

## INSTRUCȚIUNI TEHNICE PRIVIND EXPLOATAREA ȘI ÎNTREȚINEREA CLĂDIRII

Aceste prevederi tratează regurile pentru utilizarea corectă a clădirilor, și pentru păstrarea calității clădirii pe toată durata de viață a acesteia.

### Stasuri, normative și prevederi legale:

L 8/77 – Asigurarea durabilității, siguranței în exploatare, funcționalității și calității construcțiilor

L 10/1995 – Calitatea în construcții

L 163/2016 – Calitatea în construcții

P 118/1999 cu completările ulterioare – Normativ de siguranță la foc a construcțiilor

L 211/2011 – Gestionarea deșeurilor

Alte legislație aferentă calității, exploatării și întreținerii clădirilor

### NORME PENTRU PROTECȚIA ȘI SIGURANȚA UTILIZATORILOR

Beneficiarul/utilizatorul clădirii va denumi un administrator care va fi responsabil pentru respectarea acestor prevederi. Se va lua măsuri de protecție a imobilului și protejarea acestuia împotriva efracțiilor, prin contractarea unui servicii de pază sau instalarea unui sistem de supraveghere.

Pentru siguranța utilizatorilor și pentru evitarea situației în care clădirea devine sursă de poluare fonică, pentru mediu, sau de altă natură este imperativ ca modul de utilizare a clădirii să fie exclusiv cel pentru care a fost proiectat, nefiind admise situații în care activitățile desfășurate în interior să fie de altă natură decât cele proiectate. Fumat este interzis în interiorul spațiului construit, fiind amenajate locuri exterioare speciale cu dotări adecvate, sigure la foc.

Se vor lua anumite măsuri pentru a minimaliza situațiile create în cazul fenomenelor meteorologice extreme:

- eliminarea surplusului de zăpadă de pe acoperiș
- baricadarea intrărilor cu ajutorul sacilor de nisip în cazul inundațiilor
- luarea de măsuri de protecție a tâmplărilor în cazul unor furtuni puternice prognozate

Semnalarea corespunzător a lucrărilor de întreținere/reparații (în special cele de la înălțime ) și a activității de curățenie pentru evitarea punerii în pericol a utilizatorului.

### MĂSURI ORGANIZATORICE PRIVIND SECURITATEA LA INCENDIU

Se vor lua în considerare prevederile scenariului de securitate la incendiu/a normativului P118 atât în cazul spațiilor interioare unde utilizarea focului deschis este interzisă cât și a spațiilor a căror destinație anticipează acest lucru, fiind prevăzute cu măsuri adecvate de protecție împotriva incendiilor.

### RECOMANDĂRI PENTRU LUCRĂRI DE ÎNTREȚINERE EXTERIOARE

#### Garduri, porți pietonale și carosabile

Se va avea în vedere menținerea în stare bună a împrejurimilor, în particular a porților prin supravegherea regulată și remedierea deficiențelor constatate. Este imperativ ca procesul de întreținere curentă: prin curățare, schimbarea elementelor deteriorate, revopsire, reparații diverse, să nu altereze aspectul original.

#### Pavaje exterioare acoperite și neacoperite

Utilizarea pavajelor se va face diferențiat în funcție de destinația acestora. În cazul pavajelor pietonale, acestea vor fi accesate și de autovehicule doar în situația în care au fost dimensionate corespunzător. Pentru evitarea depunerilor de praf și a vegetației, suprafața pavată va fi curățată și spălată pe toate perioadele anului, evitând astfel alterarea aspectului și a calității acesteia.

În cazul sezonului rece, căile de acces vor fi menținute fără zăpadă și gheață prin măturarea în mod regulat și prin evitarea pe cât posibil a folosirii de materiale corozive.

#### Suprafețe tencuite sau vopsite

Suprafețele vor fi protejate neîntrerupt de acțiunile mecanice, în cazul în care suprafața a fost deteriorată prin lovire accidentală, aceasta va fi corectată neîntârziat pentru a evita infiltrarea, stagnarea apei în crăpături și ulterior decojirea tencuielii.

Se va respecta codul de culoare și materialul din proiectul de execuție în cazul refacerii periodice a vopsitoriei exterioare. Pentru a proteja finisajele de deteriorare se vor înlătura diversele depuneri posibile: plase de insecte și cuiburi de păsări.

#### Învelitori din țigle ceramice

Verificarea învelitorilor din țigle se va face anual înaintea sezonului ploios/rece. În cazul unor situații cu fenomene meteorologice

extreme (furtuni, vijelii, grindină ) verificarea se va face după asigurându-se etanșeitatea învelitorii prin înlocuirea și re poziționarea țiglelor deteriorate și dislocate. Curățarea învelitorii de vegetație și de acumularea prafului se va soluționa imediat.

Se vor controla și se vor menține libere neîntrerupt orificiile de admisie și evacuare a aerului din straturile de ventilație. Accesorii ce țin de învelitoare (șorțuri, racorduri, elemente de trece) vor fi periodic insectate și corectate. Echipelor specializate în lucrul la înălțime, li se vor asigura condiții necesare atât pentru siguranța lor cât și pentru protejarea învelitorii existente.

#### Învelitori din tablă fălțuită

Verificarea învelitorilor din țigle se va face anual înaintea sezonului ploios/rece. În cazul unor situații cu fenomene meteorologice extreme (furtuni, vijelii, grindină ) verificarea se va face după asigurându-se etanșeitatea învelitorii prin înlocuirea și re poziționarea țiglelor deteriorate și dislocate. Curățarea învelitorii de vegetație și de acumularea prafului se va soluționa imediat.

Se vor controla și se vor menține libere neîntrerupt orificiile de admisie și evacuare a aerului din straturile de ventilație.

Accesorii ce țin de învelitoare (șorțuri, racorduri, elemente de trece) vor fi periodic insectate și corectate.

Echipelor specializate în lucrul la înălțime, li se vor asigura condiții necesare atât pentru siguranța lor cât și pentru protejarea învelitorii existente.

#### Sistem de scurgere a apelor pluviale

Inspecția sistemelor de colectare a apelor pluviale se va face anual înaintea sezonului rece dar și după fenomene meteorologice extreme. Pentru o evacuare rapidă a apelor, jgheaburile, muchiile de scurgere a apelor pluviale se vor curăța periodic, menținându-se libere. Identic în cazul racordurilor dintre jgheaburi și burlane, burlane și sistemul de canalizare. Sistemul de colectare a apelor pluviale vor fi curățate de țințuri în vecinătatea căilor de acces.

### **RECOMANDĂRI PENTRU LUCRĂRI DE ÎNTREȚINERE INTERIOARĂ**

#### Pereți, tavane, finisaje și vopsitorii interioare

Suprafețele vor fi protejate neîntrerupt de acțiuni mecanice, dacă suprafața a fost deteriorată prin lovire accidentală, aceasta va fi corectată neîntârziat. În cazul murdăririi ușoare aceasta va fi curățată prin spălarea cu apă și o suprafață textilă moale, dacă murdăria persistă sau e severă se va revopsi. Montarea diblurilor se face doar după ce a fost consultat proiectul pentru a evita diversele trasee a conductelor inserate în pereți. În cazul forării, se vor folosi dibluri adecvate materialului din care este construit peretele și a încărcării preconizate.

#### Suprafețe din gips-carton

Suprafețele vor fi protejate permanent de posibile acțiuni mecanice, dacă suprafața a fost lovită, deteriorarea va fi remediată imediat prin înlocuirea parțială a gipscartonului

Montarea diblurilor se face doar după ce a fost consultat proiectul pentru a evita diversele trasee a conductelor inserate în pereți.

În cazul forării, se vor folosi dibluri adecvate materialului din care este construit peretele și a încărcării preconizate. De asemenea se vor suplimenta profilele de sub placajele de gipscarton dacă este necesar.

#### Pardoseli ceramice

Întreținerea se va face cu un aspirator de praf și prin spălare manuală/mechanică cu substanțe și utilaje neabrazive. Se va înlocui integral chitul în situația murdăririi excesive.

#### Parchet și dușumea din lemn

Suprafața va fi curățată prin aspirare și cu ajutorul unui material textil uscat, eventual umezit cu substanțe neagresive pentru suprafețe lemnoase, conform prescripțiilor producătorului. Se recomandă o recondiționare generală cu uleiuri și substanțe impregnante, periodic.

#### Elemente confecționate în atelier/gata achiziționate și montate pe clădire

Balustradele vor fi revizuite, întărite și inspectate în cazul în care se observă mișcarea acestora și în vederea asigurării protecției împotriva căderii în gol.

Utilizarea chepengurilor se va face conform destinației, cu o atenție sporită în cazul evitării accidentelor. Manevrarea părții mobile sa va face cu grijă și fără forțare.

### **Instrucțiuni de gestionarea deșeurilor**

Gestionarea deșeurilor se va face pe baza legislației specifice, în concordanță cu funcțiunea de bază a clădirii. Conform Legii 211/2011 privind regimul deșeurilor, producătorii și deținătorii de deșeuri trebuie să colecteze separat cel puțin următoarele tipuri de deșeuri: hârtie, metal, plastic și sticlă.

Organizarea acțiunii de colectare a deșeurilor produse în clădire și ca urmare a activității din și în jurul acesteia va fi organizată de către utilizatorul sau proprietarul clădirii. Se vor procura recipiente adecvate pe tipuri pentru o depozitare temporară a deșeurilor, și se vor efectua pe baza de contract cu o firmă specializată autorizată în locuri autorizate.

Proprietarul / utilizatorul are responsabilitatea de face demersuri pentru o reciclare în proporție mare a deșeurilor produse. Se recomandă și o colectare și gestionarea separată a deșeurilor electronice, bateriilor, etc.

## Instrucțiuni de întreținere și utilizare a sistemelor și echipamentelor de instalații

Se va avea în vedere recomandările documentațiilor proiectelor de specialitate, și a legislațiilor aferente, în vigoare.

JURNALUL EVENIMENTELOR <sup>1</sup>					
Denumirea obiectivului de construcție					
Nr. Crt.	Data evenimentului	Categoria evenimentului	Prezentarea evenimentului și a efectelor sale asupra construcției, cu trimitere la actele din documentația de bază	Numele, prenumele și unitatea persoanei care înscrie evenimentului și semnătura sa	Semnătura responsabilului cu cartea tehnică a construcției
0	1	2	3	4	5

<sup>1</sup> Conform H.G. 343/2017 privind aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora.

1. Categoria Evenimentului se va completa astfel:

UC-rezultatele verificărilor periodice din cadrul urmăririi curente

US-rezultatele verificărilor și a măsurărilor din cadrul urmăririi speciale, în cazul în care implică luarea unor măsuri

M-măsuri de intervenție în cazul constatării de deficiențe (reparații, consolidări, demolări, etc.)

D-procese verbale întocmite de organele de verificare, pe faze de execuție a lucrărilor

C-rezultatele controlului privind modul de întocmire și de păstrare a cărții tehnice a construcției

2. Evenimentele consemnate în jurnal și care au corespundat în acte cuprinse în documentația de bază se prevăd cu trimiteri la dosarul respectiv, menționându-se natura actelor

3. Schimbarea proprietarilor se va consemna și în jurnalul evenimentelor

Arh. Gencsi-Mayer Izabella

Șef proiect Arh. Erdei-Dolóczki Tímea