

PIESE SCRISE



 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. J14/125/2014, tel: +40 741 919 671, e-mail: office@planshow.ro		MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE	Pr. nr. 07/2025
	Titlu proiect: CONSTRUIRE ADAPOST DE NOAPTE SI CENTRU DE ZI PENTRU PERSOANE FARA ADAPOST	Beneficiar:	Localitate: jud. COVASNA, Mun. SFANTU GHEORGHE, str. ROMULUS CIOFLEC, F.N.	Faza: S.F.



PLANSHOW SRL

sfântu gheorghe, 520023, str. gódi 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

STUDIU DE FEZABILITATE

PRIVIND

CONSTRUIRE ADĂPOST DE NOAPTE ȘI CENTRU DE ZI PENTRU PERSOANE FĂRĂ ADĂPOST

APRILIE 2025



FOAIE DE TITLU

Denumirea proiectului: **CONSTRUIRE ADĂPOST DE NOAPTE ȘI CENTRU DE ZI PENTRU
PERSOANE FĂRĂ ADĂPOST**

Beneficiar: **MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE
520085, str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna**

Amplasament: **520022, Sf. Gheorghe, Str. Romulus Cioflec, jud. Covasna**

Proiectant general: **PLANSHOW S.R.L.
520023 Str. Gödri Ferenc/19, 5/A/3/7, Sf. Gheorghe, Jud. Covasna**

Faza: **STUDIU DE FEZABILITATE**

Data: **APRILIE 2025**

Nr. proiect: **07/2025**



LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

ȘEF DE PROIECT:

arh. ZSIGMOND Pál

ARHITECTURĂ:

arh. ZSIGMOND Pál

arh. AMBRUS-HLAVATHY Zsófia

arh. SIMON Nobert

REZISTENȚĂ:

ing. BIRÓ Csongor

ing. NAGY Szilárd

ing. KÖLLŐ Emília

INSTALAȚII:

ing. HALMAGHI Zsolt

ing. MILIK Arnold



A. PIESE SCRISE

1. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTVUL DE INVESTITII

1.1.Denumirea obiectivului de investiții:

CONSTRUIRE ADĂPOST DE NOAPTE ȘI CENTRU DE ZI PENTRU PERSOANE FĂRĂ ADĂPOST

1.2.Ordonator principal de credite/investitor:

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

520085, str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar):

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

520085, str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

1.4. Beneficiarul investiției:

DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ SFÂNTU GHEORGHE

520019, Sf. Gheorghe, Str. Erege, Nr. 19, jud. Covasna

1.5. Elaboratorul studiului de fezabilitate:

Proiectant general: PLANSHOW S.R.L.

Proiectant arhitectură: PLANSHOW S.R.L.

Proiectant rezistență: GREAT EST S.R.L.

Proiectant instalații: VISPORIECT S.R.L.



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

2.1. Concluziile studiului de prefezabilitate (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: Nu este cazul.

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

Având în vedere starea de degradare avansată a clădirii identificat pe extras C.F. nr. 38403-C1, Sfântu Gheorghe este nevoie de mutarea adăpostului de noapte din această clădire până când se va reabilita această construcție.

Blocul de locuințe 144 din stada Romulus Cioflec nr. 7, Sfântu Gheorghe, jud. Covasna a fost proiectat de către Institutul „Proiect Brașov”, în anul 1969, proiectul fiind o adaptare după proiectul 4354 din 1968 „Bloc înalt garsoniere cu confort diferențiat Brașov”. Clădirea a fost executată în anul 1970, recepția finală fiind efectuată în anul 1972.

Blocul este amplasat în cartierul Ciucului din zona periferică nordică a municipiului Sfântu Gheorghe, cuprinzând blocuri de locuit cu P+4E și P+8E, majoritatea cu apartamente cu confort redus, construite în perioada anilor 1968-1978.

Construcția de pe parcela studiată este un bloc punct, cu subsol tehnic, parter și 8 etaje, parțial un etaj tehnic adăpostind camera trolului ascensorului. Clădirea este orientată cu fațada principală (cu intrare) spre Est, spațiile locuibile având simplă orientare, fie Vest, fie Est.

Blocul cuprindea conform proiect 144 garsoniere confort IV, câte 16 apartamente identice pe fiecare nivel. În decursul timpului clădirea a avut mai multe destinații: bloc garsoniere, internat școlar, a fost utilizat ca locuințe sociale la etajele 1-4 și 6-8. La etajul 5 funcționând spații pentru adăpostirea mamelor cu copii noi născuți, iar la parter adăpost de noapte pentru persoanelor lipsite de locuință.

În prezent, la etajul I și II funcționează adăpostul de noapte pentru persoanele fără adăpost a Serviciului de Ajutor Maltez. La parter respectiv la etajele III-VIII, blocul nu este locuit, încăperile fiind dezafectate.

Beneficiarul, Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe ar dori să mute adăpostul de noapte din clădirea sus menționată având în vedere necesitatea de a reabilita pe această. Până când se vor găsi fonduri pentru aceste lucrări ample se dorește construirea unei clădiri cu caracter temporar sau nu, care să satisfacă nevoile Serviciului de Ajutor Maltez cu scopul funcționării adăpostului de noapte și al centrului de zi pentru persoanele fără adăpost.



Se dorește amplasarea noii construcții în vecinătatea clădirii identificat pe extras CF nr. 38403-C1, Sfântu Gheorghe având în vedere terenurile libere în vecinătatea acestuia respectiv obișnuința utilizatorilor de această zonă.

Clădirea proiectată va respecta fluxul de admitere în adăpost respectiv cerințele specifice conform legislației în vigoare:

Admiterea beneficiarilor

De aceste servicii sociale se pot beneficia numai persoane peste 18 ani, care au/au avut ultimul domiciliu sau reședință în municipiul Sfântu Gheorghe, indiferent de etnie sau religie. Intrarea se face după un program bine stabilit afișat la instituție. În timp de iarnă la ora 19:00, iar în timp de vară la ora 20:00. Este interzis intrarea sub influență băuturilor alcoolice.

Fluxul de admitere

După intrare se face o scurtă evaluare atât fizic și cât și psihic de către personalul de serviciu privind igiena personală, după ce se face înregistrarea lor și se oferă haine curate și posibilitate de a spăla.

După ce au intrat în cameră se schimbă hainele și cele murdare se dă la spălat, care se pot face în fiecare treia zi sau când e necesar.

Fiecare seară este obligatoriu ca beneficiarii să se spală, oferind pentru ei prosop, săpun, gel de duș etc.

După caz, dacă este nevoie se face o evaluare medicală către asistentul medical angajat al asociației, privind starea de sănătate și igienei personal al beneficiarului.

2.3. Analiza situației existente și identificarea deficiențelor:

Starea de degradare al blocului și faptul că aceasta nu deține autorizație de funcționare nu permite funcționarea adăpostului de noapte pentru persoanele fără adăpost a Serviciului de Ajutor Maltez în această clădire, deși aceasta este un serviciu social care este utilizat în oraș. Conform datelor primite de la Serviciul de Ajutor Maltez numărul persoanelor care utilizează acest serviciu social este între 25-35 de persoane.

Terenul de sport din incintă prezintă o suprafață oportună (fiind un teren asfaltat și plan) pentru amplasarea unor elemente modulare din care se pot forma mai multe corpuri de clădire adăpostind funcțiunile necesare sau pentru realizarea unei construcții tip hală care se poate realiza într-o perioadă de timp cât mai scurtă.

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:

Conform datelor primite de la Serviciul de Ajutor Maltez centrul de noapte pentru persoanele fără adăpost este utilizat de un număr de 25-35 de persoane numărul lor fiind un număr constant, distribuția între sexe fiind de 70% bărbați – 30% femei. Nu se preconizează o creștere sau o scădere semnificativă în viitor.



În proiectarea clădirii se va avea totuși în vedere posibilitatea de a muta acest serviciu social în clădirea alăturată de pe parcelă, identificată prin extras CF nr. 38403-C1, Sfântu Gheorghe – astfel se dorește ca clădirea să poate fi ușor transformată deservind alte funcțiuni sociale.

2.5. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice:

Obiectivul general al proiectului este realizarea unei clădiri de servicii sociale adăpostind funcțiuni necesare pentru un centru de zi și de noapte pentru persoanele fără adăpost.

Se va avea în vedere posibilitatea de transformare al acestei clădiri deservind alte funcțiuni în viitor în cazul în care adăpostul de zi și de noapte se va muta înapoi în clădirea alăturată (identificată prin extras CF nr. 38403-C1, Sfântu Gheorghe).

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

Pentru realizarea obiectivului de investiții **“CONSTRUIRE ADĂPOST DE NOAPTE ȘI CENTRU DE ZI PENTRU PERSOANE FĂRĂ ADĂPOST”** se propun două opțiuni tehnico-economice:

SCENARIUL 1 (scenariul minimal, închirierea elementelor modulare, containere)

Se presupune că lucrările de reabilitare al blocului identificat prin extras C.F. nr. 38403-C1, Sfântu Gheorghe se vor realiza în viitor astfel s-a studiat posibilitatea de închiriere unor elemente modulare / containere pentru a adăposti centrul de zi și adăpostul de noapte pentru persoanele fără adăpost.

După parcurgerea perioadei de închiriere containerele ar fi preluate de către firma care le închiriază.

Conform cerințelor identificate de Serviciul de Ajutor Maltez ar fi nevoie de o clădire parter cu aria construită de circa 600 mp, compus din circa 42 de containere.

SCENARIUL 2 (scenariu maximal, construirea unei hale)

Ca și scenariu maximal se propune construirea unei hale cu regim de înălțime P+1, având aria construită sub 300 de mp respectiv aria desfășurată sub 600 de mp, păstrându-se distanțele de siguranță prevăzute în NP 118/1999 – față de vecinătăți.

Construcția propusă ar adăposti toate funcțiunile necesare respectiv prevăzute de lege pentru funcționarea adecvată al adăpostului de noapte și al centrului de zi pentru persoanele fără adăpost și ar prevedea



împrejmuirea terenului respectiv amenajării unor parcări pentru angajați.

Având în vedere necesitățile beneficiarului, scenariul recomandat de către elaborator este scenariul maximal, scenariul 2.

3.1. Particularități ale amplasamentului:

3.1.a. Descrierea amplasamentului:

Amplasamentul este același pentru amândouă scenarii propuse, nu s-au avut în vedere locații separate pentru cele două scenarii tehnico-economice.

Regim juridic:

Nr. C.F. 38403, 37702, 37912, 38404, 37700, Sfântu Gheorghe

Nr. Top. CAD 38403, 38403-C1, 37702, 37912, 38404, 37700

Imobilul din CF nr. 38403, Sfântu Gheorghe se află în proprietatea publică a municipiului Sfântu Gheorghe, cu drept de administrare în favoarea DAS Sfântu Gheorghe.

Imobilele din CF nr. 378702, 37912, 38404, 37700, Sfântu Gheorghe se află în proprietatea privată a municipiului Sfântu Gheorghe, cu drept de administrare în favoarea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

Imobilele se află în intravilan. Terenul studiat se găsește în cartierul Ciucului pe strada principală al zonei, strada Romulus Cioflec. Zona se caracterizează prin existența locuințelor colective cu regim de înălțime P+4 etaje.

Terenurile studiate au $946 + 540 + 303 + 516 = 2\ 305$ mp. Terenurile identificate prin extrasele C.F. nr. 38404, 37702 și 37912, Sfântu Gheorghe sunt libere de construcții iar pe terenul identificat prin extras C.F. nr. 38403, Sfântu Gheorghe se găsește o locuință colectivă cu garsoniere având regimul de înălțime P+8 etaje, aria construită de 275 mp (conform extras C.F.).

Se dorește dezmembrarea și reorganizarea terenurilor studiate în felul următor: se vor unifica terenurile identificate prin extrasele C.F. 37912 respectiv 38404 și parțial terenul identificat prin extras C.F. nr. 38403. Astfel se va forma un teren cu suprafața totală de 1279 mp, care se va împrejmui (păstrându-și împrejmuirea existentă pe latura nordică).

Regim economic:

Folosința actuală: curți construcții 2 305 mp, bloc garsonieră

Destinația conform P.U.G.: zonă rezidențială cu locuințe înalte (ZLI 24).

Regim tehnic:



Se vor respecta prevederile din P.U.G. și R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr. 367/2018, subzona UTR 24 – Zona rezidențială cu clădiri înalte ZLI 24, funcțiuni complementare: instituții publice și servicii, spații verzi amenajate, accese auto și pietonale.

Se va respecta legea 50/1991 cu completările și modificările ulterioare și Codul Civil. Totodată se vor respecta prevederile din C.U. nr. 87/04.03.2025 eliberat de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe.

3.1.b. Relații cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile:

Parcelele au acces de pe drumul care trece dea lungul laturii sud estice respectiv dinspre colțul nord vestic de pe strada Cerbului.

Vecinătățile:

- spre vest: teren proprietate privată – blocuri de locuințe
- spre nord: teren proprietate privată – bloc de locuințe și strada Romului Cioflec
- spre sud: terenuri proprietate privată – locuințe private
- spre est: drum de acces parțial asfaltat

Se dorește dezmembrarea și reorganizarea terenurilor studiate în felul următor: se vor unifica terenurile identificate prin extrasele C.F. 37912 respectiv 38404 și parțial terenul identificat prin extras C.F. nr. 38403. Astfel se va forma un teren cu suprafața totală de 1279 mp, care se va împrejmui (păstrându-și împrejmuirea existentă pe latura nordică).

Noul teren va avea două accese: accesul pietonal în colțul nord estic printr-o poartă pietonală nouă amenajată respectiv accesul auto în colțul nord vestic printr-o poartă de acces auto și pietonal.

Vecinătățile zonei studiate:

- spre vest: teren proprietate privată – blocuri de locuințe
- spre nord: teren proprietate privată – bloc de locuințe și strada Romului Cioflec
- spre est: teren extas CF 38403, Sfântu Gheorghe cu bloc de locuințe identificat prin exteas C.F. 38403-C1, Sfântu Gheorghe
- spre sud: terenuri proprietate privată – locuințe private

Se propune amplasarea clădirii propuse în așa fel întrucât să se respecte distanțele de siguranță față de vecinătăți având în vedere prevederile din NP 188/1999, tabel 2.2.2.

3.1.c. Orientări propuse față de punctele cardinale și față de punctele de interes naturale sau construite:

Axul longitudinal al clădirii propuse de planimetrie dreptunghiulară va avea orientarea de nord-sud, astfel majoritatea încăperilor vor avea orientare sud-estică respective nord-vestică.



3.1.d. Surse de poluare existente în zonă:

Nu este cazul, construcția propusă se va construi într-o zonă cu locuințe colective.

3.1.e. Date climatice și particularități de relief:

Caracterul intramontan al Depresiunii Sf. Gheorghe contribuie la conturarea unor particularități climatice evidențiate prin: temperatura medie anuală de 8°C; media temperaturilor lunii ianuarie de – 3,9°C; media temperaturilor lunii iulie de 17,8°C.

În timpul iernii sunt frecvente inversiunile de temperatură. Apariția medie anuală a probabilității gerurilor timpurii este data de 10 octombrie, iar al gerurilor întârziate 20 aprilie.

Precipitațiile atmosferice înregistrează o medie anuală cuprinsă între 500 – 600 mm. Verile au uneori caracter secetos.

3.1.f. Existența unor:

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

Conform avizului de la energie electrică emis de DEER Sucursala Covasna, având nr. de înregistrare 7060250400889/17.04.2025 terenul este traversat de LES 0,4 KV respectiv LES 20KV având zone de protecție de 1,5 m în ambele părți (așa cum apare pe planul de situație din documentație).

- 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 sau de protecție:

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

3.1.g. Caracteristici geofizice ale terenului din amplasament - extras din studiul geotehnic elaborat conform normativelor în vigoare, cuprinzând:

S-au luat în considerare concluziile din studiul geotehnic elaborat de GEODA SRL, studiul geotehnic nr. 1540 din 2025. Verificat la cerința Af, atașat prezentei documentații în care se găsesc:

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) în conformitate cu reglementările tehnice în vigoare:
- vi. caracteristici din punct de vedere hidrologic stabilite în baza studiilor existente, a documentărilor, cu indicarea surselor de informare enunțate bibliografic.

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

3.2.a. Caracteristici tehnice și parametrii specifici obiectivului de investiții

SCENARIUL 1

Se propune formarea unei construcții din containere, cu regimul de înălțime parter având aria construită de circa 600 de mp. Această clădire ar adăposti săli folosite pe timp de zi, și săli folosite pe timp de noapte. Având în vedere imposibilitatea de a respecta distanțele de siguranță față de vecinătăți prevăzute de NP 118/1999 este necesară introducerea unor măsuri suplimentare în ceea ce privește siguranța în caz de incendiu.

Corpul de clădire s-ar realiza prin alăturarea mai multor module tip container. Containerele ar fi modificate în vederea îndeplinirii funcțiunilor interioare. Conform cerințelor funcționale în containere ar fi realizate goluri pentru tâmplărie.

Fiecare container va avea dimensiunile externe de lungime: 6058 mm, lățime 2438 mm și înălțimea de 2800 mm respectiv dimensiunile interne de lungime: 5870 mm, lățime 2250 mm și înălțimea de 2500 mm.

Structura containerelor va fi structură din oțel sudată construită din secțiuni concave, unghiulare. Părțile exterioare ale cadrului vor fi galvanizate (strat de zinc de minim 275 g/mp), fabricate din foi de tablă laminate la cald. Grosimea cadrului exterior va fi de 4 mm. Mărcile de oțel utilizate vor fi: SR35JR, S355.

Podeaua va fi susținută de o plasă formată din profile principale IPE80 și profile secundare RHS (profile pătrate) 40x40x3 mm. Acoperișul va fi susținut de o rețea fermată din profile principale de U 30x60x60x3 mm și profile secundare RHS (profile rectangulare) 40x20x1.5 mm. Stâlpii principali vor fi înșurubați în cadru. Containerele de fapt vor avea 8 colțuri armate respectiv 4 stâlpi intermediari (2 pe fiecare latură lungă) înșurubați în cadru.

Materialele folosite vor fi curățate chimic. Întreaga structură de oțel va fi prevăzută cu protecție anti-corozivă. Grosimea stratului de vopsea va fi de minim 0,08 mm. Tipul de vopsea folosit va fi de tip polyuretan.

Pardoseala se va realiza din panouri prefabricate peste structura amintită mai sus. La partea inferioară a grinzii metalice de podea, va fi montată o tablă galvanizată profilată de 0,63 mm grosime de tipul DX51 D+Z (stratul de zinc de minim 140 g/mp). Izolația în podea va fi vată minerală de 100 mm conform DIN 4105 (material



A2 la DIN 4102, neinflamabil) densitatea de 141 kg/mc. Placa superioară de podea va fi din placă aglomerată de 19 mm, V100 clasa de impermeabilitate fixată pe grinzi din oțel. Îmbrăcămintea de pardoseală va fi pardoseală de PVC de 1,5 mm bej marmorat, dispus în plăci, îmbinat etanș, îmbinări sudate – adezivul folosit va fi o dispersie de apă pe bază de polymer.

Pereții exteriori al containerelor vor avea pe partea exterioară tablă cutată, galvanizată, prevopsită de 0,63 mm, cu 10 mm adâncime plisată. Izolația din pereți va fi din vată minerală de 80 mm conform DIN 4108 (Material clasa A2 la DIN 4102, neinflamabil). În interior structura se va placa cu placă aglomerată de 10 mm, melamină albă de joasă presiune pe ambele fețe. Culoarea exterioară va fi de RAL 1015 Ivory pal, realizat prin strat dublu de vopsea.

Acoperișul va fi alcătuit dintr-o grindă cadru de oțel așa cum s-a prezentat mai sus având învelitoarea din tablă de acoperiș galvanizată (stratul de zinc va fi de minim 275 g/mp). Tabla de învelitoarea va avea grosimea de 0,75 mm și înălțimea cutelor de 40 mm. Izolația planșeului superior va fi din 80 mm vată minerală conform DIN 4108 (Material clasa A2 la DIN 4102, neinflamabil), cu densitate de 14 kg/m³. Din partea interioară vata de termoizolare se va proteja cu barieră de vapor. Tavanul va fi din placă aglomerată de 10 mm, melamină albă de joasă presiune pe ambele fețe. Culoarea exterioară va fi de RAL 1015 Ivory pal, realizat prin strat dublu de vopsea.

Fereastrele propuse vor fi din tâmplărie PVC cu geam termopan, albă, având dimensiunile de lățime de 2060 mm x înălțime 1200 mm cu 3 părți, partea din stânga și dreapta fixe, piesa din centru cu cadru de fereastră cu rotire la dreapta. Geamurile vor fi izolante 4/16/4, obloane din plastic și pervaz alb din aluminiu. Argonul va fi între cele două foi de sticlă. Ferestrele vor avea 5 camere pe profil Kommerling armat cu U=1,1 W/m²K.

Ușile exterioare vor fi uși ZK cu dimensiuni variabile conform cerințelor de evacuare. Ușile exterioare vor fi dotate cu dispozitive de autoînchidere, iar ușile de evacuare duble vor avea o foaie de ușă (cea neuzulă) dotată cu bară antipanică. Ușile exterioare de la etaj vor fi EI 15 minute.

Ușile interioare vor fi uși de lemn finisată, cu armături de închizătoare și închizătoare standard. Ușile grupurilor sanitare vor fi uși de lemn finisată cu compartiment de blocare roșu-verde.

SCENARIUL 2

Clădirea propusă în **scenariul 2** ar fi o hală cu regimul de înălțime parter și etaj, având aria construită de circa 290 mp, respectiv aria desfășurată de 580 mp. Corpul de clădire propus de formă dreptunghiulară are dimensiunile maxime de 26x11.5 m, înălțimea maximă (al aticului) de 8,70 m.

Clădirea ar avea un acces principal pe fațada sud estică, în apropierea accesului pietonal al parcelei din colțul nord estic al zonei studiate.

Prin accesul principal se ajunge într-un hol de primire de unde se acced următoarele: biroul administrativ de înregistrare al utilizatorilor, camera de urgență, grupul sanitar pe sexe, sala mare și sala mică de activități pe



timpul zilei, oficiul, coridorul zonei administrative/de deservire respectiv scara de acces al etajului.

Camera de urgență de la parter va funcționa ca și cameră de adăpost pentru persoane cu handicap locomotor, această cameră fiind dotată cu o baie proprie mobilată pentru persoane cu handicap locomotor.

De pe coridorul zonei administrative se deschid birourile (biroul social respectiv biroul de activități individuale), camera medicală, spălătoria, stația de pompare, depozitele acestui nivel respectiv grupul sanitar pe sexe deservind angajații.

Centrala termică, care este amenajat tot la nivelul parterului are acces independent direct din exterior pe fațada nord vestică.

La etaj se găsesc sălile de dormit și anexele acestora. Urcând pe scara interioară se ajunge într-un hol de unde se deschide camera personalului (dotat cu baie proprie), respectiv coridorul zonei pentru utilizatori de sex feminin (latura nordică) și coridorul zonei pentru utilizatori de sex masculin (latura sudică).

În zona pentru utilizatori de sex feminin se găsesc două camere de dormit, una cu 4 iar celălalt cu 6 paturi. Grupul sanitar pentru femei este dotat cu 3 dușuri, 2 toalete și 4 lavoare de baie. La capătul coridorului se deschide o mică terasă, amenajată pe fațada nordică.

În zona pentru utilizatori de sex masculin se găsesc 6 camere din care 4 dotate pentru 4 persoane și 2 dotate pentru 6 persoane. Baia pentru bărbați se va dota cu 3 cabine de dușuri, 2 toalete și 2 pisoare, respectiv 5 lavoare de baie. Și la capătul coridorului sudic se găsește o mică terasă care este amenajată pe fațada sudică.

Structura de rezistență va fi compusă din fundatii tip pahar prefabricat pentru ancorarea stalpilor prefabricati de suprastructura. Paharele vor fi pozitionati pe blocuri de beton. Paharele vor fi legate intre ele prin grinzi de fundare.

Placa suport pardoseala va fi realizata din beton armat cu plase sudate si bare independente. Sub placa se aseaza un strat de pietris pentru intreruperea capilaritatii, peste care vine un strat de nisip si folie PVC.

Pentru accesul in cladire se va realiza o scara/rampă de acces din beton armat.

Suprastructura cladirii este conceputa pe o structura de rezistenta formata din cadre de beton armat prefabricate. Stalpii cadrelor au o sectiune transversala de 40x40, care vor fi legate cu grinzi transversale si longitudinale. Peste grinzi se aseaza fasii cu goluri avand inaltime de 22 cm si se monolitizeaza la nivelul acestora, respectiv se va toarna o suprabetonare de 8 cm peste fasii.

Se va realiza o scara din beton armat monolit intre axele A si B, respectiv 4 si 5 pentru asigurarea fluxului pe directia verticala.

Inchiderea exterioara a cladirii va fi realizata din panouri sandwich, pentru prinderea panourilor se va folosi pane din teava rectangulara. Compartimentarea interioara se va realiza din pereti cu structura usoara.

La nivelul etajului se vor realiza contravanturi verticale metalice pentru rigidizarea structurii.

Acoperisul va fi tip terasa. Planseul peste etaj se va realiza din grinzi prefabricate peste care se aseaza o tabla cutata. Peste tabla cutata se aseaza un strat de plăci de fibrociment, respectiv termoizolație și hidroizolație



conform detaliilor de arhitectura. Intre grinzile de acoperis se vor realiza contravanturi orizontale metalice pentru rigidizarea structurii. Se va realiza un atic la perimetrul acoperisului, din panourile sandwich.

Elemente nestructurale  i finisaje

Pere ii exteriori vor fi compu i din panouri tip sandwich de 10 cm (având EI 15 minute respectiv C1(CA2a)) respectiv placaj de gips carton dublu prins la profile metalice între care se montează termoizolație de vată minerală tot de 10 cm. Spre exterior panourile sandwich vor avea culoarea de gri deschis, iar placajul de ghips carton spre interior se va gletui  i vopsi sau în încăperile umede (g.s., baie sau oficiu) se va aplica un placaj de faian .

Pere ii interiori de compartimentare vor fi pere i de tip sandwisch cu placaj de ghips carton dublu pe ambele fe e, montat pe profile metalice cu izola ie de vată minerală. Placajul de ghips carton se va finisa prin gletuire  i vopsire, respectiv placaj de faian  în zonele umede (g.s., baie sau oficiu).

Placa de la nivelul parterului se va termozila cu 20 de cm de termozila ie de polistiren extrudat. Peste termozila ie se va turna o  ap  de 8 cm, peste care se va monta un covor PVC cu plinte de 5-10 cm perimetral în încăperi. Placa intermediară va primi o  ap  de 10 cm, peste care se va monta covorul PVC cu plinte perimetrale de 5-10 cm înălțime. Placa acoperi ului terasă se va forma dintr-o tablă cutată de 20 de cm, o placă de fibrociment, termoizolație de polistiren expandat de 30 de cm  i hidroizolație de membrană bituminoasă. Din panourile sandwich se va forma un atic de minim 50 de cm înălțime care pe partea superioară se va proteja cu tablă metalică prevopsită. Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de jgheab  i burlan – jgheabul se va monta dealungul unul dintre laturile lungi iar burlanele vor fi montate pe fa ad .

Tavanul fals de ghips carton se va monta at t la nivelul parterului c t  i la nivelul etajului. Aceasta se va finisa prin gleture  i vopsire. Instalațiile montate la nivelul tavanului se vor ascunde peste aceasta, astfel înălțimea interioară la coridoare va fi între 2,50-2,55 m, iar în camere  i săli de 2,85 m. Conform legislației în vigoare în  nc operile sta iei de pompare, centrala termică respectiv spălătoria/CTA tavanul ca fi REI 120 min (C0(CA1)).

Pentru **tâmplării exterioare** se va monta t mpl rie de PVC cu geam tripan, satisf c nd cerințele minimale din studiul NZeb. Pe exterior se va monta glaf de tablă prevopsită iar în interior se va monta glaf din material plastic. Tâmplăria interioară; u ile interioare vor fi t mpl rie de MDF sau ZK. Conform legislației în vigoare u ile casei scării se vor dota cu dispozitive de autoînchidere. U a sta iei de pompare va fi o u   rezistentă la foc 30 de minute dotat cu dispozitiv de autoînchidere.

Scara interioară de beton armat (av nd R60 minute) se va finisa cu covor PVC având plinte perimetrale de 5-10 cm, muchia treptelor se va proteja adecvat. Se va monta o balustradă metalică respectiv m na curentă unde este cazul.

Scările exterioare de acces se vor realiza din elemente prefabricate de beton. Rampele  i platformele de acces se vor finisa tot cu elemente prefabricate de beton (dale de pavaj de beton cu grosimea minimă de 4



cm).

3.2.b.varianta constructivă de realizare a investiției, cu justificarea alegerii acesteia

URMARE ANALIZEI CRITICE A AVANTAJELOR ȘI DEZAVANTAJELOR SCENARIILOR 1 și 2 privind
“CONSTRUIRE ADĂPOST DE NOAPTE ȘI CENTRU DE ZI PENTRU PERSOANE FĂRĂ ADĂPOST”,
SCENARIUL 2 ESTE SCENARIUL RECOMANDAT DE CĂTRE ELABORATORUL STUDIULUI.

3.2.c. echiparea și dotarea specifică funcțiunii propuse

Clădirea se va echipa și dota cu toate elementele necesare funcționării adecvate conform cerințelor beneficiarului, folosind mobilierul și echipamentele existente. În prezentul proiect se prevede dotarea grupurilor sanitare nu și mobilarea sălilor centrului de zi respectiv adăpostului de noapte.

3.3. Costurile estimative ale investiției:

Conform deviz general și deviz pe obiecte atașat documentației.

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

Pentru amplasamentul obiectivului de investiții s-au efectuat următoarele studii de specialitate:

3.4.a. Studiu topografic – Operațiuni topo-cadastrale:

În 2025 s-a realizat studiul topografic de către TERRA MAP SRL, Sfântu Gheorghe, în sistem de proiecție STEREO 70.

Studiul este anexat prezentei documentații.

3.4.b. Studiu geotehnic și/sau studii de analiză și de stabilitate a terenului

S-a întocmit studiul geotehnic elaborat de GEODA SRL, studiul geotehnic nr. 1540 din 2025.

Studiul este anexat prezentei documentații.

3.4.c. Studiu hidrologic, hidrogeologic

Studiul hidrologic, hidrogeologic a fost efectuat în cadrul studiului geotehnic, care este anexat Studiului de Fezabilitate.

3.4.d. Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență energetică ridicată pentru creșterea performanței energetice, Studiu NZEB

S-a întocmit studiul sistemelor alternative de înaltă eficiență respectiv studiul NZeB de către auditorul energetic FEJER Szidonia în 2025.

Ambele studii sunt anexate prezentei documentații.

3.4.e. Studiu de trafic și studiu de circulație – nu este cazul



3.4.f. Raport de diagnostic arheologic preliminar în vederea exproprierii, pentru obiectivele de investiții ale căror amplasamente urmează a fi expropriate pentru cauză de utilitate publică – nu este cazul

3.4.g. Studiu peisagistic în cazul obiectivelor de investiții care se referă la amenajări spații verzi și peisajere – nu este cazul.

3.4.h. Studiu privind valoarea resursei culturale – nu este cazul

3.4.i. Studii de specialitate necesare în funcție de pecificul investiției – nu este cazul

3.5. Grafice orientative de realizare a investitiei

Întocmire proiect tehnic:

30 de zile

Execuție lucrări de construire și branșare la utilități:

6 luni

4. ANALIZA FIECĂRUI/FIECĂREI SCENARIU/OPȚIUNI TEHNICO-ECONOMIC(E) PROPUȘ(E)

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

SCENARIUL 1 (scenariul minimal, închirierea elementelor modulare, containere)

Se presupune că lucrările de reabilitare al blocului identificat prin extras C.F. nr. 38403-C1, Sfântu Gheorghse se vor realiza în viitor astfel s-a studiat posibilitatea de închiriere unor elemente modulare / containere pentru a adăposti centrul de zi și adăpostul de noapte pentru persoanele fără adăpost.

După parcurgerea perioadei de închiriere containerele ar fi preluate de către firma care le închiriează.

Conform cerințelor identificate de Serviciul de Ajutor Maltez ar fi nevoie de o clădire parter cu aria construită de circa 600 mp, compus din circa 42 de containere.

SCENARIUL 2 (scenariu maximal, construirea unei hale)

Ca și scenariu maximal se propune construirea unei hale cu regim de înălțime P+1, având aria construită sub 300 de mp respectiv aria desfășurată sub 600 de mp, păstrându-se distanțele de siguranță prevăzute în NP 118/1999 – față de vecinetați.

Construcția propusă ar adăposti toate funcțiunile necesare respectiv prevăzute de lege pentru funcționarea adecvată al adăpostului de noapte și al centrului de zi pentru persoanele fără adăpost și ar prevede împrejmuirea terenului respectiv amenajării unor parcări pentru angajați.



Diferența majoră între cele două scenarii este alegerea unei soluții temporare (ideal pe termen scurt) sau una care rezolvă problemele pe un termen mai lung. Mai jos se prezintă avantajele respectiv dezavantajele ambelor scenarii:

Avantajele scenariului 1:

- perioadă de timp necesară pentru realizarea investiției este considerabil redusă față de orice altă opțiune
- este posibilă închirierea acestor elemente modulare, reducând costurile dacă situația clădirii învecinate se rezolvă într-o perioadă de timp scurtă.
- după folosire elementele modulare ar fi ridicate nelăsând urmă iar terenul poate fi folosit pentru o altă intervenție.

Dezavantajele scenariului 2:

- având în vedere dimensiunile și posibilitățile de transformare al containerelor construcția din aceste elemente nu ar satisface toate cerințele beneficiarului sau ar avea dimensiuni considerabil mai mari.
- Costurile (de închiriere și de întreținere) s-ar putea crește enorm dacă nu se rezolvă situația clădirii alăturate într-o perioadă de timp rezonabilă.
- S-ar putea exista probleme de obținere al avizului sau autorizației de funcționare de la ISU, SANEPID – riscuri care ar putea aduce costuri ridicate

Avantajele scenariului 2:

- perioadă de timp necesară pentru realizarea investiției deși este mai mare față de scenariul 1, având în vedere folosirea elementelor structurale prefabricate, este mai scurtă față de alte tipuri de construcții
- în cazul reabilitării clădirii în vecinătate și mutarea adăpostului în aceasta, construcția eliberată poate fi ușor modificată și folosită pentru alte funcțiuni
- clădirea proiectată special pentru centrul de zi și adăpostul de noapte satisface toate cerințele beneficiarului într-o suprafață redusă, compactă

Dezavantajele scenariului 2:

- costuri mai ridicate dacă se va reabilita clădirea alăturată
- perioadă de timp necesară execuției mai îndelungată

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

Factori de risc antropici: - cei generați de folosirea zilnică a spațiilor: nesemnificativi. - risc de patrundere



prin efrac ie. In timpul exploatarii obiectivul va fi protejat, a.i. sa fie minimizat acest risc.

Factori de risc naturali: - prin conformarea si executarea detaliilor tehnice se va impiedica patrunderea apei meteorice prin invelitoare si pereti/tamplarii exterioare in interiorul cladirii, evitandu-se riscurile degradarilor. - pentru a preveni riscul.

Schimbarile climatice lente, fara transformari bruste majore nu va afecta cladirea si fluxurile tehnologice propuse.

4.3. Situa ia utilita ilor  i analiza de consum:

ALIMENTAREA CU APA

Alimentarea cu apa a investitiei se va realiza printr-un bransament de apa racordat la rețeaua de alimentare cu apa stradala existenta in zona din conducta de PEHD D=160mm. Prin bransamentul de apa se va asigura debitul de apa pentru consum menajer si debitul de apa pentru stingerea unui eventual incendiu cu hidranti interiori. La limita de proprietate se va amplasa caminul de apometru din care se va alimenta cu apa cladirea.

CANALIZAREA MENAJERA

Evacuarea apelor menajere de la acest imobil se vor evacua printr-un racord de canalizare menajera racordat la rețeaua de canalizare menajera stradala existenta in zona cu D=250mm.

CANALIZAREA PLUVIALA

Evacuarea apelor pluviale se va face printr-un sitsem de canalizare pluviala gravitationala iar apele se vor descarca in rețeaua de canalizare pluviala stradala existenta.

INSTALAȚII SANITARE

La executarea instala iilor sanitare se prevede alimentarea cu apă  i evacuarea apelor menajere de la obiectele sanitare din grupurile sanitare echipate corespunzător cu: lavoar, dus, vas wc si pisoar.

Alimentarea cu apă a cladirii se face printr-un bransament de apa racordat la rețeaua de alimentare cu apa a localita ii existente in zona ce satisface necesarul de apă al incintei in scopuri menajere si necesarul de apă pentru stingerea unui eventual incendiu.

In punctul de alimentare cu apa a cladirii se vor prevedea vane de izolare, filtre de apa iar pe conducta din care se alimenteaza instalatia de incalzire se va prevedea si un dedurizator de apa.

Apa caldă menajera necesară grupurilor sanitare se va asigura local de la un boiler de preparare apa calda menajera cu functionare in pompa de caldura.



Alimentarea cu apă rece, caldă a obiectelor sanitare si recircularea apei calde menajere se va face prin conducte din PE-Xa. Conductele se vor monta înglobat in pere i si pardoseala si/sau sub tavanul fals. Conductele se vor izola termic.

Obiectele sanitare: lavoarele vor fi din por elan sanitar cu picior iar vasele de closet vor fi tot din por elan sanitar în construc ie CIL cu rezervor din por elan montat pe cadrul de wc.

Evacuarea apelor menajere se face de la fiecare obiect sanitar prin coloane  i se vor scurge prin reseaua interioara nou propusa in reseaua de canalizare menajera stradala.

Evacuarea condensului de la echipamentele de climatizare se va face prin conducte de polipropilena si conducte de METALIC Kg iar in punctele de racordare la reseaua de canalizare se vor prevedea sifoane cu bila pentru retinerea mirosurilor.

Coloanele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu compensatoare de dilata ie (mufe de compensare PP)  i cu piese de cur tire din PP, corespunzător diametrului conductei  i obligatoriu cu căciuli de aerisire la capetele superioare ale coloanelor.

Piese de cur tire, in ghene, se vor amplasa la cota de +0,4- +0.8 m fată de cota pardoselii de la fiecare nivel al clădirii. De asemenea, pe traseele verticale se vor prevedea compensatoare de dilata ie, cate una la 4 m.

Conducta de canalizare prin care se evacuează apa menajeră din imobil va fi trecut  prin funda ie, printr-un tub de protecție, amplasate la o ad ncime de minim 0.80 m fată de cota terenului natural.

Conductele de canalizare se vor monta cu o pantă minimă de curgere de 2% în interiorul clădirii si de minim 0,6% în exteriorul clădirii.

Conducta de alimentare cu apă va fi montata în săpătură sub ad ncimea de  nghe , adică -1.10m.

Toate conductele de apa si canalizare ce se vor monta in exterior vor fi pozate in sapatura sub adancimea de inghet pe un pat de nisip de minim 10 cm sub conducta si cu acoperirea a minim 10 cm de nisip deasupra conductei.

CANALIZARE PLUVIALĂ INTERIOARĂ

Cladirea va fi prevazuta cu un sistem de canalizare pluviala cu scurere gravitationala.

Colectarea apelor pluviale se face prin intermediul gurilor de scurgere de acoperis ce sunt conectate la jgheaburi si. Apele pluviale de pe acoperis se vor conecta in reseaua de canalizare pluviala stradala.

INSTALAȚII DE STINS INCENDIU - HIDRAN I DE INCENDIU INTERIORI

Conform Normativului P118/2 -2013 este necesara asigurarea protec iei imobilului din incinta împotriva unui eventual incendiu cu hidran i de incendiu interiori Dn 2".

Conform normativului P118/2 este necesara asigurarea stingerii unui eventual incendiu cu hidranti interiori. Se va asigura funcționarea a unui singur jet de apa 2.1 l/s. In total 2.1 l/s.



Perioada de funcționare a hidranților de incendiu interiori este de 10 minute, conform P118/2

Rețeaua de alimentare cu apă a hidranților interiori se prevede din teava de OL Dn 2"-2 1/2". In clădiri sunt prev zu i hidran i interiori Dn 2" cu furtun plat având lungimea furtunului de 20 ml, conform planurilor.

Reteaua de hidranti interiori prevazuta va fi de tip apa-apa.

Hidr n ii de incendiu interiori se pot monta aparent sau îngropat, marcandu-se corespunzător. Marcarea hidranților se va face prin iluminat de securitate montat deasupra acestora. Alimentarea retelei de stins incendiu cu hidranti interiori va fi alimentata de la gospodaria de apa proprie printr-un racord de apa PEHD De 75 mm (2 1/2") prevazute cu clapeta de sens si robinet de inchidere.

Asigurarea debitului de apa necesar si a presiunii de functionare necesare se va face de la gospodaria de apa proprie.

INSTALAȚII TERMICE

Jude ul: Covasna

Zona climatica: IV

Te: -21  C

Zona eoliana: IV

Regim de temperaturi interioare:

-Iarna:

Birou	: +20 �C
Hol	: +20 �C
Grup sanitar	: +22 �C
Circula�ii	: +20 �C
Casa scarii	: +20 �C
Camere	: +20 �C
Sala mare �i mică	: +20 �C
Depozit	: +10 �C

-Vara:

Oficiu	: +24 / +26 �C
Hol/Coridor	: +24 / +26 �C
Circula�ii	: +24 / +26 �C
Casa scarii	: +24 / +26 �C
Camere	: +24 / +26 �C



Pentru a asigura condi iile de microclimat  i igienico sanitare in aceasta zona s-a prevăzut o instalație proprie de încălzire / climatizare care va asigura în încăperi temperaturile optime cuprinse între 20-22 C în funcție de destinația încăperilor.

Cedarea caldurii si realizarea climatizarii spatiului se va face prin prevederea unui sistem centralizat de incalzire/ climatizare cu unitati de tip VRF. Sistemul va fi compus din mai multe unitati interioare, atat de perete cat si de tavan, conectate la un ansamblu de unitati exterioare.

Pentru cedarea caldurii din agentul termic s-a prevăzut un sistem de incalzire de tip VRF, iar in grupurile sanitare s-a optat pentru montarea unor radiatoare electrice de tip portprosop.

Amplasarea echipamentelor se va face astfel incat incalzirea/ climatizarea spatiului sa fie uniforma.

Transportul agentului de incalzire/ racire spre unitatile interioare se face prin conducte de cupru. Pozarea circuitelor se face aparent si ingropat pe tavan si pereti constructiei.

Pentru cedarea căldurii si pentru realizarea climatizarii din agentul termic s-au prevăzut un sistem de incalzire cu :

- Radiatoare electrice portprosop
- Unitati de tip VRF

Unitatile de tip VRF se vor monta in majoritatea spatiilor, exceptie facand grupurile sanitare care vor fi incalzire cu radiatoare electrice.

Reglajul temperaturilor interioare se va face prin termostatele zonale.

INSTALAȚII DE VENTILARE

Pentru asigurarea aerului proaspăt necesar se propune realizarea unei instalații de ventilare. Sistemul de ventilare se compune din o centrala de tratare a aerului cu schimbator de caldura cu recuperare, cu un flux de aer introdus de minim 3500 mc/h montat pe acoperisul cladirii. Centrala de tratare a aerului are inclus sistem de prindere, sistem de automatizare, posibilitate de interconectare BMS. Aceasta se va conecta la o unitate exterioara DX care va asigura incalzirea si climatizarea aerului introdus. Centrala de tratare va avea un debit de aer de 3500 mc/h si va functiona cu aport de aer proapsat 0-100% , conform partilor desenate.

Sistemul de ventilare se va realiza din tubulaturi din tabla zincata cu sec iune circulara si sec iune rectangulara. Introducerea si evacuarea aerului se va realiza prin grile cu plenum si damper montate pe tubulatura. Conectarea difuzoarelor la tubulatura de ventilare se va face cu tubulatura flexibila. Comandarea sistemului de ventilare se va face printr-un sistem de automatizare centralizat.

Tubulatura de ventilatie prevăzuta se va izola termic cu izolat ie din vata minerala rezistentă la foc. Pentru a evita trecerea focului prin tubulatura de ventilare prin peretii cu rezistentă la foc se prevăd piese de trecere etansate si clapete rezistente la foc conectate la centrala de semnalizare si detectie incendiu.



INSTALAȚII DE CLIMATIZARE

Pentru a asigura condiȚiile de microclimat, asigurarea unei temperaturi si umidit  i optime pe perioada verii s-a prev  zut o instalaȚie proprie de climatizare care va asigura   n   nc  peri temperaturile optime cuprinse   ntre 10-26  C   n funcȚie de destinaȚia   nc  perilor.

Necesarul de r  cire al cl  dirii a fost realizat conform planurilor de arhitectura si conform detaliilor prezentate de beneficiar.

Sistemul de climatizare prev  zut va fi de tip VRF ce are principiul de funcȚionare asem  n  tor sistemelor multisplit, unit   ile interne fiind prev  zute cu ventile de reglare a debitului de agent frigorific ceea ce permite reglarea puterii de r  cire   n funcȚie de necesit   ile zonei   n care este amplasata. Aceste sisteme ating eficiente energetice ridicate, coeficientul de performan  a al echipamentelor SCOP fiind de minim 3.5 si o eficien  a energetica sezonala de minim 5.0 (SEER).

Sistemul de climatizare este comun cu sistemul de incalzire aferent cl  dirii.

INSTALAȚII ELECTRICE

  n cadrul documentaȚiei se prev  d lucr  rile de instalaȚii electrice aferente investiȚiei sus menȚionate.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRIC  

Racordarea obiectului la sistemul energetic naȚional se va realiza conform studiului de soluȚie ce se va   ntocmi de furnizorul de energie electric   din zon   secȚia de proiectare   i consultan   a sau de c  tre o firm   autorizat   de c  tre aceasta.

Alimentarea cu energie electric   se va realiza printr-un racord la reȚeaua electric   de joas   tensiune din zon  . Punctul de m  sur     i separare   ntre furnizor   i beneficiar va fi un bloc de m  sur     i protecȚie trifazat BMPT propus la nivelul punctului de alimentare. Din acest BMPT se va alimenta tabloul electric general al cl  dirii.

ReȚeaua de distribuȚie interioar   se realizeaz   dup   schema de tip TN-C-S,   n care conductorul de protecȚie distribuit este utilizat pentru   ntreaga schem  , de la firida de br  n  ament p  n   la ultimul punct de consum.

Tensiunea de alimentare este de $U_n=230V/400V$.

Tabloul electrice general se va amplasa pe exteriorul cl  dirii pe o zon   marcat  , protejată   i accesibil   pentru intervenȚii   n caz de incendiu, conform planurilor. Pentru tablou general se va prevedea un dispozitiv de protecȚie diferenȚial   de 300mA, conform schemelor monofilare   i Normativului I7-2011 art.4.2.2.8.

DistribuȚia energiei electrice se va realiza din tabloul electric general – TEG c  tre tablourile electrice secundare prev  zute   n cl  dire, din care se alimenteaz   circuitele de iluminat   i prize, conform planurilor   i schemelor monofilare.

ALIMENTAREA RECEPTOARELOR CU ROL DE SECURITATE LA INCENDIU



Alimentarea echipamentelor cu rol de securitate la incendiu (sursă de tensiune, echipament de control și semnalizare, stația de pompare) se va face înainte întrerupătorului general, cu cablu rezistent la foc tip NHXH FE180 E90 și sistem de pozare rezistent la foc (cleme sau tub de protecție).

Traseele circuitelor electrice vor fi protejate cu  eav  de protecție și vor fi pozate îngropat în tencuială, aparent pe tavan sau pozate pe pat cablu/ gheab metalic.

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.

INSTALAȚII DE ILUMINAT INTERIOR

Nivelurile de iluminare au fost calculate conform cerințelor și valorilor indicate în Normativul NP 061/2002.

Instalația de iluminat va asigura nivele de iluminat între 100 - 500 lux în funcție de destinația  nc periiilor. Pentru asigurarea iluminării necesare a  nc periiilor se vor folosi corpuri de iluminat cu LED între 1x7.5W-1x40W.

Corpurile de iluminat vor fi alimentate între fază și neutru. Circuitele de alimentare a corpurilor de iluminat au o putere instalată de maxim 1000W și sunt separate de cele pentru alimentarea prizelor.

Se interzice suspendarea corpurilor de iluminat direct prin conductele de alimentare. Dispozitivele de suspendare ale corpurilor de iluminat (c rlige de tavan, dibluri, etc.) se aleg astfel  nc t să suporte fără deformare o greutate de 5 ori mai mare dec t a corpurilor de iluminat, dar cel puțin 10 kg.

Gradul de protecție al corpurilor va fi în concordanță cu locul montării, conform Normativului I7-2011. Se vor monta corpuri de iluminat etanșe, cu grad de protecție minim IP54.

Comanda iluminatului se va face manual, prin intermediul întrerupătoarelor/panourile de comanda iluminat sau automat prin intermediul senzorilor de prezență/crepuscular. Întrerupătoarele corespund modului de pozare a circuitelor și gradului de protecție cerut de mediul respectiv.  n lțimea de montaj a întrerupătoarelor și comut toarelor va fi la 1.1m, măsurată de la nivelul pardoselii finite p n  în axul aparatului și la cel puțin de 0.6m față de o sursă de apă.

Circuitele electrice de 230V, care alimentează corpurile de iluminat din interior vor fi realizate cu cablu N2XH 3x1.5mmp, respectiv N2XH 5x1.5mmp, conform schemelor monofilare. Pentru protejarea circuitelor electrice de iluminat se vor utiliza disjunctoare cu protecție diferențială.

INSTALAȚII DE ILUMINAT DE SIGURANȚĂ

Se prevăd următoarele categorii de iluminat de siguranță:

Pentru marcarea căilor de evacuare se va prevedea iluminat de securitate pentru evacuare  nscrispionat și ne nscrispionat montat pe căile de evacuare, la fiecare ușă de intare/ieșire și în grupul sanitar pentru persoane cu dizabilități. Se vor monta luminoblocuri 1x4W cu o perioadă de funcționare de minim 60 de minute. Corpurile de iluminat vor asigura minim 1 lx nivel de iluminare în orice punct al căilor de evacuare la nivelul pardoselii.

Pentru marcarea hidranților de incendiu interiori se va prevedea iluminat de securitate  nscrispionat cu „HIDRANT” montat în afara hidrantului (alături sau deasupra) la maxim 2 m. Se vor monta luminoblocuri 1x4W cu



o perioadă de funcționare de minim 60 de minute. Corpurile de iluminat vor asigura minim 5 lx nivel de iluminare verticală.

Pentru indicarea pozi iilor unor echipamente  i aparate (buton de incendiu, stingător, post de prim ajutor, tablouri electrice) se va prevedea iluminat de securitate ne nscric ionat montat deasupra fiecărui echipament / aparat. Se vor monta luminoblocuri 1x4W cu o perioadă de funcționare de minim 60 de minute. Corpurile de iluminat vor asigura minim 5 lx nivel de iluminare verticală.

Pentru încăperea unde se va amplasa centrala de semnalizare  i detecție incendiu se va prevedea iluminat de securitate pentru continuarea lucrului prin montarea unui kit special cu acumulatori în interiorul corpurilor de iluminat, acest kit va asigura funcționarea iluminatului pe o perioadă de minim 60 de minute. Corpurile de iluminat vor asigura 10% din nivelul de iluminare normal, dar nu mai pu in de 200 lx.

Pentru încăperea unde se va amplasa în camera centralei termice se va prevedea iluminat de securitate pentru continuarea lucrului prin montarea unui kit special cu acumulatori în interiorul corpurilor de iluminat, acest kit va asigura funcționarea iluminatului pe o perioadă de minim 60 de minute. Corpurile de iluminat vor asigura 10% din nivelul de iluminare normal, dar nu mai pu in de 15 lx.

Circuitele electrice de 230V, care alimentează iluminatul de securitate din interior vor fi realizate cu cablu N2XH 3x1.5mmp, conform schemelor monofilare. Pentru protejarea circuitelor electrice de iluminat se vor utiliza disjunctoare cu protecție diferen ial .

Traseele circuitelor electrice vor fi protejate cu  eav  de protecție  i vor fi pozate îngropat în tencuială, aparent pe tavan sau pozate pe pat cablu/ gheab metalic.

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

INSTALAȚII DE FOR  /PRIZE

Toate circuitele de prize vor fi protejate la plecarea din tabloul electric cu întrerupătoare automate prevăzute cu protecție de tip diferen ial cu declan are la un curent de defect de 30mA, cu excepția circuitelor dedicate, conform schemelor monofilare si specifica iilor de aparataj.

Circuitele de prize 230V, care alimentează prizele cu împământare vor fi realizată cu cablu de cupru cu izola ie de tip N2XH 3x2.5mmp pozate în tuburi de protecție din METALIC, iar circuitele electrice de 400V, care alimentează receptoarele electrice vor fi realizate cu cablu de tip N2XH 5x2.5mmp  i N2XH 5x4mmp, conform schemelor monofilare. Alimentarea tablourilor electrice vor fi realizate cu cablu din cupru de tip N2XH.

Se va evita instalarea circuitelor de prize pe suprafe e calde ( n lungul conductelor pentru distribu ia agentului termic), iar la intersectarea cu acestea se va păstra o distan   minima de 12cm. Pe traseele orizontale comune, circuitele de prize se vor monta sub cele de încălzire  i deasupra celor de curen i slabi la o distan   de minim 25cm.



Racordurile electrice sunt dispuse pe circuite independente, corespunzător gradului de importanță a acestora. În zonele tehnice, în grupuri sanitare cât și în zonele exterioare s-au prevăzut prize cu grad de protecție sporit tip IP54 sau IP65, cu capac de protecție, în restul zonelor fiind de tip IP20.

Traseele circuitelor electrice vor fi protejate cu țeavă de protecție și vor fi pozate îngropat în tencuială, aparent pe tavan sau pozate pe pat cablu/jgheab metalic.

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.

INSTALAȚIE DE LEGARE LA PĂMÂNT

Imobilul va fi prevăzut cu instalație de legare la pământ artificială prin pozarea unei platbande din OI-Zn 40x4mm pe marginea imobilului la care sunt racordați electrozi de legare la pământ. De la instalația de legare la pământ se vor conecta tabloul electric general, centrala de tratare a aerului, unitățile exterioare de climatizare, patul de cablu/jgheabul metalic și instalația de paratrăsnet prin platbanda de OI-Zn cu secțiunea de 40x4mm sau prin cablu funie de cupru 16mm². Platbanda se va monta la o adâncime de 0.7-0.8m iar la aceasta se vor suda/racorda electrozi de împământare din OI-Zn având formă de cruce cu lungimea de 1.5-2.0m. La conectarea la priză de pământ se vor prevedea piese de conexiune. În momentul realizării sistemului de legare la pământ se va verifica rezistența sistemului de legare la pământ care trebuie să fie mai mică de 1 ohm. În cazul în care aceasta nu este realizată, se vor introduce electrozi suplimentari. Montarea și interconectarea sistemului se va realiza cu respectarea prevederilor Normativului I7-2011.

INSTALAȚIE DE PARATRĂSNET

Conform breviarului de calcul de risc imobilul nu necesită protecție împotriva lovituri de trăsnete.

INSTALAȚII DE DETECTARE, SEMNALIZARE ȘI ALARMARE A UNUI EVENTUAL INCENDIU

Conform Normativului P118/3-2018, art. 3.3.1, alin. (1), lit. e), clădirile de sănătate, cu paturi staționare/pentru supravegherea, îngrijirea ori cazarea/adăpostirea persoanelor cu dizabilități, având o suprafață desfășurată mai mare de 150 mp, trebuie să fie prevăzute cu o instalație de detectare, semnalizare și alarmare la incendiu.

Echipamentul de control și semnalizare (ECS) aferente IDSAI (instalații de detectare, semnalizare și avertizare incendiu) se va amplasa în încăperea P-09 Birou Admin, conform planurilor. Conform Normativului P118/3 – 2015 art.3.9.2.1 alin.g accesul la ECS este permis doar persoanelor specializate și desemnate în condițiile legii. De la această centrală se va realiza conectarea sistemului de detecție incendiu. Centrala de detecție prevăzută va fi cu minim 1 buclă de detecție.

**Apă rece**

Debitul zilnic mediu: $Q_{zi.med.} = \sum \frac{(N \times Q_g)}{1000} = 8.80 \text{ mc/zi};$

Debitul zilnic maxim: $Q_{zi.max.} = 12.30 \text{ mc/zi};$

Debitul orar maxim: $Q_{zi.med.omax.} = 1.60 \text{ mc/h};$

Apă caldă

Debitul zilnic mediu: $Q_{zi.med.} = \sum \frac{(N \times Q_g)}{1000} = 3.52 \text{ mc/zi};$

Debitul zilnic maxim: $Q_{zi.max.} = 4.92 \text{ mc/zi};$

Debitul orar maxim: $Q_{zi.omax.} = 0.62 \text{ mc/h};$

Debit mediu anual apă rece:

Perioada funcționare :366 zile / an

Q mediu anual = 3221 mc/ an

din care

Debit mediu anual apă caldă:

Perioada funcționare:366 zile / an

Q mediu anual =1289 mc/ an

Consum energie termică

Necesar de caldură și de frig

Q=45 kW/h

Consum anual estimat de caldură = 16470 kW /an

Consum energie electrică

Consum zilnic: 55 kW/zi

Perioada funcționare: 366 zile/an

Consum anual: 20130 kW/an

4.4. Sustenabilitatea realizării obiectivului de investiții:

Sustenabilitatea realizării investiției se fundamentează pe următoarele variabile:

-de mediu: proiectul poate fi realizat fara efecte negative de mediu



-economice: valorificarea terenului existent pentru bunăstarea culturală a beneficiarilor – locuitorii Mun Sf. Gheorghe

-sociale:obiectivul implementat va crea posibilitate funcționării nestânjenite ale Teatrului Tamási Áron perioada renovării sediului acestuia.

-tehnologice: corespunzătoare potentialului terenului

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

Conform datelor primite de la Serviciul de Ajutor Maltez centrul de noapte pentru persoanele fără adăpost este utilizat de un număr de 25-35 de persoane numărul lor fiind un număr constant, distribuția între sexe fiind de 70% bărbați – 30% femei. Nu se preconizează o creștere sau o scădere semnificativă în viitor.

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

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

SCENARIUL 1 (scenariul minimal, închirierea elementelor modulare, containere)

Se presupune că lucrările de reabilitare al blocului identificat prin extras C.F. nr. 38403-C1, Sfântu Gheorghse se vor realiza în viitor astfel s-a studiat posibilitatea de închiriere unor elemente modulare / containere pentru a adăposti centrul de zi și adăpostul de noapte pentru persoanele fără adăpost.

După parcurgerea perioadei de închiriere containerele ar fi preluate de către firma care le închiriează.

Conform cerințelor identificate de Serviciul de Ajutor Maltez ar fi nevoie de o clădire parter cu aria construită de circa 600 mp, compus din circa 42 de containere.

SCENARIUL 2 (scenariu maximal, construirea unei hale)

Ca și scenariu maximal se propune construirea unei hale cu regim de înălțime P+1, având aria construită sub 300 de mp respectiv aria desfășurată sub 600 de mp, păstrându-se distanțele de siguranță prevăzute în NP 118/1999 – față de vecinătăți.

Construcția propusă ar adăposti toate funcțiunile necesare respectiv prevăzute de lege pentru funcționarea adecvată al adăpostului de noapte și al centrului de zi pentru persoanele fără adăpost și ar prevedea împrejmuirea terenului respectiv amenajării unor parcuri pentru angajați.

Diferența majoră între cele două scenarii este alegerea unei soluții temporare (ideal pe termen scurt) sau



una care rezolvă problemele pe un termen mai lung. Mai jos se prezintă avantajele respectiv dezavantajele ambelor scenarii:

Avantajele scenariului 1:

- perioadă de timp necesară pentru realizarea investiției este considerabil redusă fa   de orice altă opțiune
- este posibilă închirierea acestor elemente modulare, reducând costurile dacă situa ia clădirii învecinate se rezolvă într-o perioadă de timp scurtă.
- după folosire elementele modulare ar fi ridicate nel s nd urmă iar terenul poate fi folosit pentru o altă intervenție.

Dezavantajele scenariului 2:

- având în vedere dimensiunile  i posibilit  ile de transformare al containerelor construc ia din aceste elemente nu ar satisface toate cerințele beneficiarului sau ar avea dimensiuni considerabil mai mari.
- Costurile (de închiriere  i de întreținere) s-ar putea cre te enorm dacă nu se rezolvă situa ia clădirii alăturate într-o perioadă de timp rezonabilă.
- S-ar putea exista probleme de obținere al avizului sau autorizației de funcționare de la ISU, SANEPID – riscuri care ar putea aduce costuri ridicate

Avantajele scenariului 2:

- perioadă de timp necesară pentru realizarea investiției de i este mai mare fa   de scenariul 1, având în vedere folosirea elementelor structurale prefabricate, este mai scurtă fa   de alte tipuri de construcții
-  n cazul reabilitării clădirii în vecinătate  i mutarea adăpostului în aceasta, construc ia eliberată poate fi u or modificată  i folosită pentru alte funcțiuni
- clădirea proiectată special pentru centrul de zi  i adăpostul de noapte satisface toate cerințele beneficiarului într-o suprafață redusă, compactă

Dezavantajele scenariului 2:

- costuri mai ridicate dacă se va reabilita clădirea alăturată
- perioadă de timp necesară execu iei mai îndelungată

5.2. Selectarea  i justificarea scenariului /opțiunii optime recomandate

URMARE ANALIZEI CRITICE A AVANTAJELOR  I DEZAVANTAJELOR SCENARIILOR 1  i 2 privind **“CONSTRUIRE ADĂPOST DE NOAPTE  I CENTRU DE ZI PENTRU PERSOANE F   ADĂPOST”**, **SCENARIUL 2 ESTE SCENARIUL RECOMANDAT DE CĂTRE ELABORATORUL STUDIULUI.**



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

5.3.a. obținerea și amenajarea terenului

Imobilul din CF nr. 38403, Sfântu Gheorghe se află în proprietatea publică a municipiului Sfântu Gheorghe, cu drept de administrare în favoarea DAS Sfântu Gheorghe.

Imobilele din CF nr. 378702, 37912, 38404, 37700, Sfântu Gheorghe se află în proprietatea privată a municipiului Sfântu Gheorghe, cu drept de administrare în favoarea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

Imobilele se află în intravilan. Terenul studiat se găsește în cartierul Ciucului pe strada principală al zonei, strada Romulus Cioflec. Zona se caracterizează prin existența locuințelor colective cu regim de înălțime P+4 etaje.

Terenurile studiate au $946 + 540 + 303 + 516 = 2\,305$ mp. Terenurile identificate prin extrasele C.F. nr. 38404, 37702 și 37912, Sfântu Gheorghe sunt libere de construcții iar pe terenul identificat prin extras C.F. nr. 38403, Sfântu Gheorghe se găsește o locuință colectivă cu garsoniere având regimul de înălțime P+8 etaje, aria construită de 275 mp (conform extras C.F.).

Parcelele studiate au acces de pe drumul care trece de-a lungul laturii sud estice respectiv dinspre colțul nord vestic de pe strada Cerbului.

Vecinătățile:

- spre vest: teren proprietate privată – blocuri de locuințe
- spre nord: teren proprietate privată – bloc de locuințe și strada Romului Cioflec
- spre sud: terenuri proprietate privată – locuințe private
- spre est: drum de acces parțial asfaltat

Se dorește dezmembrarea și reorganizarea terenurilor studiate în felul următor: se vor unifica terenurile identificate prin extrasele C.F. 37912 respectiv 38404 și parțial terenul identificat prin extras C.F. nr. 38403. Astfel se va forma un teren cu suprafața totală de 1279 mp, care se va împrejmui (păstrându-și împrejmuirea existentă pe latura nordică).

Noul teren va avea două accese: accesul pietonal în colțul nord estic printr-o poartă pietonală nouă amenajată respectiv accesul auto în colțul nord vestic printr-o poartă de acces auto și pietonal.

Vecinătățile zonei studiate:

- spre vest: teren proprietate privată – blocuri de locuințe
- spre nord: teren proprietate privată – bloc de locuințe și strada Romului Cioflec
- spre est: teren extras CF 38403, Sfântu Gheorghe cu bloc de locuințe identificat prin extras C.F. 38403-C1, Sfântu Gheorghe



- spre sud: terenuri proprietate privată – locuințe private

Bilanț teritorial - Situația existentă

- suprafață teren (după dezmembrare):	1.279 m ²
- suprafața construită existentă:	0 m ²
	POT existent = 0 %,
- suprafața desfășurată existentă:	0 m ²
	CUT existent = 0

Se propune amplasarea clădirii de 25,7x11,20 m în așa fel întrucât să se respecte distanțele de siguranță față de vecinătăți având în vedere prevederile din NP 188/1999, tabel 2.2.2. Astfel clădirea se va amplasa în colțul nord estic al terenului studiat, la 10,00 m față de clădirea identificată prin extras CF 38403-C1, la 9,20 m față de Blocul de locuințe de pe strada Romului Cioflec, Bloc 20A, scara A.

Bilanț teritorial - Situația propusă

- suprafață teren (după dezmembrare):	1.279 m ²
- suprafața construită propusă:	287,84 m ²
	POT propus= 22,50%,
- suprafața desfășurată:	575,68 m ²
	CUT propus = 0,450

Pe partea sudică al parcelei se vor amenaja parcări pentru angajați. Se vor amenaja alei pietonale de acces respective trotuar de gardă în jurul clădirii.

5.3.b. asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului

Toate utilitățile necesare funcționării obiectivului vor fi asigurate după cum urmează:

Alimentarea cu apă - Alimentare cu apă se va realiza printr-un branșament de apă racordat la rețeaua de alimentare cu apă a localității Sfântu Gheorghe.

Canalizare - Evacuarea apelor menajere se va realiza printr-un branșament la rețeaua de canalizare a localității Sfântu Gheorghe.

Alimentarea cu energie electrică - Alimentarea cu energia electrică se va asigura din rețeaua existentă din zonă.

Instalația de încălzire - Instalația de încălzire se va realiza centralizat printr-o centrală termică pe combustibil de gaz, astfel clădirea se va lega la rețeaua de gaz din zonă.



5.3.c. Solu ia tehnică, cuprinz nd descrierea, din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, func ional-arhitectural  i economic, a principalelor lucrări pentru investiția de bază, corelată cu nivelul calitativ, tehnic  i de performanță ce rezultă din indicatorii tehnico-economici propu i

Date Generale

Categoria de importan��:	C
Clasa de importan��:	III
Număr de niveluri	Parter+Etaj
Aria construită	287,84 m ²
Aria desf��surat�	575,68 m ²

Clădirea propusă este o hală cu regimul de înălțime parter  i etaj,având aria construită de 287,84 mp, respectiv aria desf  surat  de 575,68 mp. Corpul de clădire propusă de formă dreptunghiulară are dimensiunile maxime de 25,70x11.20 m, înălțimea maximă (al aticului) de 8,70 m.

Clădirea ar avea un acces principal pe fațada sud estică, în apropierea accesului pietonal al parcelei din colțul nord estic al zonei studiate.

Prin accesul principal se ajunge într-un hol de primire de unde se acced următoarele: biroul administrativ de înregistrare al utilizatorilor, camera de urgență, grupul sanitar pe sexe, sala mare  i sala mică de activități pe timpul zilei, oficiul, coridorul zonei administrative/de deservire respectiv scara de acces al etajului.

Camera de urgență de la parter va func iona ca  i cameră de adăpost pentru persoane cu handicap locomotor, această cameră fiind dotată cu o baie proprie mobilată pentru persoane cu handicap locomotor.

De pe coridorul zonei adminitrative se deschid birourile (biroul social respectiv biroul de activități individuale), camera medicală, spălătoria, sta ia de pompare, depozitele acestui nivel respectiv grupul sanitar pe sexe deservind angajații.

Centrala termică, care este amenajat tot la nivelul parterului are acces indepedent direct din exterior pe fațada nord vestică.

La etaj se găsesc sălile de dormit  i anexele acestora. Urc nd pe scara interioară se ajunge într-un hol de unde se deschide camera personalului (dotat cu baie proprie), respectiv coridorul zonei pentru utilizatori de sex feminin (latura nordică)  i coridorul zonei pentru utilizat ri de sex masculin (latura sudică).

 n zona pentru utilizatori de sex feminim se găsesc două camere de dormit, una cu 4 iar celălalt cu 6 paturi. Grupul sanitar pentru femei este dotat cu 3 du uri, 2 toalete  i 4 lavoare de baie. La capătul coridorului se deschide o mică terasă, amenajată pe fațada nordică.

 n zona pentru utilizatori de sex masculin se găsesc 6 camere din care 4 dotate pentru 4 persoane  i 2



dotate pentru 6 persoane. Baia pentru b rba i se va dota cu 3 cabine de du uri, 2 toalete  i 2 pisoare, respectiv 5 lavoare de baie.  i la capătul coridorului sudic se găsește o mică terasă care este amenajată pe fațada sudică.

Structura de rezisten  va fi compusă din fundatii tip pahar prefabricat pentru ancorarea stalpilor prefabricati de suprastructura. Paharele vor fi pozitionati pe blocuri de beton. Paharele vor fi legate intre ele prin grinzi de fundare.

Placa suport pardoseala va fi realizata din beton armat cu plase sudate si bare independente. Sub placa se aseaza un strat de pietris pentru intreruperea capilaritatii, peste care vine un strat de nisip si folie PVC.

Pentru accesul in cladire se va realiza o scara/rampă de acces din beton armat.

Suprastructura cladirii este conceputa pe o structura de rezistenta formata din cadre de beton armat prefabricate. Stalpii cadrelor au o sectiune transversala de 40x40, care vor fi legate cu grinzi transversale si longitudinale. Peste grinzi se aseaza fasii cu goluri avand inaltime de 22 cm si se monolitizeaza la nivelul acestora, respectiv se va toarna o suprabetonare de 8 cm peste fasii.

Se va realiza o scara din beton armat monolit intre axele A si B, respectiv 4 si 5 pentru asigurarea fluxului pe directia verticala.

Inchiderea exterioara a cladirii va fi realizata din panouri sandwich, pentru prinderea panourilor se va folosi pane din teava rectangulara. Compartimentarea interioara se va realiza din pereti cu structura usoara.

La nivelul etajului se vor realiza contravanturi verticale metalice pentru rigidizarea structurii.

Acoperisul va fi tip terasa. Planseul peste etaj se va realiza din grinzi prefabricate peste care se aseaza o tabla cutata. Peste tabla cutata se aseaza un strat de plăci de fibrociment, respectiv termoizolatie  i hidroizolatie conform detaliilor de arhitectura. Intre grinzile de acoperis se vor realiza contravanturi orizontale metalice pentru rigidizarea structurii. Se va realiza un atic la perimetrul acoperisului, din panourile sandwich.

Elemente nestructurale  i finisaje

Pere ii exteriori vor fi compusi din panouri tip sandwich de 10 cm (având EI 15 minute respectiv C1(CA2a)) respectiv placaj de gips carton dublu prins la profile metalice între care se montează termoizilatie de vată minerală tot de 10 cm. Spre exterior panourile sandwich vor avea culoarea de gri deschis, iar placajul de ghips carton spre interior se va gletui  i vopsi sau în încăperile umede (g.s., baie sau oficiu) se va aplica un placaj de faian .

Pere ii interiori de compartimentare vor fi pere i de tip sandwisch cu placaj de ghips carton dublu pe ambele fe e, montat pe profile metalice cu izolatie de vată minerală. Placajul de ghips carton se va finisa prin gletuire  i vopsire, respectiv placaj de faian  în zonele umede (g.s., baie sau oficiu).

Placa de la nivelul parterului se va termozila cu 20 de cm de termozilatie de polistiren extrudat. Peste termozilatie se va turna o  ap  de 8 cm, peste care se va monta un covor PVC cu plinte de 5-10 cm perimetral în încăperi. Placa intermediară va primi o  ap  de 10 cm, peste care se va monta covorul PVC cu plinte perimetrare de 5-10 cm înălțime. Placa acoperi ului terasă se va forma dintr-o tablă cutată de 20 de cm, o placă de



fibrociment, termoizolație de polistiren expandat de 30 de cm și hidroizolație de membrană bituminoasă. Din panourile sandwich se va forma un atic de minim 50 de cm înălțime care pe partea superioară se va proteja cu tablă metalică prevopsită. Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de jgheab și burlan – jgheabul se va monta dealungul unul dintre laturile lungi iar burlanele vor fi montate pe fațadă.

Tavanul fals de ghips carton se va monta atât la nivelul parterului cât și la nivelul etajului. Aceasta se va finisa prin gleture și vopsire. Instalațiile montate la nivelul tavanului se vor ascunde peste aceasta, astfel înălțimea interioară la coridoare va fi între 2,50-2,55 m, iar în camere și săli de 2,85 m. Conform legislației în vigoare în încăoperile stației de pompare, centrala termică respectiv spălătoria/CTA tavanul ca fi REI 120 min (C0(CA1)).

Pentru **tâmplării exterioare** se va monta tâmplărie de PVC cu geam tripan, satisfăcând cerințele minime din studiul NZeb. Pe exterior se va monta glaf de tablă prevopsită iar în interior se va monta glaf din material plastic. Tâmplăria interioară; ușile interioare vor fi tâmplărie de MDF sau ZK. Conform legislației în vigoare ușile casei scării se vor dota cu dispozitive de autoînchidere. Ușa stației de pompare va fi o ușă rezistentă la foc 30 de minute dotat cu dispozitiv de autoînchidere.

Scara interioară de beton armat (având R60 minute) se va finisa cu covor PVC având plinte perimetrale de 5-10 cm, muchia treptelor se va proteja adecvat. Se va monta o balustradă metalică respectiv mâna curentă unde este cazul.

Scările exterioare de acces se vor realiza din elemente prefabricate de beton. Rampele și platformele de acces se vor finisa tot cu elemente prefabricate de beton (dale de pavaj de beton cu grosimea minimă de 4 cm).

5.3.d. Probe tehnologice și teste - Nu este cazul

5.4. Principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții

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

Valoarea totală a investiției, fără TVA: **8.582.571,00 lei**, din care construcții-montaj (C+M), fără TVA: **4.948.000,00 lei**.

Valoarea totală a investiției, cu TVA: **10.197.277,45 lei**, din care construcții-montaj (C+M), cu TVA: **5.888.120,00 lei**.



- 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;

Clădirea propusă va fi o hală cu regimul de înălțime parter și etaj cu aria construită de 287,84 mp, respectiv aria desfășurată de 575,68 mp. Corpul de clădire propusă de formă dreptunghiulară va avea dimensiunile maxime de 25,70x11.20 m, înălțimea maximă (al aticului) de 8,70 m.

Centrul de zi va avea capacitatea maximă după cum urmează:

- maxim 2 persoane cu handicap locomotor, cazați la parter
- maxim 10 persoane de sex feminin
- maxim 28 de persoane de sex masculin

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

Se vor respecta prevederile din Studiul de sisteme alternative respectiv studiul NZeb privind respectare condițiilor pentru NZeb:

- consum de energie primară sub 111,6 kWh/mp, an
- emisii echivalente CO₂ sub 14,70 kgCO₂/mp, an
- indicatorul RER de minim 30%

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

Durata lucrărilor de construire: 6 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

Conform Certificatului de Urbanism nr 87 din 04.03.2025, emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe - respectiv RLU aferent PUZ aprobat prin HCL nr. 367/2018, cu respectarea legii nr. 50/1991, cu completările și modificările ulterioare și a codului civil.

Construcțiile propuse au fost proiectate cu respectarea legislației în vigoare:

Proiectarea elementelor structurale:

- SR EN 1991-1-1: Acțiuni asupra structurilor. Acțiuni generale - greutăți specifice, greutăți proprii, încărcări utile pentru clădiri.
- CR 0-2012 - Cod de proiectare. Bazele proiectării structurilor în construcții.



- CR 1-1-4/2012 - Cod de proiectare. Evaluarea actiunii vântului asupra constructiilor.
- CR 1-1-3/2012 - Cod de proiectare. Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor.
- P 100-1/2013 - Cod de proiectare seismica - partea I: Prevederi de proiectare pentru cladiri.
- SR EN 1992-1-1- Proiectarea structurilor de beton. Reguli generale si reguli pentru cladiri.
- SR EN 1993-1-1: Proiectarea structurilor de otel. Reguli generale si reguli pentru cladiri.
- SR EN 1993-1-8: Proiectarea structurilor de otel. Proiectarea îmbinarilor.
- C.150-99 - Normativ privind calitatea îmbinarilor sudate din otel ale constructiilor civile, industriale si agricole.
- GP 121-2013- Ghid de proiectare si executie privind protectia împotriva coroziunii.

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, executia si exploatarea instalatiilor sanitare aferente cladirilor

Normativ I7-2011 pentru proiectarea, executia si exploatarea instalatiilor electrice aferente cladirilor

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

La întocmirea Studiului de Fezabilitate au fost respectate prevederile si recomandările Normativului privind proiectarea si executarea instalatiilor sanitare, indicativ I 9-1996.

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:

Fonduri proprii al Municipiului Sfântu Gheorghe.



6. URBANISM, ACORDURI ȘI AVIZE CONFORME – VEZI ANEXE

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

Certificatului de Urbanism nr 87 din 04.03.2025, emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe

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

Extrase de carte funciară nr. 28403,37702,37912,38404,37700 - Sfântu Gheorghe

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

Acord mediu – clasarea notificării 71/15.04.2025

6.4. Avize conforme privind asigurarea utilităților

Aviz alimentare cu apă și canalizare – nr. 3226 / 11.04.2025

Aviz alimentare cu energie electrică – nr. 7060250400889/17.04.2025

Aviz gaze – nr. 68799/ 32090428 /15.04.2025

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

Acord TEGA nr 5147/04.04.2025

Securitate la incendiu

Sănătatea populației - nr. 2914/2853 din 22.05.2025

Aviz Direcția Județeană pantru cultură Covasna nr 2784/2282/16.05.2025

Aviz Direcția de Gospodărire Comunală, Comisia de circulație nr. 31363/23.05.2025

Studiu geotehnic, verificat la cerința Af.



7. IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

7.1. Informații despre entitatea responsabilă cu implementarea investiției

Entitatea responsabilă cu implementarea investiției este Municipiul Sfântu Gheorghe.

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

Întocmire proiect tehnic:

30 de zile

Lucrări de construire:

6 luni

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

În ceea ce privește funcționarea clădirii de centrul de zi și al adăpostului de noapte, operarea și întreținerea acestora va fi asigurată de către Ajutorul Social Maltez respectiv Municipiul Sfântu Gheorghe.

7.4. Recomandări privind asigurarea capacității manageriale și instituționale

Se recomandă înființarea unei unități de implementare a proiectului (UIP) cu minim următorul personal cheie: manager de proiect, responsabil financiar, responsabil achiziții, responsabil tehnic.

8. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Se recomandă ca înaintea implementării proiectului, să se întocmească un Proiect Tehnic și Detaliile de Execuție. Execuția se va realiza pe baza acestei documentații, care va respecta toate prevederile din scenariul ales.

Șef proiect:

arh. ZSIGMOND Pál



Întocmit:

arh. AMBRUS-HLAVATHY Zsófia

