



**HOTĂRÂREA Nr. 401
DIN 06.09.2022**

privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici actualizați la faza Proiect Tehnic pentru obiectivul de investiție „Dezvoltarea unui spațiu de desfășurare a activităților sociale, comunitare și culturale – obiectiv Reabilitarea clădirii Blocul Fetelor”

Consiliul Local Reșița întrunit în ședință de îndată din data de **06.09.2022**;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 58742/ 02.09.2022 și Raportul de specialitate al Direcției Dezvoltare Locală și Instituțională nr. 58733/ 02.09.2022, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local ;

Având în vedere prevederile HCL nr 473/17.11.2021 privind aprobarea Proiectului tehnic de execuție pentru obiectivul **„Dezvoltarea unui spațiu de desfășurare a activităților sociale, comunitare și culturale – obiectiv Reabilitarea clădirii Blocul Fetelor”**;

Având în vedere Ordonanța de Urgență nr. 64 din 9 mai 2022 privind ajustarea prețurilor și a valorii devizelor generale în cadrul proiectelor finanțate din fonduri externe nerambursabile cu modificările și completările ulterioare;

Văzând Hotărârea Guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont și de prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând prevederile Legii nr. 317/2021 a bugetului de stat pe anul 2022;

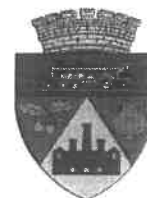
Văzând prevederile Legii Nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de Ordinul 2953/27.10.2019 privind aprobarea Ghidului Solicitantului – Condiții specifice de accesare a fondurilor în cadrul apelurilor de proiecte POR/2019/9/9.1/1/7REGUNI / Axa prioritară 9 / Sprijinirea regenerării economice și sociale a comunităților defavorizate din mediul urban, Prioritatea de Investiții 9.1 – Dezvoltare locală plasată sub responsabilitatea comunității (DLRC), modificat și completat prin Ordinul nr. 4078/11.11.2020;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. 2 lit. b), alin. 4 lit. d), art. 139, alin. 1, art. 196, alin. 1, lit. a), art. 197 alin. 1 și alin. 2 și art. 199 alin. 2 din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 – Se aprobă indicatorii tehnico-economici actualizați în conformitate cu documentația tehnico-economică faza Proiect Tehnic pentru obiectivul de investiție **„Dezvoltarea unui spațiu de desfășurare a activităților sociale, comunitare și culturale – obiectiv Reabilitarea clădirii Blocul Fetelor”**, întocmit de SC UNITH2B SRL BUCUREȘTI, care devine document oficial certificat prin ștampile și semnături și care produce efecte juridice, fapt pentru care persoanele autorizate arh. Anca Sandu, arh Oana Vaida în calitate de șef proiect/responsabil lucrare, răspund personal după caz administrativ, civil și penal pentru exactitatea mențiunilor, a datelor, a calculelor, a prețurilor cuprinse în aceasta și pentru respectarea întocmai a actelor normative naționale în vigoare pentru lucrarea intitulată: **„Dezvoltarea unui spațiu de desfășurare a activităților sociale, comunitare și culturale – obiectiv Reabilitarea clădirii Blocul Fetelor”**, după cum urmează:



1. Valoarea totală a lucrărilor de investiției (inclusiv TVA)	7.594.264,34 lei
din care construcții + montaj (C+M) (inclusiv TVA)	5.810.120,45 lei
2. Durata de realizare a execuției	12 luni

Art.2. Consiliul Local al Municipiului Reșița aprobă Memoriu tehnic justificativ – descrierea investiției, la faza proiect tehnic a investiției **„Dezvoltarea unui spațiu de desfășurare a activităților sociale, comunitare și culturale – obiectiv Reabilitarea clădirii Blocul Fetelor”** cuprinsă în anexă, anexă ce devine parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Dezvoltare Locală și Instituțională, Biroul Parteneriate și Relații Externe;

Art.4. Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării;

Art.5 Hotărârea se comunică:

- Primarului Municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului Județului Caraș-Severin;
- Direcției Dezvoltare Locală și Instituțională – Biroul Parteneriate și Relații Externe;
- Direcției Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
RAUL ANDREI SILADI



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
LUCIAN CORNEL BUCUR

sc UNITH2B srl | blv. Pache Protopopescu nr. 81, 021408, sector 2, București, România
tel: +4 3749 777 00 | e-mail: office@unith2b.com | www.unith2b.com
cod fiscal: RO31279763 | cont RO32BRDE445SV16090844450, BRD sucursala Dorobanti



ANEXA NR _____ LA H.C.L.

401 / 06.09.2022

MEMORU TEHNIC JUSTIFICATIV – DESCRIERE INVESTITIE

(A) PIESE SCRISE

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

Dezvoltarea unui spațiu de desfășurare a activităților sociale, comunitare și culturale - obiectiv
Reabilitarea clădirii Blocul Fetelor - Municipiul Reșița, județul Caras-Severin

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

UAT MUNICIPIUL RESITA

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)

NU ESTE CAZUL

1.4. Beneficiarul investiției

UAT MUNICIPIUL RESITA

mun. Resita, Piata 1 Decembrie 1918, nr. 1A, jud. Caras Severin, cod postal 320084

Telefon: 0255 221 692

1.5. Elaboratorul proiectului tehnic de executie

UNITH2B SRL, mun. Bucuresti, sector 2, B-dul Pache Protopopescu, nr. 81, et.5

telefon: 0374977700

număr de înmatriculare J40/2438/2013

cod fiscal RO31279763

cont RO32BRDE445SV16090844450 BRD Dorobanti Sector 1, București,

reprezentant: administrator Hildegard Brandl

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI NECESITATEA REALIZĂRII LUCRARILOR DE INTERVENȚII

Obiectul investiției este reabilitarea Construcției C1 cu funcțiuni mixte de pe parcela identificată la nr. cad. 32276. De asemenea, se urmărește reamenajarea terenului din fața imobilului, nr. cadastral 32276.

Imobilul este cunoscut sub denumirea "Blocul fetelor" de pe bulevardul Al. Ioan Cuza din cartierul Lunca Pomostului din municipiul Reșița. Imobilul și-a primit numele datorită profilului său funcțional inițial, respectiv acela de cămin pentru tinere eleve. Imobilul și-a schimbat funcțiunea după 1989, devenind un imobil care cuprinde spații comerciale și birouri la parter și locuințe sociale la etajul 1 și 2. Imobilul funcționează ca un imobil cu folosință mixtă, cu spații de închiriat pentru mici activități comerciale și servicii, deservind în principal zona mai amplă dar și Colegiul Național Traian Lalescu aflat în vecinătatea imediată, vis-a-vis de axul bulevardului Al. Ioan Cuza.

În prezent imobilul funcționează ca o clădire mixtă cu distribuție diferită a funcțiunilor pe nivele:

- la parter spațiile sunt destinate închirierii, funcționând pentru activități comerciale, unități de alimentație publică și servicii.
- la etajele 1 și 2 unitățile au fost alocate pentru locuințe de tip garsoniere cu băi comune pe nivel. Majoritatea au fost cumpărate de locatari, trecând în domeniul privat.
- la mansarda imobilului funcționează în prezent Centrul de voluntariat Reșița o organizație neguvernamentală de sine stătătoare implicată în gestionarea Centrului de tineret Mansarda (coordonat de Direcția Județeană pentru Sport și Tineret Caraș-Severin) unde desfășoară activități de educație non-formală și petrecere a timpului liber pentru tineri cu vârste cuprinse între 15 și 30 de ani și Centrul de Tineret Mansarda Reșița, un program al DJST CS care oferă tinerilor din zonă o alternativă pentru petrecerea timpului liber.

3. PROPUNERI

Prevederi generale:

Obiective ce se doresc a fi atinse prin acest proiect:

Se va avea în vedere în urma intervenției, realizarea de spații de birouri și spații multifuncționale pentru conferințe și seminarii, care vor fi puse la dispoziția ONG-urilor existente, a celor nou înființate sau grupurilor de inițiativă din ZUM-uri și teritoriul SDL, dar și restructurarea imaginii de ansamblu a imobilului.

1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE CONSTRUCȚIEI

a) SUPRAFATA CONSTRUITA, DESFASURATA: EXISTENT VS PROPUȘ

SUPRAFATA TEREN (CONFORM MASURATORI):	769 mp
SUPRAFATA TEREN (CONFORM ACTE):	990 mp
S. CONSTRUITA EXISTENTA (conform PAD vizat OCPI):	664 mp
S. DESFASURATA EXISTENTA(conform PAD vizat OCPI):	3230 mp
S. CONSTRUITA EXISTENTA (pentru calculul POT):	629.5 mp
S. DESFASURATA EXISTENTA(pentru calculul CUT):	2653.1 mp
S. CONSTRUITA EXISTENTA (inclusiv suprafete ce nu intra in calculul POT):	656.9 mp
S. DESFASURATA EXISTENTA(inclusiv suprafete ce nu intra in calculul CUT):	2777.3 mp
S. CONSTRUITA PROPUSA (pentru calculul POT):	650.7 mp
S. DESFASURATA PROPUSA (pentru calculul CUT):	2722.6 mp
S. CONSTRUITA PROPUSA (inclusiv suprafete ce nu intra in calculul POT):	685.1 mp
S. DESFASURATA PROPUSA (inclusiv suprafete ce nu intra in calculul CUT):	2871.7 mp

b) INDICATORII URBANISTICI

POT existent = 82%

CUT existent = 3.45

POT propus = 84.6%

CUT propus = 3.54

c) REGIMUL DE ÎNĂLȚIME ȘI VOLUMUL CONSTRUCȚIEI:

EXISTENT (RELEVU)

H coama existent = 16.57

Regim de inaltime exist.: Sp+P+2+M

PROPUS

Inaltimea maxima propusa la coama = 16.57 m

Regim inaltime propus = Sp+P+2+M

Inaltimea maxima propusa la cornisa = 12.20 m

sc UNITH2B srl | blv. Pache Protopopescu nr. 81, 021408, sector 2, București, România
tel : + 4 3749 777 00 | e-mail: office@unith2b.com | www.unith2b.com
cod fiscal: RO31279763 | cont RO32BRDE445SV16090844450, BRD sucursala Dorobanti



Volumul constructiei = cca 8644.00 mc

Volum util = 6175.00 mc

d) CATEGORIA SI CLASA DE IMPORTANTA

Categorie de importanta: C (normala)

Clasa de importanta: III (normala)

Gradul III rezistenta la foc

Risc mic de incendiu

e) FUNCTIUNEA PROPUA

Imobilul va fi un spațiu pentru desfășurare a activităților Sociale, Comunitare, Administrative Si Culturale.
Funcțiunea principala : Administrativa.

2. SOLUTIA DE INTERVENTIE-ARHITECTURA

2.1. Compartimentari si finisaje interioare

- Se va reproiecta compartimentarea spatiilor astfel incat sa existe Sali multifunctionale pentru cursuri, seminarii, Sali unde se pot organiza ateliere pe diverse tematici, spatii comune ce vor putea fi folosite ca sedii ale unor structuri nonprofit nou infiintate sau existente.
- Se vor proiecta grupuri sanitare care sa deserveasca tuturor spatiilor, inclusiv grupuri sanitare pentru persoanele cu dizabilitati
- Refacerea tuturor finisajelor cu evidentierea caracteristicilor tectonice – evidentierea materialului de constructie al cladirii
- Finisajele propuse pentru pardoseli – microciment , parchet laminat.

-Subsol:

Subsolul este complet nefolosit de zeci de ani. Sunt propuse lucrari de hidroizolare, pentru a elimina igrasia si umezeala. Sunt propuse lucrari de reparatii si igienizare pentru pardoseli, pereti, tavane. Se mentine functiunea existenta, adapost pentru protectie civila, conform piese desenate.

-Parter:

In ceea ce priveste pardoseala, se propune desfiintarea sapei existente, si inlocuirea cu o sapa ce va avea aceeasi grosime cu cea initiala. In ceea ce privesc peretii se propune rezidirea tuturor golurilor de circulatie create, fara masuri de consolidare. Local, se vor aplica solutii de consolidare a diafragmelor in care s-au propus goluri, prin montarea unor cadre metalice inchise pe conturul golului, impanat prin

injectarea cu lapte de ciment, care compenseaza zidaria eliminata. Toti peretii se vor reface, iar instalatiile vor fi refacute. Finisajele interioare alese pentru toate spatiile vor pune in evidenta calitatea arhitectonica a structurii - caramida. Aceasta va fi pastrata aparenta sau tencuita pe alocuri si in anumite spatii va fi aplicata o vopsea lavabila. Tavanele din cele doua grupuri sanitare vor fi curatate, inclusiv armaturile corodate si se aplica o tencuiala de ciment de 1.0-1.5 cm grosime.

-Etag 1 si 2:

In ceea ce priveste pardoseala, se propune desfiintarea sapei existente, si inlocuirea cu o sapa ce va avea aceeaasi grosime cu cea initiala. Local, se vor aplica solutii de consolidare a diafragmelor de 15 cm in care s-au propus goluri, prin montarea unor cadre metalice inchise pe conturul golului, impanat prin injectarea cu lapte de ciment, care compenseaza zidaria eliminata. Tavanele din cele doua grupuri sanitare vor fi curatate, inclusiv armaturile corodate si se aplica o tencuiala de ciment de 1.0-1.5 cm grosime. Toti peretii se vor reface, iar instalatiile vor fi refacute. Finisajele interioare alese pentru toate spatiile vor pune in evidenta calitatea arhitectonica a structurii - caramida. Aceasta va fi pastrata aparenta sau tencuita pe alocuri si in anumite spatii va fi aplicata o vopsea lavabila - finisajele peretilor au fost corelate cu destinatiile functionale ale spatiilor interioare.

-Mansarda:

O parte din sali sunt existente (atelierul de olarit, sala de escalada) iar pentru acestea au fost propuse masuri suplimentare de protectie la foc. Integrarea funtiunilor nou propuse (amfiteatru, ateliere si depozitari, zone de relaxare si intalnire) au necesitat pe de o parte modificari in ceea ce priveste reproiectarea structurii acoperisului (zona amfiteatrului) cat si masuri pentru asigurarea protectiei la foc, discutate in capitolul 1.1.7 al prezentei documentatii. Finisajele interioare propuse sunt vopsea lavabila aplicata pe inchiderile noi de gips-carton si pe peretii existenti de caramida. Se vor urmari indicatiile din planuri, cu privire la asigurarea numarului minim de minute de protectie la foc, pentru a proteja structura de lemn a mansardei.

2.2. Refacerea si amenajarea spatiului interior.

In urma propunerii de reabilitare, spatiul interior a suferit mici interventii de reconfigurare, tipologia structurala tip fagure a fost refacuta si mentinuta – rezultand spatii cu diverse destinatii.

Datorita temei spatiului - spatii de birouri si sedii de firma, aceasta conformare structurala este oarecum rigida, iar spatiile sunt monotone, de dimensiuni similare, astfel ca solutia aleasa propune rezolvarea acestei constrangeri. Se propune inserarea unor goluri de 2.10 x 1.10 m (hp=87 cm) in diafragmele de grosime 15 cm.

Au fost propuse desfaceri ale finisajelor peretilor interiori si curatarea si aplicarea unui tratament (sigilant) asupra caramizii de alcatuire ai acestora astfel incat sa poata fi pastrata aparenta.

Interventiile la nivelul finisajelor sunt minimale si din materiale si texturi versatile, putand fi adaptate pentru viitoare schimbari de destinatie ale spatiilor.

De asemenea a fost propusa curatarea si igienizare subsolului, prin eliminarea apei din subsol, decopertarea peretilor subsolului si finisarea acestora.

Pentru peretii interiori au fost propuse urmatoarele tipologii de finisare, in functie de functionalitatea fiecarui spatiu. Acestea se regasesc detaliat pe fiecare spatiu in parte in plansele desenate anexate acestui proiect.

Tipologii finisaje propuse Pereti interiori:

- Caramida aparenta curatata si sigilata
- Tencuiala de var/de ipsos
- vopsea lavabila peste caramida, RAL conform specificatii din liste cantitati/piese desenate
- Vopsitorie lavabila alba rezistenta la umiditate
- Placare cu gipscarton + vopsea lavabila
- Placi ceramice

Tipologii finisaje propuse pardoseli:

- Pardoseala microciment
- Parchet laminat

Tipologii finisaje propuse tavane:

- Vopsea lavabila, RAL conform specificatii din liste cantitati/piese desenate
- Placare cu gipscarton+vopsea lavabila, RAL conform specificatii din liste cantitati/piese desenate

2.3. INCHIDERI SI FINISAJE EXTERIOARE

-Anvelopanta:

Intreaga imagine a imobilului va fi reabilitata, iar lucrarile propuse sunt inlocuirea tamplariei exterioare existente cu tamplarie din PVC cu geamuri termoizolante tripan cu tratament Low-e, decojirea fatadelor pana la "rosu" si aplicarea unei tencuieli de ciment armate cu plasa sudata de $\phi 6/100/100$. Se va monta un strat de termoizolatie exterioara - vata minerala bazaltica - 100mm, peste care se va aplica tencuiala minerala decorativa. Pentru a pastra accentele de pe fatada existenta si peste stratul generos de termoizolatie - cornisa proeminenta, ritmul bordajului golurilor de geam - s-a propus coborarea in zona cornisei cu un sort de tabla care va accentua zona, iar ritmul golurilor de geam este pus in evidenta prin schimbarea tehnicii de aplicare a tencuielii decorative, fiind obtinut un joc de texturi.

Abordarea contemporana este intregita prin propunerea lucarnelor intr-un limbaj actualizat ce completeaza intreaga imagine obtinuta.

2.4. DOTARI & ECHIPAMENTE:

In proiect sunt prevazute ca dotari urmatoarele:

- Pentru persoanele cu dizabilitati motorii, se propune dotarea cu o rampa portabila

telescopica – pentru scarile exterioare, in zona accesului principal și un elevator mobil cu șenile pentru scarile interioare, deservind fiecare nivel.

- Mobilier conform planse dotari - arhitectura
- Stingator portabil conform proiect instalatii
- Toate echipamentele si dotarile pe instalatii sunt detaliate in proiectul de instalatii

2.5 .LISTA SPATII SI SUPRAFETE UTILE

Nivel	Numar	Funcțiunea	Suprafata utila
SUBSOL	001	CASA SCARII	14.50
SUBSOL	002	HOL	3.99
SUBSOL	003	ADAPOST ALA	110.66
SUBSOL	003	GRUP SANITAR USCAT	3.66
SUBSOL	003	GRUP SANITAR USCAT	3.84
SUBSOL	004	SPATIU DEZAFECTAT	----
		Total Subsol	136.65 m²
PARTER	000	HOL RECEPTIE	32.04
PARTER	001	CASA SCARII	12.71
PARTER	002	ANEXA	4.97
PARTER	003	CAMERA ECS	4.94
PARTER	004	HOL CIRCULATIE	29.61
PARTER	005	SALA LOUNGE	38.14
PARTER	006	SALA INTALNIRI	18.81
PARTER	007	SALA INTALNIRI	19.45
PARTER	008	SALA INTALNIRI	18.75
PARTER	009	GRUP SANITAR	27.86
PARTER	010	SALA INTALNIRI	20.11
PARTER	011	SALA INTALNIRI	16.97
PARTER	012	SALA INTALNIRI	16.96
PARTER	013	SALA INTALNIRI	14.90
PARTER	014	SALA INTALNIRI	19.37
PARTER	015	SALA INTALNIRI	19.37
PARTER	016	SALA INTALNIRI	19.29
PARTER	017	RECEPTIE ATELIER	12.91
PARTER	018	DEPOZITARE	6.27
PARTER	019	ATELIER REPARATII	19.39
PARTER	020	KITCHINETA	9.86
PARTER	021	HOL CIRCULATIE	23.16
PARTER	022	BIROU	32.87
PARTER	023	GRUP SANITAR	17.69
PARTER	024	GRUP SANITAR	17.96
PARTER	025	DEPOZITARE	17.34

sc UNITH2B srl | blv. Pache Protopopescu nr. 81, 021408, sector 2, București, România
tel : + 4 3749 777 00 | e-mail: office@unith2b.com | www.unith2b.com
cod fiscal: RO31279763 | cont RO32BRDE4455V16090844450, BRD sucursala Dorobanti

PARTER	026	CAMERA CENTRALEI TERMICE	15.53
		Total Parter	507.24 m²
ETAJ 1	000	HOL RECEPTIE	26.34
ETAJ 1	001	CASA SCARII	12.71
ETAJ 1	002	SALA CONFERINTE	21.76
ETAJ 1	003	HOL CIRCULATIE	27.10
ETAJ 1	04	TERASA	14.95
ETAJ 1	004	SALA CONFERINTE	19.19
ETAJ 1	005	SALA CO-WORKING TIP 2	19.31
ETAJ 1	006	SALA CO-WORKING TIP 1	18.83
ETAJ 1	007	SALA CO-WORKING TIP 1	19.47
ETAJ 1	008	SALA CO-WORKING TIP 2	18.79
ETAJ 1	009	GRUP SANITAR	32.69
ETAJ 1	010	SALA INTALNIRI	17.30
ETAJ 1	011	SALA CO-WORKING TIP 1	17.93
ETAJ 1	012	SALA CO-WORKING TIP 1	17.31
ETAJ 1	013	SALA INTALNIRI	15.49
ETAJ 1	014	HOL CIRCULATIE	26.36
ETAJ 1	015	SALA SEMINARII	19.17
ETAJ 1	016	SALA CO-WORKING TIP 2	19.17
ETAJ 1	017	SALA CO-WORKING TIP 1	19.09
ETAJ 1	018	SALA CO-WORKING TIP 1	19.20
ETAJ 1	019	SALA CO-WORKING TIP 2	18.95
ETAJ 1	020	GRUP SANITAR	32.79
ETAJ 1	021	SALA INTALNIRI	17.29
ETAJ 1	022	SALA CO-WORKING TIP 1	17.91
ETAJ 1	023	SALA CO-WORKING TIP 1	17.29
ETAJ 1	024	KITCHINETA	15.49
ETAJ 1	025	LOGIE	3.74
ETAJ 1	026	LOGIE	2.95
		Total Etaj 1	528.57 m²
ETAJ 2	000	HOL RECEPTIE	26.85
ETAJ 2	001	CASA SCARII	12.71
ETAJ 2	002	SALA RELAXARE	21.76
ETAJ 2	003	HOL CIRCULATIE	26.59
ETAJ 2	003	SALA CONFERINTE	19.19
ETAJ 2	004	SALA CO-WORKING TIP 2	19.31
ETAJ 2	005	SALA CO-WORKING TIP 2	18.83
ETAJ 2	006	SALA CO-WORKING TIP 2	19.47
ETAJ 2	007	SALA CO-WORKING TIP 2	18.77
ETAJ 2	008	GRUP SANITAR	32.69
ETAJ 2	009	SALA CO-WORKING TIP 2	17.30
ETAJ 2	010	SALA CO-WORKING TIP 2	17.93
ETAJ 2	011	SALA CO-WORKING TIP 2	17.31

ETAJ 2	012	BIROU	15.49
ETAJ 2	013	SALA CO-WORKING TIP 2	19.17
ETAJ 2	014	SALA CO-WORKING TIP 2	19.17
ETAJ 2	015	SALA CURS	19.09
ETAJ 2	016	SALA CURS	19.20
ETAJ 2	017	SALA CURS	18.95
ETAJ 2	018	GRUP SANITAR	32.79
ETAJ 2	019	OFICIU CURATENIE	17.29
ETAJ 2	020	SALA CO-WORKING TIP 2	17.91
ETAJ 2	021	SALA CO-WORKING TIP 2	17.29
ETAJ 2	022	KITCHINETA	15.50
ETAJ 2	023	HOL CIRCULATIE	26.36
ETAJ 2	024	LOGIE	3.74
ETAJ 2	025	LOGIE	2.95
		Total Etaj 2	513.61 m²
MANSARDA	001	CASA SCARII	12.93
MANSARDA	002	HOL CIRCULATIE	44.44
MANSARDA	003	GRUP SANITAR	15.06
MANSARDA	004	SALA DE LUCRU	35.50
MANSARDA	005	AMFITEATRU	92.18
MANSARDA	006	VESTIAR	4.99
MANSARDA	007	HOL	9.29
MANSARDA	008	VESTIAR	4.99
MANSARDA	009	SALA MULTIFUNCTIONALA	46.98
MANSARDA	010	ZONA TELESCOP	14.47
MANSARDA	011	ZONA RELAXARE	40.40
MANSARDA	014	DEPOZITARE	24.48
MANSARDA	015	HOL	6.12
MANSARDA	016	GRUP SANITAR	4.74
MANSARDA	017	DEPOZITARE	5.79
MANSARDA	018	ATELIER OLARIT	26.13
MANSARDA	018	SALA DE LUCRU	35.50
MANSARDA	018	SALA ESCALADA	44.79
MANSARDA	019	BIROU	14.05
		Total Mansarda	482.83 m²
		TOTAL GENERAL - S utila	2168.90 m²

PRECIZĂRI PRIVIND INTERVENTIILE STRUCTURALE

Consolidarea elementelor, subansamblurilor sau a ansamblului structural:

Pentru a elimina igrasia si umezeala din subsol se propune hidroizolarea elevatiilor. Vor fi executate sapaturi prin dezvelirea elevatiei in zona subsolului.

sc UNITH2B srl | blv. Pache Protopopescu nr. 81, 021408, sector 2, București, România
tel : + 4 3749 777 00 | e-mail: office@unith2b.com | www.unith2b.com
cod fiscal: RO31279763 | cont RO32BRDE445SV16090844450, BRD sucursala Dorobanti

Toate armaturile dezvelite si corodate vor fi curatate si se va aplica un strat de tencuiala de ciment. Conform planurilor atasate prezentei documentatii, se va aplica o tencuiala armata de ciment pe cele patru fatade exterioare. (A se vedea proiect structura)
In urma recompartimentarii interioare s-a dorit introducerea locala a unui numar mic de goluri in peretii de zidarie, acesti pereti bordandu-se fiecare cu cate un cadru metalic, ancorat cu tije in peretii de zidarie si placa de beton armat. Peretii din zidarie se desfac prin fragmentarea zidariei peretilor in portiuni verticale prin slit-uri realizate cu masini de perforat si taiat.

Consolidarea diafragmelor afectate de golurile de usi se va realiza prin montarea unor cadre metalice inchise pe conturul golului, impanat prin injectarea cu lapte de ciment.

Se vor demonta sistemul de invelitoare si cel al sipcilor existente impreuna cu elementele structurale pentru zonele care se refac (zona lucarnelor, zona amfiteatrului). In plus, se vor examina elementele structurii bucata cu bucata si se vor inlocui elementele degradate ale structurii cu elemente similare, de aceeasi sectiune transversala.

Structura de rezistenta a cladirii a fost conceputa, analizata si calculata in conformitate cu normele si normativele in vigoare in Romania .

Parte din solutiile imaginate in acest proiect pot fi adaptate in functie de capacitatile si posibilitatile executantului. In afara proiectului de organizare de santier, acesta va trebui sa elaboreze un proiect tehnologic, in functie de utilajele pe care le are in dotare si de alte capacitati.

Cu conditia respectarii cu strictete a prevederilor din Expertiza Tehnica si Proiectul de Structura, dar si prin utilizarea unor tehnologii adecvate de executie, impactul interventiilor propuse pentru imobil asupra cladirilor invecinate va fi inexistent, iar rezistenta si stabilitatea cladirilor invecinate nu vor fi afectate negativ.

PRECIZĂRI PRIVIND INSTALAȚIILE AFERENTE CLĂDIRII / AMENAJĂRII

Instalațiile interioare (electrice si sanitare) sunt realizate astfel încât să nu contribuie la inițierea, dezvoltarea și propagarea unui incendiu și nu constituie risc de incendiu pentru elementele de construcție sau obiecte din încăperi ori adiacente acestora.

Instalații sanitare

Alimentarea cu apa rece a imobilului se asigura de la rețeaua publica aflata in vecinatatea imobilului, prin intermediul unui bransament nou propus DN80. Se noteaza ca in interiorul caminului de bransament, dupa contor, pe portiunea aferenta beneficiarului (in acceptiunea art. 3, pct. i) din Legea 241/2006 republicata), conducta se ramifica in 2 conducte – una pentru alimentarea instalatiei interioare de apa potabila DN 50 si una pentru alimentarea instalatiei de stins incendiul cu hidranti interiori DN 65.

Instalatia sanitara pentru alimentare cu apa rece se inlocuieste local, in baile si kichinetele de pe nivel pana la racordul la coloana/distributia comuna.

Prepararea apei calde menajere pentru obiectele sanitare se face cu ajutorul unui boiler monovalent alimentat cu agent termic de la centrala termica. Se prevede instalatie de recirculare a apei calde menajere.

Instalația de alimentare cu apă rece și caldă de consum, se executa din țevi de polipropilena (PP-R) cu insertie de aluminiu.

Contorizarea apei reci se face in caminul de bransament aflat la limita proprietatii si nu face obiectul prezentului proiect.

Se inlocuiesc obiectele sanitare si se prevad tuburi de canalizare noi, pana la racordul coloanelor existente, care fac parte din condominiu.

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare sunt evacuate gravitational catre reseaua din incinta, care le conduce gravitational in reseaua de canalizare publica.

Se prevad sifoane de pardoseala in grupurile sanitare si pentru preluarea apei provenita din scurgeri accidentale in camera boilerului.

Apele meteorice care provin din ploi sau din topirea zapezii de pe acoperisul cladirii sunt sunt preluate prin jgheaburi si burlane si conduse la reseaua publica, prin racorduri nou propuse.

Instalatiile de canalizare se executa din :

- pentru instalatiile interioare supraterane de canalizare menajera: tuburi si piese de legatura din polipropilena – PP ;

- pentru instalatiile interioare ingropate și exterioare de canalizare menajera si pluviala: tuburi si piese de legatura din policlorura de vinil PVC-Ux3.2mm SN4.

Instalatii de stins incendiul

In prezent cladirea nu este prevazuta cu instalatii de stins incendiul.

In conformitate cu Normativul privind securitatea la incendiu a constructiilor, Partea a II-a - Instalatii de stingere, indicativ P 118/2–2013, precum si Ordinul MDRAP nr. 6026 din 15.11.2018, art. 4.1. alin. i) este obligatorie prevederea instalatiei de stingere cu hidranti interiori, pentru cladire administrativa cand capacitatea maxima simultana este mai mare de 200 utilizatori sau cand aria construita este mai mare de 600 mp (respectiv 685.1 mp) si sunt mai mult de 2 (doua) niveluri supraterane (respectiv P+2E+M).

In conformitate cu Normativul privind securitatea la incendiu a constructiilor, Partea a II-a - Instalatii de stingere, indicativ P 118/2 – 2013, precum si Ordinul MDRAP nr. 6026 din 15.11.2018, art. 6.1. alin. i) este obligatorie prevederea instalatiei de stingere cu hidranti exteriori, pentru cladire administrativa cand capacitatea maxima simultana este mai mare de 200 utilizatori sau cand sunt mai mult de 2 (doua) niveluri supraterane (respectiv P+2E+M) si aria construita este mai mare de 600 mp (resp. 685.1 mp).

Instalatii electrice

Alimentarea cu energie electrica se va realiza in conformitate cu solutia data de furnizorul de energie electrica local prin proiectul „studiul de solutie” / ATR, acesta nefacand obiectul prezentului proiect.

Instalatiile electrice ale obiectivului se alimenteaza din cadrul tablourilor electrice amplasate pe fiecare etaj al cladirii.

Pentru consumatorii cu rol la incendiu sursa principala de alimentare cu energie electrica este sistemul energetic national.

Sursele suplimentare de alimentare cu energie electrica pentru receptorii cu rol la incendiu sunt acumulatorii inclusi in sistemul de actionare al trapei de fum si al automatizarii sistemului de deschidere al usi de la intrare, in ECS si in sursele de alimentare ale transponderilor.

Instalatia de iluminat interior este realizata cu corpuri de iluminat echipate cu surse LED in functie de mediul ambiant al incaperii in care se instaleaza si respectandu-se nivelurile de iluminare impuse de catre normativele in vigoare.

Aprinderea in coridoare si in grupurile sanitare se va realiza prin intermediul senzorilor de miscare iar in restul incaperilor comenzile iluminatului se realizează local prin intermediul întrerupătoarelor.

Instalatia de iluminat de siguranta va fi noua conform normativului I-7-11 si se vor asigura urmatoarele tipuri de iluminat de siguranta:

- Iluminatul de siguranta pentru cladire consta in:
- iluminat de siguranta pentru continuarea lucrului – in camera ECS, la tablourile secundare si la tabloul general – realizat cu corpuri de iluminat cu sursa led si kit de 3 ore
- iluminat de securitate pentru evacuare – pe coridoare, scari si grupuri sanitare pentru persoane cu dizabilitati – realizat cu corpuri de iluminat cu kit de 2 ore amplasate atat la interior cat si la exteriorul cailor de evacuare din cladire iar pe coridoare la maxim 15 m distanta si la fiecare schimbare de directie
- iluminat de securitate pentru marcarea hidrantilor – in preajma (la mai putin de 2 m) hidrantilor – realizat cu corpuri de iluminat cu kit de 1 ora
- iluminatul de securitate impotriva panicii – in amfiteatru – realizat cu corpuri de iluminat cu kit de 1 ora, actionat din mai multe puncte si intrerupt dintr-un singur punct respectiv dla tablou
- iluminatul de securitate pentru interventii – in camera centralei termice – realizat cu corpuri de iluminat cu kit de 1 ora

Instalatia de prize si forta

Toate circuitele de priza se vor proteja cu intrerupatoare diferentiale 30 mA, realizand o protectie sporita atat la socuri electrice, cat si la prevenirea incendiilor.

Inaltimea de montaj este de 0.4m fata de pardoseala finita sau conform indicatiilor de pe planuri avand gradul de protectie IP20 si IP44 in zonele cu degajari de umiditate.

In cazul dispunerii mai multor prize una langa alta se recomanda utilizarea unei rame comune.

Distributia circuitelor de prize in se realizeaza cu cabluri tip N2XH pozate in paturi de cabluri si/sau in tuburi de protectie.

Instalatia de protectie si impamantare

Priza de pamant pentru acest obiectiv este de tip artificial si este formata din platbanda OL Zn 40x4 mm si electrozi din OLZn . Rezistenta de dispersie a prizei de pamant trebuie sa fie mai mica de 4 Ohmi. Executia prizei de pamant se va coordona cu executia lucrarilor exterioare. In camera tehnica de la parter se va monta o centura de impamantare realizata cu OLZn 25x4 monta la 0.25 m de pardoseala, centura la care se conecteaza toate echipamentele.

Instalatie de protectie impotriva supratensiunilor atmosferice (paratrasnet) sau din retea

Conform calculelor bazate pe amplasamentul, geometria si indicele kerateunic a reiesit ca nu este necesara realizarea unei instalatii de protectie.

Sistem de detectare, semnalizare si avertizare incendiu

Functiile sistemului de detectie si alarmare la incendiu propus sunt:

- detectarea incipienta a incendiilor prin identificarea unui sau mai multor fenomene tipice focului, cum ar fi produsii de combustie, fum, flacari sau caldura
- anuntarea operatorilor cu privire la aparitia unui incendiu sau a unei alarme tehnice, cu indicarea zonei in care s-a produs aceasta

SC UNITH2B srl | blv. Pache Protopopescu nr. 81, 021408, sector 2, București, România
tel: +4 3749 777 00 | e-mail: office@unith2b.com | www.unith2b.com
cod fiscal: RO31279763 | cont RO32BRDE445SV16090844450, BRD sucursala Dorobanti

- transmiterea catre aplicatia software de management al securitatii, a semnalelor de alarma de incendiu sau tehnice, oferind acesteia controlul activarii si dezactivarii zonelor de detectie incendiu
- dezactivarea individuala a zonelor de detectie incendiu, in cazul in care este necesara efectuarea de lucrari care ar duce la generarea de alarme false.
- testarea integral sau pe zone a sistemului de detectie
- semnalizarea aparitiei unui incendiu prin dispozitive de alarmare locale (hupe , lampi)
- comanda diverselor echipamente: instalatia de ventilare , instalatia de evacuare a fumului, usi antifoc etc.

Centrala va fi de tip analog adresabila cu posibilitate de extindere a sistemului. La aceasta se vor conecta detectoare de fum si temperatura, butoane manuale, sirene interioare si exterioare, unitati de interfatare comanda / monitorizare.

Retea structurata date-CATV

Pentru distributia instalatiei de date se va realiza o retea structurata ecranata Cat.6 FTP, iar prizele de date vor fi RJ45 Cat.6 ecranate.
Nodul central al retelei se va pozitiona in rackul de la etajul 1.
Reteaua CATV este realizata cu cablu RG6 plecand de la rack unde se instaleaza un amplificator si splitter pe fiecare etaj in parte.

Sistem avertizare panica

S-a prevazut un sistem de avertizare panica pentru grupurile sanitare ale persoanelor cu dizabilitati.

In fiecare grup sanitar s-au montat cate un buton de urgenta si un buton pentru anulare urgente, iar avertizarea panicii se va face local, prin montarea deasupra usii grupului sanitar a unui controller cu avertizare luminoasa.

Avertizarea panicii va fi transmisa la parter, prin intermediul unui afisaj LCD, care afiseaza indicativul grupului sanitar de unde se transmite semnalul de panica. In acelasi loc este instalat si un controller cu avertizare luminoasa si sonora.

Cablarea se va realiza cu cablu rezistent la foc tip JEH(st)E30 4x2x0,8.

Sistemul va fi alimentat dintr-o sursa prevazuta cu acumulatori.

Instalatii de încălzire

Instalatia HVAC – instalatia de incalzire s-a proiectat cu radiatoare din otel montate la parapet.

Centrala termica este compusa din doua centrale murale cu functionare in cascada, ce deserveste intreaga cladire si produce agent termic 80/60°C. Camera centralei va fi echipata cu detector de gaz monitorizat in sistemul de detectie incendiu conform ordinului ANRE 89/2018.

Sursa de energie termica pentru cladire o reprezinta centrala termica proprie. Sistemul de distributie al agentului termic se face pe verticala de la centrala termica si distributie la plinta pentru racordarea radiatoarelor.

Pentru realizarea conditiilor de confort interioare din punct de vedere al normelor igienico-sanitare evacuarea aerului viciat din grupul sanitar de la mansarda se va realiza printr-un sistem compus din ventilator axial de evacuare cu prindere in plafonul fals. Ventilatoarele vor fi prevazute cu clapeta de sens si timer cu actionare pe circuitul de lumina.

SC UNITH2B srl | blv. Pache Protopopescu nr. 81, 021408, sector 2, București, România
tel: +4 3749 777 00 | e-mail: office@unith2b.com | www.unith2b.com
cod fiscal: RO31279763 | cont RO32BRDE445SV16090844450, BRD sucursala Dorobanti

INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI

Durata	luni
Durata de implementare a proiectului din care	20
Durata achizitiei proiect tehnic	2
Durata serviciilor de proiectare: Intocmire Proiect Tehnic	3
Durata achizitiei lucrari	3
Durata de executie a lucrarilor de constructie estimata	12

VALOAREA INVESTITIEI

Valoarea investitiei cu TVA: 7.594.264,34 lei

Valoare investitiei fara TVA: 6.402.555,08 lei

TVA: 1.191.709,27 lei

Din care C+M:

Valoare C+M cu TVA: 5.810.120,45 lei

Valoarea C+M fara TVA: 4.884.019,56 lei

TVA: 926.100,89 lei

CONCLUZII SI RECOMANDARI

Proiectul este oportun din punct de vedere economic si are un impact socio-economic puternic pentru comunitatea locala.

Proiectul respecta reglementarile in vigoare din punct de vedere urbanistic, suprafete si distante minime obligatorii si standarde de referinta, aplicabile conform legii.

In concluzie, se recomanda implementarea proiectului.

Întocmit

arh. Anca Sandu

arh. Oana Vaida



PRESEDINTE DE SEDINTA,
SILADI RAOUL ANDREI



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
BUCUR IUCIAN CORNEA