării fizice a lucrărilor
 - Programul de finanțare va fi respectat
 - Personalul instruit este disponibil

3. Faza de gestionare și monitorizare a proiectului
 - Management performant al gestionarului
 - Practici de muncă eficiente

Riscuri și flexibilitate. Structura riscurilor

Riscurile identificate în cadrul prezentului proiect sunt:

1. Riscuri comerciale și strategice
 - a. Schimbări tehnologice

2. Riscuri conomice:
 - a. Creșterea ratei de actualizare

3. Riscuri contractuale:
 - a. Întârzieri în executarea lucrărilor
 - b. Forța majoră
 - c. Probleme neprevăzute ale furnizorilor de materiale și echipamente

4. Riscuri financiare:
 - a. Lipsa surselor interne de finanțare

5. Riscuri de mediu:
 - a. Întârzieri ale proceselor de avizare

6. Riscuri naturale
 - a. Cutremure
 - b. Alunecări de teren
 - c. Incendii
 - d. Inundații



S.C. BAL DESIGN GROUP S.R.L.

Sat VALEA LUPULUI, strada LACULUI, nr. 26, IASI

CUI 40432199

J 22/188/2019

RO14BRDE240SV36647252400

E-mail: balgroupdesign@gmail.com Tel. 0748 607305

7. Riscuri instituționale și organizaționale:

- a. Management de proiect neadecvat
- b. Lipsa de resurse și de planificare

10. Riscuri operaționale și de sistem:

- a. Probleme de comunicare

12. Riscuri tehnice:

- a. Lipsa de personal specializat și calificat
- b. Nerespectarea reglementărilor și standardelor tehnice de execuție
- c. Erori în documentația de licitație
- d. Evaluări geotehnice neadecvate
- e. Control defectuos al calității
- f. Întârzieri de finalizare

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

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

Scenariul I – varianta minimala:

- vizează extinderea imobilului cu o terasa la cota terenului, acoperita cu o învelitoare din țiglă ceramică cu păstrarea nivelului de solicitare transmis către elementele pe care aceasta descarcă.
- izolarea fatadelor cu termosistem de 15 cm Vata Bazaltica
- izolarea fundatiei cladirii existente cu polistiren extrudat de 5-10 cm

Scenariul II – varianta maximală

- vizează extinderea imobilului cu o terasa peste cota solului cu 45 de cm, acoperita cu o învelitoare din țiglă ceramică cu păstrarea nivelului de solicitare transmis către elementele pe care aceasta descarcă.
- izolarea fatadelor cu termosistem de 15 cm Vata Bazaltica
- izolarea fundatiei cladirii existente cu polistiren extrudat de 10 cm

	Scenariu II	Scenariu I
Avantaje	Costuri mai reduse de executie Costuri mai reduse decât în prezent pentru exploatarea clădirii Asigurarea spațiilor optime	Perioadă de exploatare mai mare Aspect plăcut Grad mic de condensare sub învelitoare Rezistență Termorezistență Varietate mai larga a activitatilor desfasurate Costuri reduse în exploatare



S.C. BAL DESIGN GROUP S.R.L.

Sat VALEA LUPULUI, strada LACULUI, nr. 26, IASI

CUI 40432199

J 22/188/2019

RO14BRDE240SV36647252400

E-mail: balgroupdesign@gmail.com Tel. 0748 607305

Dezavantaje	Degradarea aspectului sub acțiunea intemperiilor Risc de apariție al fisurilor Variatate restransa a activitatilor desfasurate	Demontarea șarpentei existente și realizarea unei noi structuri Costuri puțin mai ridicate față de celelalt scenariu de investiție
Analiza financiară		
Sustenabilitate	La prezenta documentație se anexează tabele prin care se justifică sustenabilitatea investiției. Din analiza comparativă, se poate observa că Scenariul I presupune costuri mai mici de realizare a investiției față de Scenariul II.	La prezenta documentație se anexează tabele prin care se justifică sustenabilitatea investiției.
Riscuri	Posibilitatea apariției unor costuri suplimentare Prețul materialelor poate crește peste nivelul contractat.	Posibilitatea apariției unor costuri suplimentare Prețul materialelor poate crește peste nivelul contractat.

Categorie	Scenariul 1	Scenariul 2	Punctaj maxim ce se poate acorda
Cost investiție	4	5	5
V.N.A.	5	4	5
Energie economisită	5	4	5
Impact asupra mediului	4	4	5
Folosirea de surse alternative	3	1	5
Modificarea cheltuielilor de exploatare	5	5	5
Riscul investiției	4	4	5
Complexitatea soluției tehnice	4	5	5
Durata execuției	4	4	5
Autorizații speciale	5	5	5
Durata de viață	5	5	5
TOTAL	48	46	55

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

Fiecare din variantele alternative propuse au fost evaluate comparativ ținând cont de parametrii sociali și de mediu, tehnici și financiari.



S.C. BAL DESIGN GROUP S.R.L.

Sat VALEA LUPULUI, strada LACULUI, nr. 26, IASI

CUI 40432199

J 22/188/2019

RO14BRDE240SV36647252400

E-mail: balgroupdesign@gmail.com Tel. 0748 607305

În varianta 2 se ia în considerare extinderea cu o terasă la nivelul solului, spațiului așa cum este propus printr-o intervenție cu eforturi moderate, atât din punct de vedere financiar, cât și logistic sau constructiv. Totuși Soluția nu îndeplinește toate necesitățile în utilizare.

Varianta 1 presupune costuri puțin mai ridicate față de varianta 2, spațiului așa cum este propus printr-o intervenție cu eforturi moderate, atât din punct de vedere financiar, cât și logistic sau constructive, însă se justifică din cauza necesității și posibilităților pe care le oferă ca și opțiune pentru realizarea unui număr mai variat de activități.

În analiza scenariilor s-au respectat pașii procedurali:

- Alcătuirea unei liste de scenarii alternative
- Evaluarea scenariilor din perspectiva cadrului strategic/ reglementărilor/ fezabilității
- Ierarhizarea scenariilor
 - Selectarea scenariului optim

În urma evaluării alternativelor, s-a ales varianta medie pentru că prezintă următoarele avantaje:

- Crearea locurilor de muncă pe perioadă de scurtă durată
- Costuri mai mici ca urmare a unor lucrări de amploare mică.

5.3. Descrierea scenariului/opțiunii optim(e) recomandat(e) privind:

a) Obținerea și amenajarea terenului:

Nu este cazul.

b) Asigurarea utilitatilor necesare funcționării obiectivului:

Investiția se va bransa la rețelele existente de utilități, ce sunt în subordinea Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe.

c) Soluția tehnică, cuprinzând descrierea, din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcțional-arhitectural și economic, a principalelor lucrări pentru investiția de bază, corelată cu nivelul calitativ, tehnic și de performanță ce rezultă din indicatorii tehnico-economici propuși:

Scenariul II – varianta maximală

- vizează extinderea imobilului cu o terasă peste cota solului cu 45 de cm, acoperită cu o învelitoare din țiglă ceramică cu păstrarea nivelului de solicitare transmis către elementele pe care aceasta descarcă.
- izolarea fatadelor cu termosistem de 15 cm Vată Bazaltică
- izolarea fundației clădirii existente cu polistiren extrudat de 10 cm
- tencuirea fatadei sudice pentru asigurarea unei fatade drepte;
- aplicarea unui termosistem din vată bazaltică pe toate fatadele clădirii;
- realizarea fundației și turnarea plăcii pentru terasă la nivelul solului, cota 0.00;



S.C. BAL DESIGN GROUP S.R.L.

Sat VALEA LUPULUI, strada LACULUI, nr. 26, IASI

CUI 40432199

J 22/188/2019

RO14BRDE240SV36647252400

E-mail: balgroupdesign@gmail.com Tel. 0748 607305

- realizarea structurii care sustine invelitoarea terasei;
- montarea invelitorii din tigla ceramica
- asigurarea elementelor din lemn ale șarpantei propuse cu nivelului de solicitare transmis către elementele pe care aceasta descarcă.
- accesul catre grupurile sanitare din fatada estica

PROBUS VARIANTA 2

- P01 – WINDFANG, P: Gresie, S= 9.66 mp, H= 3.45 m;
- P02 - CAFENEA ZONA BAR, P: Gresie, S= 12.96 mp, H= 3.45 m;
- P03 – BUCATARIE, P: Gresie, S= 18.80 mp, H= 3.45 m;
- P04 – DEPOZITARE, P: Gresie, S= 3.15 mp, H= 3.15 m
- P05 - ACCES SECUNDAR, P: Gresie, S= 1.87 mp, H= 3.15 m;
- P06 – VESTIAR, P: Gresie, S= 3.45 mp;
- P07 - G.S., P: Gresie, S= 1.12 mp;
- P08 – HOL, P: Gresie, S= 2.07 mp, H= 3.15 m
- P09 - G.S. BARBATI, P: Gresie, S= 1.65 mp;
- P10 - G.S. FEMEI, P: Gresie, S= 1.65 mp;
- P11 - TERASA ACOPERITA, P: Gresie, S= 79.45 mp;

FINISAJE INTERIOR:

- P01 – WINDFANG, P: Gresie, var lavabil pereti si tavan / S= 9.66 mp, H= 3.45 m;
- P02 - CAFENEA ZONA BAR, P: Gresie, var lavabil pereti si tavan / S= 12.96 mp, H= 3.45 m;
- P03 – BUCATARIE, P: Gresie, faianta pana la 3.45 m inaltime, vopsea lavabila pereti si tavan / S= 18.80 mp, H= 3.45 m;
- P04 – DEPOZITARE, P: Gresie, var lavabil pereti si tavan / S= 3.15 mp, H= 3.15 m
- P05 - ACCES SECUNDAR, P: Gresie, var lavabil pereti si tavan / S= 1.87 mp, H= 3.15 m;
- P06 – VESTIAR, P: Gresie, var lavabil pereti si tavan / S= 3.45 mp;
- P07 - G.S., P: Gresie, faianta pana la 2,10 m inaltime, vopsea lavabila pereti si tavan / S= 1.12 mp;
- P08 – HOL, P: Gresie, var lavabil pereti si tavan / S= 2.07 mp, H= 3.15 m
- P09 - G.S. BARBATI, P: Gresie, faianta pana la 2,10 m inaltime, vopsea lavabila pereti si tavan / S= 1.65 mp;
- P10 - G.S. FEMEI, P: Gresie, faianta pana la 2,10 m inaltime, vopsea lavabila pereti si tavan / S= 1.65 mp;
- P11 - TERASA ACOPERITA, P: Gresie, var lavabil pereti si tavan / S= 79.45 mp;

FINISAJE EXTERIOARE:

1. SOCLU - Tencuiala decorativa marmorata pe baza de rasini acrilice pure, aditivi specifici si granule de marmura, cul. GRI;
2. FATADA - Tencuieli decorative siliconice pe baza de rasini acrilice si siliconice, aditivi specifici si fileri, cu adaos de cuar si granule de marmura, cul. ALB: RAL 9003;
3. TAMPLARIE - lemn stratificat cu bariera termica cu geam termopan clar + Low-E, cul. ALB;
4. GLAF metalic zincat, cul. GRI;
5. INVELITOARE - tigla ceramica, cu accesorii (jgheburi, burlane, parazapezi), cul. CARAMIZIU;
6. BURLANE SI JGHEABURI - din tablă zincata, cul. GRI;
7. TROTUAR din piatra cubica si TREPTE, RAMPE - beton slab, placat cu placi ceramice antiderapante;
8. ANCADRAMENT TAMPLARIE - tencuiala dricuita zugravita cul. CREM;
9. GRINZI si Streasina de lemn;



S.C. BAL DESIGN GROUP S.R.L.

Sat VALEA LUPULUI, strada LACULUI, nr. 26, IASI

CUI 40432199

J 22/188/2019

RO14BRDE240SV36647252400

E-mail: balgroupdesign@gmail.com Tel. 0748 607305

PENTRU TERMOIZOLAREA SE VA FOLOSI:

- Termosistem din vata bazaltica de 10-15 cm grosime la exteriorul peretilor
- Termosistem din polistiren extrudat de 5-10 cm grosime la nivelul soclului

d) Probe tehnologice si teste:

Verificările, încercările și probele se execută respectand cerintele de calitate cuprinse in Legea 10/1995, privind calitatea construcțiilor, Regulamentul de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora (HG nr. 273/94), precum și cu prevederile normativului C56/2003 – ”Normativ pentru verificarea calității și recepția lucrărilor de construcții și instalații aferente” și SR 6819/97.

5.4. Principalii indicatori tehnico-economici aferenti obiectivului de investitii:

a) indicatori maximali, respectiv valoarea totală a obiectivului de investiții, exprimată in lei, cu TVA si, respective, fara TVA, dinc are constructii-montaj (C+M), in conformitate cu devizul general;;

Anexa: Deviz general V2

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;

Indicatori fizici:

Curata estimată de execuție a lucrărilor – 14 luni.

Indicatori urbanistici:

P.O.T. – existent

C.U.T. – existent

Regim de înălțime - P+1E

Caracteristici parcelă – existente

Accese – existente

CORP 6A - IMOBIL STUDIAT

Regim de inaltime: Parter + Etaj

S teren = 468mp

Zona propusa pentru interventii: PARTER

S construita = 157.60mp

S utila totala (P) = 135.90mp



S.C. BAL DESIGN GROUP S.R.L.

Sat VALEA LUPULUI, strada LACULUI, nr. 26, IASI

CUI 40432199

J 22/188/2019

RO14BRDE240SV36647252400

E-mail: balgroupdesign@gmail.com Tel. 0748 607305

H MAX STREAȘINĂ terasa= 2.45 m

H MAX COAMĂ terasa= 6.85 m

POT = 60%

CUT = 1.50

Grad de rezistența la foc: III / Risc mic de incendiu

Categoria de importanța: C - cf. H.G.R. 766/1997

Clasa de importanța: III - cf. P100-1/2013

Clasa de risc seismic: Rs III - cf. P100-3/2008

Zona seismică: ag=0,20g

Tc=0,70s

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

Indicatori socio – economici:

Creșterea nivelului de calitate la nivelul orașului.

Gradul de creștere a atractivității zonei.

Este necesară suplimentarea locurilor de muncă în faza de exploatare.

Contribuție la mărirea atracției vadului comercial pietonal ce se formează

Realizarea unei funcțiuni compatibile cu spațiile pietonale comerciale din “inima orașului”

Asigurarea realizării unor venituri, prin închirierea suprafeței comerciale (de alimentație publică) realizate

Asigurarea, într-o locație apropiată, a servirii -contra cost- a mesei de prânz de către angajații primăriei

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

Durata estimată de realizare este de 14 de luni.

5.5. 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

❖ Analiza situației existente, precum și proiectarea măsurilor de intervenție sunt realizate în baza legilor, normelor și standardelor în vigoare, dintre care amintim:

- Legea 10/1995, modificată în 2001, privind calitatea lucrărilor de construcții;
- Ordonanța guvernului nr. 20/1994, privind punerea în siguranță a fondului construit;
- HG nr. 26/1994: Regulament privind urmărirea comportării în exploatare, intervențiile în timp și post-utilizare a construcțiilor;



S.C. BAL DESIGN GROUP S.R.L.

Sat VALEA LUPULUI, strada LACULUI, nr. 26, IASI

CUI 40432199

J 22/188/2019

RO14BRDE240SV36647252400

E-mail: balgroupdesign@gmail.com Tel. 0748 607305

- Ordinul 77/N/1996 al MLPAT: Îndrumător de aplicare a prevederilor Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor și execuției lucrărilor de construcții;
- P100–1/2006: Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuințe, social culturale, agrozootehnice și industriale;
- CR0–2012: Bazele proiectării structurilor în construcții;
- SR EN ISO 6892–1/2010: Materiale metalice. Încercarea la tracțiune. Partea 1: Metoda de încercare la temperatura ambiantă;
- Legea nr. 319/2006 a securității și sănătății în muncă (cu modificările și completările ulterioare);
- H.G. nr. 1425/2006 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a legii 319/2006 (cu modificările și completările ulterioare);
- CR1–1–3–2012: Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor;
- NP-082-04: Cod de proiectare. Bazele proiectării și acțiuni supra construcțiilor. Acțiunea vântului;
- P100 – 3/2008: Cod de proiectare seismică – Partea a III-a – Prevederi pentru evaluarea seismică a clădirilor existente;
- NP112 – 2013: Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directă;
- STAS 2745-90: Teren de fundare. Urmărirea tasării construcțiilor prin metode topometrice;
- P130-1997: Normativ privind urmărirea comportării în timp a construcțiilor;
- 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;
- GP 111-04: Ghid de proiectare privind protecția împotriva coroziunii a construcțiilor din oțel;
- Legea 346/2002 privind asigurarea pentru accidente de muncă și boli profesionale completată și modificată prin O.U.G. 1007/2003;
- O.U.G. 195/2005 privind protecția mediului (cu modificările și completările ulterioare).

5.6. 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

Bugetul local/buget de stat.



S.C. BAL DESIGN GROUP S.R.L.

Sat VALEA LUPULUI, strada LACULUI, nr. 26, IASI

CUI 40432199

J 22/188/2019

RO14BRDE240SV36647252400

E-mail: balgroupdesign@gmail.com Tel. 0748 607305

6. URBANISM, ACORDURI ȘI AVIZE CONFORME

6.1. *Certificatul de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire*

- ❖ Certificat de urbanism nr. 578 din 16.12.2021 eliberat de PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE, JUDETUL COVASNA

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

- ❖

6.3. *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*

- ❖ Conform C.U.

6.4. *Avize conforme privind asigurarea utilitatilor:*

- ❖ Conform C.U.

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

- ❖ Intocmit in sistem stereo 70.

6.6. *Avize, acorduri si studii specifice, dupa caz, in functie de specificul obiectivului de investitii si care pot conditiona solutiile tehnice.*

- ❖ Conform C.U.

(7) IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

7.1. *Informații despre entitatea responsabilă cu implementarea investiției*

7.2. *Strategia de implementare, cuprinzând: durata de implementare a obiectivului de investiții (în luni calendaristice), durata de execuție, graficul de implementare a investiției, eșalonarea investiției pe ani, resurse necesare:*

Implementarea investitiei este 14 de luni, din care 5 luni reprezinta perioada de executie a lucrarilor.

In vederea asigurarii implementarii proiectului se va urmari indeplinirea urmatoarelor activitati propuse:

- Pregătirea implementării proiectului:*

Acestă activitate vizează constituirea echipei de implementare a proiectului, care se compune din angajati ai primariei (responsabili din compartimentele financiar-contabil, achizitii publice, urbanism, persoane cu atributii in administrarea actului educational) si/sau angajatii unor agenti economici care presteaza servicii specializate pentru implementare si audit.

Responsabilitatile necesare a fi acoperite de catre personalul angajat sau contractat prin agenti economici de specialitate sunt specifice urmatoarelor functii:

- *manager de proiect;*
- *manager economic (financiar);*
- *manager tehnic; - inspector /diriginta de șantier;*
- *responsabil achiziții.*

- Achiziția publică*



S.C. BAL DESIGN GROUP S.R.L.

Sat VALEA LUPULUI, strada LACULUI, nr. 26, IASI

CUI 40432199

J 22/188/2019

RO14BRDE240SV36647252400

E-mail: balgroupdesign@gmail.com Tel. 0748 607305

Strategia de contractare - principiul de bază pentru procedurile de achiziții este folosirea unui sistem competitiv cu scopul de a furniza o transparență deplină și de a obține calitatea dorită a serviciilor, bunurilor și lucrărilor la cel mai bun preț.

□ *Managementul proiectului*

Presupune coordonarea activităților de implementare, întocmirea de rapoarte intermediare, supravegherea întocmirii documentațiilor de licitație, supravegherea derulării procedurii de licitație, supravegherea execuției contractelor de achiziție lucrări și bunuri, în conformitate cu prevederile și reglementările legislației în vigoare specifice obiectivelor de investiții realizate cu surse de finanțare asigurate de la bugetul de stat.

Monitorizarea proiectului va fi o activitate continuă desfășurată pe tot parcursul implementării proiectului, ea furnizând informații și date legate de indicatorii stabiliți în prealabil de către echipa de implementare. Monitorizarea este deosebit de utilă pentru a aprecia măsura în care modalitatea de administrare a proiectului, dinamica acestuia și primele rezultate corespund planurilor inițiale, în caz contrar putându-se interveni cu corecții oportune pe durata implementării proiectului. În cadrul acestei activități se va întocmi un proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor, document care va marca finalizarea lucrărilor de construcții.

7.3. Strategia de exploatare/operare și întreținere: etape, metode și resurse necesare

Se recomandă stabilirea unui program de mentenanță de perspectivă prin care să se stabilească perioade precise în care se vor efectua analize multicriteriale a stării tehnice a clădirii.

Odată la 5 ani se va realiza o analiză detaliată care să determine necesitatea renovării/reparării unor elemente constructive cum ar fi: tencuieli reparate, zugrăvei, elemente de instalații apă-canal necesare a fi schimbate, elemente de instalații termice necesare a fi schimbate, elemente de acoperis necesare a fi schimbate, etc.

Se recomandă monitorizarea permanentă a stării elementelor de instalații în vederea asigurării unei intervenții timpurii în cazul apariției unor defecțiuni care pot fi realizate cu costuri scăzute dacă sunt identificate la timp.

7.4. Recomandări privind asigurarea capacității manageriale și instituționale

Se recomandă ca exploatarea clădirilor să se realizeze personalul angajat în scopul specific al clădirii.

În cazul în care apar activități necesare a fi realizate care nu se încadrează în specializarea personalului angajat să se contracteze firme de specialitate.

În implementarea proiectului se recomandă desemnarea de personal pentru îndeplinirea următoarelor funcții: - manager de proiect; - manager economic (financiar); - manager tehnic; - inspector /diriginte de șantier; - responsabil achiziții. Chiar dacă unele dintre acestea sunt îndeplinite de aceeași persoană.



S.C. BAL DESIGN GROUP S.R.L.

Sat VALEA LUPULUI, strada LACULUI, nr. 26, IASI

CUI 40432199

J 22/188/2019

RO14BRDE240SV36647252400

E-mail: balgroupdesign@gmail.com Tel. 0748 607305

(8) CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Realizarea investiției de “Extindere imobil strada 1 Decembrie 1918, nr.4”, va avea un impact pozitiv prin:

- Crearea unor noi locuri de munca
- Aducerea de venituri suplimentare la bugetul local
- Cosmetizarea centrului orasului

Obiectivul general al proiectului este realizarea unor investiții durabile care vor fi integrate în infrastructura existentă și corelate cu investițiile viitoare, în vederea conformării cu cerințele legislației în vigoare.

Întocmit,

Arh. Ciprian Andrei Mihailescu