



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRĂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Viorela-Mirabela CĂLIN

PROIECT DE HOTĂRĂRE NR. 502/21.10.2021
privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici, conform AVIZ CTE nr.
185054/16.09.2021 emis de Comisia Tehnico-Economică pentru imobilul situat în
Constanța, str. Callatis nr.14

Consiliul local al municipiului Constanța întrunit în ședința ordinară din
data de _____;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub
nr. 209526/21.10.2021,

- raportul de specialitate al Regiei Autonome „Exploatarea Domeniului
Public și Privat” Constanța înregistrat sub nr. 15158/21.10.2021; - avizul Comisiei
de specialitate nr. 1 de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și
administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța; - avizul
Comisiei de specialitate nr. 5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii
publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului;

În conformitate cu prevederile:

- Art. 44 alin. (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice
locale, cu modificările și completările ulterioare,

- Art. 5 alin. 1, lit.b) (i) din H.G. nr. 907/2016 privind etapele de
elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente
obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. 2, lit. b) și alin 4, lit. d) și art. 196 alin.
1, lit. a din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și
completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se aprobă indicatorii tehnico-economici conform AVIZ CTE nr.
185054/16.09.2021 emis de Comisia Tehnico-Economică și documentația de
avizare a lucrărilor de intervenții, pentru imobilul situat în Constanța, str. Callatis
nr.14, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 - Se aprobă valoarea obiectivului de investiții total: 1.459.522,52 lei
fără TVA, (1.736.831,80 lei cu TVA), din care C+M: 1.060.071,81 lei fără TVA,
(1.261.485,46 lei cu TVA) conform devizului general din anexa nr. 2 care face parte
integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 - Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică
va comunica prezenta hotărâre Direcției generale economico-financiară, Direcției
generale gestionare servicii publice, Direcției generale urbanism și patrimoniu și
Regiei Autonome Exploatarea Domeniului Public și Privat Constanța în vederea
aducerii la îndeplinire și spre știință Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Viorela-Mirabela CĂLIN

CONSTANȚA

NR. _____/_____



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 209526/ 21. 10. 2021

39

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere prevederile:

- art. 44 alin.1 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 5, alin. 1, lit.b) (i) din H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;

Având în vedere programul de "Reabilitare imobile aflate pe domeniul public și privat al Primăriei Municipiului Constanța prin R.A.E.D.P.P. Constanța – imobil str. Callatis nr. 14", pentru care s-a emis AVIZ CTE nr. 185054/16.09.2021.

De asemenea, pentru imobilul din str. Callatis nr.14 s-a obținut avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța nr. 589/M/07.06.2021

Fondurile necesare progresului acestui program pentru anul 2021 au fost aprobate cu Nota de Fundamentare nr. 3056/04.03.2021 .

Din acest program s-au parcurs etape importante printr-o succesiune de achiziții publice privind servicii de proiectare, întocmire documentație cadastrală, expertizare tehnica a imobilelor solicitată prin certificatele de urbanism, în anul 2020 s-a achiziționat, pentru 9 imobile, serviciul de proiectare documentație de avizare a lucrărilor de intervenție -DALI, finalizate în anul 2021.

Valoarea obiectivului de investiții total este de: 1.459.522,52 lei fara TVA, (1.736.831,80 lei cu TVA)

În temeiul art. 136 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici, conform AVIZ CTE nr. 185054/16.09.2021 emis de Comisia Tehnico-Economică pentru imobilul situat în Constanța, str. Callatis nr.14

PRIMAR,
VERGIL CHIȚAC

Vergil Chițac

Nr. 15158 / 21.10.2021

RAPORT

Având în vedere proiectul de hotărâre inițiat de domnul primar Vergil Chițac în baza referatului de aprobare înregistrat sub nr. 209/226...../.....21.10.2021..... privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici, conform AVIZ CTE nr. 185054/16.09.2021 emis de Comisia Tehnico-Economică pentru imobilul situat în Constanța, str. Callatis nr.14

ținând cont de prevederile:

- art. 44 alin.1 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare,
„documentațiile tehnico-economice ale obiectivelor de investiții noi, a căror finanțare se asigură integral sau în completare din bugetele locale, precum și ale celor finanțate din împrumuturi interne și externe, contractate direct garantate de autoritățile administrației publice locale, se aprobă de către autoritățile deliberative”,
- art. 5, alin. 1, lit.b) (i) din H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;
- Hotărâri nr. 554/14.10.2021 a Consiliului de Administrație al R.A.E.D.P.P. Constanța, consemnată în procesul verbal de ședință nr. 299/14.10.2021

Imobilul situat în Constanța, str. Callatis nr.14, cu regim de înălțime subsol parțial+parter+etaj și teren aferent construcției în suprafața de 155.00 mp, este proprietatea Municipiului Constanța, fiind dat în administrarea RAEDPP Constanța

Având în vedere programul de "Reabilitare imobile aflate pe domeniul public și privat al Primăriei municipiului Constanța prin R.A.E.D.P.P. Constanța-imobil str. Callatis nr. 14", pentru care s-a emis AVIZ CTE nr. 185054/16.09.2021.

De asemenea, pentru imobilul din str. Callatis nr.14 s-a obținut avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța nr. 589/M/07.06.2021

Fondurile necesare progresului acestui program pentru anul 2021 au fost aprobate cu Nota de Fundamentare nr. 3056/04.03.2021 .

Din acest program s-au parcurs etape importante printr-o succesiune de achiziții publice privind servicii de proiectare, întocmire documentație cadastrală, expertizare tehnică a imobilelor solicitată prin certificatele de urbanism, în anul 2020 s-a achiziționat, pentru 9 imobile, serviciul de proiectare documentație de avizare a lucrărilor de intervenție - DALI, finalizate în anul 2021.

În ceea ce privește starea general-structurală a corpului C1, aceasta este nesatisfăcătoare - conform concluziilor Expertizei Tehnice 2018 - Exp. Th. Ing Szalontay Coloman Andrei - at. MLPAT, și astfel construcția nu mai respectă prevederile codurilor de conformare în vigoare și elementele structurale nu mai întrunesc condițiile de rigiditate necesară.

Obiectivele preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice sunt:

- scoaterea din pericol de extindere a nivelului de degradare;
- reabilitarea imobilului în vederea integrării tuturor spațiilor interioare în circuitul funcțional al locuințelor, la nivelul cerințelor actuale;

- reintegrarea și punerea în valoare a clădirii în context urban.

Valoarea obiectivului de investiții total este de:1.459.522,52 lei fara TVA, (1.736.831,80 lei cu TVA)

În fapt, pentru imobilul din str. Callatis nr. 14 se executa lucrări de reparații fațadă în conformitate cu oferta tehnico-financiară nr. 10665/29.07.2021, în valoare de 141.005,59 lei la care se adaugă TVA, conform art.2.2 din contractul de execuție lucrări nr. 11460/12.08.2021 încheiat între RAEDPP Constanța și S.C. IZO ECO INSTAL S.R.L.

Față de cele expuse, supunem spre analiză și dispoziție plenului consiliului local, proiectul de hotărâre privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici, conform AVIZ CTE nr. 185054/16.09.2021 emis de Comisia Tehnico-Economică pentru imobilul situat în Constanța, str. Callatis nr.14



HOTĂRÂREA NR.554/14.10.2021

a Consiliului de Administrație al

Regiei Autonome „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța

consemnată în procesul-verbal de ședință nr.299 din data de 14.10.2021

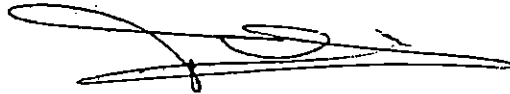
- Având în vedere prevederile actelor constitutive ale R.A.E.D.P.P. Constanța, constând în
- H.C.L.nr.332/02.08.1996 privind înființarea Regiei Autonome „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța,
 - H.C.L.nr.56/26.02.2021 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Regiei Autonome „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța,
 - H.C.L.nr.455/28.12.2020 privind aprobarea revocării Consiliului de Administrație numit prin H.C.L. nr.302/2019 și numirea unor membri provizorii în Consiliul de Administrație al Regiei Autonome Exploatarea Domeniului Public și Privat Constanța,
 - H.C.L.nr.209/30.06.2021 privind modificarea numirea unor membri provizorii în Consiliul de Administrație al Regiei Autonome Exploatarea Domeniului Public și Privat Constanța
 - H.C.L.nr.253/30.07.2021 privind numirea unui membru provizoriu în Consiliul de Administrație al Regiei Autonome Exploatarea Domeniului Public și Privat Constanța,
- și, nu în ultimul rând, prevederile O.U.G. nr.109/30.11.2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare,

Analizând referatul nr.4779/07.10.2021 formulat de Serviciul Tehnic-Investiții și documentele anexate,

Consiliul de Administrație al Regiei Autonome „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța hotărăște:

Aprobarea înaintării spre avizare Consiliului Local Municipal Constanța, a indicatorilor tehnico-economici conform AVIZE CTE pentru imobilele situate în Constanța, str.Callatis nr.12, str.Callatis nr.14, str.Callatis nr.26 și str.Callatis nr.31.

PREȘEDINTE
CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE
Alexandru-Marius TIMOFTE



Întocmit
Secretar Consiliul de Administrație
Laura MICU



ORIGINALUL
10
Cest

71



- Anexa 5

PROIECTANT,

S.C. SĂGETĂTOR S.R.L. TULCEA
Str. Grigore Antipa nr.6 Bl. F2 Sc. A
J 36/522/1993; RO 4165494

Nr. 99 / 22.02.2021

DOCUMENTAȚIE DE AVIZARE A LUCRĂRILOR DE INTERVENȚII

1. Informații generale privind obiectivul de investiții

1.1. Denumirea obiectivului de investiții **REABILITARE IMOBILE AFLATE PE DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT AL PRIMARIEI CONSTANTA PRIN RAEDPP CONSTANTA – IMOBIL Str. CALLATIS NR. 14**

CONFORM CU
ORIGINALUL



1.2. Ordonator principal de credite/investitor – UAT Municipiul Constanta

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar) – RAEDPP Constanta

1.4. Beneficiarul investiției – RAEDPP Constanta

1.5. Elaboratorul documentației de avizare a lucrărilor de intervenție –

S.C. SĂGETĂTOR S.R.L. TULCEA

Str. Grigore Antipa nr.6 Bl. F2 Sc. A

2. Situația existentă și necesitatea realizării lucrărilor de intervenții

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

Imobilul din **Str, Callatis nr. 14, Constanta**, cu regim de înălțime Subsol partial+ Parter + Etaj, este proprietatea Municipiului Constanta, în administrarea R.A.-E.D.P.P. Constanta.

Terenul aferent construcției are o suprafață de 155.00 m².

Clădirea cu destinație locuințe în administrarea RAEDPP Constanta cuprinde apartamente de locuit închiriate persoanelor fizice ce au domiciliul la această adresă.

Amplasamentul este prevăzut în PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta, aprobat de Consiliul General al Municipiului Constanta în anul 2002, cu reactualizări ulterioare.

Conform Legii Calității în Construcții și Regulamentului de Clasificare (Legea 10/95 și HGR 766/67) construcția se încadrează în categoria C de importanță (normală)

Conform P100-1/2006, cap.3, se încadrează în clasa III-a (de importanță normală) cu $\gamma_1=1.0$

Caracteristicile seismice ale amplasamentului sunt- zona seismică de calcul caracterizată prin accelerația seismică de proiectare $a_g=0.20g$ și $T_c=0.7\text{sec}$ conform normativ P100-1/2013.

Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol, în amplasamentul acestui obiectiv –Constanta – este 1.5kPa, conform Cod de proiectare CR1-1-3 – Acțiunea zăpezii.

Valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului, pentru un interval mediu de recurență IMR=50ani, în amplasamentul acestui obiectiv – localitatea Constanta – este 0.5kPa, conform Cod de proiectare CR1-1-4 – Acțiunea vântului

Nivelul de bază al hazardului seismic este cel asociat nivelului de performanță de

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

siguranță a vieții în codul PI00-1/2006; pentru nivelul de bază al hazardului seismic valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului este definită cu un interval mediu de recurență de 100 de ani.

Exigentele corespunzătoare stării limită de serviciu/ nivelului de performanță de limitare a degradărilor se considera satisfăcute dacă sunt îndeplinite condițiile de limitare a

deplasărilor din PI00-1/2006.

Se recomandă considerarea următoarelor obiective de performanță:

•Obiectiv de performanță de bază - OPB

•Obiectiv de performanță superior - OPS

OPB - Obiectivul de performanță de bază este constituit din satisfacerea exigențelor nivelului de performanță de SIGURANȚĂ A VIEȚII pentru acțiunea seismică cu IMR=100

ani-acțiunea seismică pe amplasament prevăzută în codul PI00-1/2006.

Conform Normativului PI00-1/2006, obiectivul de performanță de bază este obligatoriu pentru toate construcțiile din clasa II de expunere la hazardul seismic.

Din analiza efectuată se poate preciza faptul că obiectivul satisface exigențele nivelului de performanță de SIGURANȚĂ A VIEȚII.

2.2. Analiza situației existente și identificarea necesităților și a deficiențelor

Conform expertiza tehnica

Evaluarea seismică a construcțiilor are în vedere, ca una din principalele componente stabilirea măsurii în care sistemul fundațiilor își îndeplinește rolul structural.

Fundațiile sunt din piatra. Nu s-au semnalat tasări diferențiate ale terenului de / f fundare.

- Evaluarea stării de degradare a construcției

Analizând obiectivul conform actualelor prevederi referitoare la rezistența, stabilitatea și siguranța în exploatare se pot constata următoarele:

În urma observațiilor făcute la fața locului, se analizează fiecare element structural în parte, evidențiindu-se materialul din care este executat, modul de realizare și starea de degradare, identificându-se cauzele degradărilor. De asemenea se studiază și elementele nestructurale ce influențează starea tehnică a elementelor, structurii de rezistență și a clădirii în general.

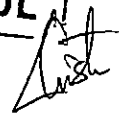
- Fundațiile

Sunt executate din piatra. S-au observat fisuri sau crăpături la nivelul fundațiilor datorită tasărilor diferențiate ale terenului de fundare.

- Pereții

Sunt realizați din cărămidă, fără centuri la partea superioară și stalpșori la intersecții.

CONFORM CU
ORIGINALUL



La nivelul soclului peretii sunt afectați de infiltrațiile de apă pluvială observându-se degradări ale tencuielilor dar și a fundației din piatră și zidăriei din cărămidă mai ales în zonele unde trotuarul este degradat sau necorespunzător.

Local se observă fisuri în pereti. (unele de mari dimensiuni, până la 3-Smm), oblice, verticale și orizontale cât și degradări locale ale cărămizii. Buiandrugii sunt din zidărie ce reazema pe elemente metalice.

- Planseele

Planseele sunt din lemn și sunt într-o stare necorespunzătoare, observându-se degradări locale sub forma de fisuri și zone degradate local, datorate și infiltrațiilor de apă de la nivelul învelitorii. Se observă o flexibilitate mare a planseelor datorită subdimensionării elementelor structurale din lemn cât și degradării acestora în timp, determinate de infiltrațiile de apă și datorită îmbătrânirii acestora.

Scările

Sunt executate din beton și nu se observă degradări structurale.

Sarpanta

Este din lemn neignifugat fiind într-o stare avansată de degradare, iar datorită infiltrațiilor de la nivelul învelitorii degradări locale este parțial și putrezit s-au fisural.

Elementele structurale componente nu prezintă degradări semnificative datorate acțiunii seismelor repetate suportate în cei peste 90 de ani de exploatare.

Se observă **degradări nestructurale** astfel:

Invelitoarea este din tigla ceramică de tip olane, ce a permis infiltrațiile apei pluviale. Sistemul de evacuare pluvial este format parțial din jgheaburi și burlane din tabla zincată fiind degradate local, parțial lipsește.

La nivelul soclului prin desfacerea locală a tencuielii datorită apelor pluviale; desfaceri locale a tencuielilor la nivelul peretilor exteriori și interiori trotuar deteriorat, fisurat, local în contrapanta, cu lipsa etanșeinitate trotuar clădire, tamplarie deteriorată, pardoseala într-o stare avansată de degradare, instalații termice, sanitare și electrice deteriorate

Stare fizică generală

Starea general-structurală a corpului C1 este **nesatisfăcătoare** - conform concluziilor Expertizei Tehnice 2018 – Exp.Th. ing. Szalontay Coloman Andrei- at. MLPAT, construcția nu mai respectă prevederile codurilor de conformare în vigoare, elementele structurale nu mai întrunesc condițiile de rigiditate necesară.

2.3. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice

1. scoaterea din pericol de extindere a nivelului de degradare
2. reabilitarea imobilului în vederea integrării tuturor spațiilor interioare în circuitul funcțional al locuințelor, la nivelul cerințelor actuale
3. reintegrarea și punerea în valoare a clădirii în context urban

3. Descrierea construcției existente

3.1. Particularități ale amplasamentului:

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

Imobilul din **Str. Callatis nr. 14, Constanta**, nu este încadrat ca monument istoric.

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

Imobilul se afla in zona protejata conform listei anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 2828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii si cultelor nr. 2314/2004.

Edificat in 1928 a trecut prin amenajari succesive, amplasamentul este pe o parcela dreptunghiulara cu acces din strada Callatis, clădirea având fațada principală pe strada Callatis.

Constructia existenta se incadreaza in specificul zonei, intr-un areal cu functiune preponderent de locuire. La parterul imobilelor locuinte colective, dar si in insertii individuale cu regim mic de inaltime, regasim functiuni conexe locuirii, precum spatii comerciale etc.

Imobilul studiat cu functiunea de locuire cu regim de inaltime Demisol + Parter + Mansarda deservereste aceasta zona rezidentiala.

Volumetric, constructia se incadreaza intr-un volum paralelipipedic simplu, cu un acoperis tip sarpana.

Terenul are o suprafata de totala de 155.00 m².

Finisaje constructie existenta

Finisaje interioare existente:

- pereți - tencuieli și vopsitorii lavabile; faianta in bai
- pardoseli
 - parchet in spatiile de locuit
- Mozaic sau gresie in bai si pe holuri
- tâmplării
 - uși interioare lemn culoare alba
 - uși exterioare lemn culoare alba
 - ferestre din lemn culoare alba

Finisaje exterioare existente

- Tencuieli structurate culoare crem deschis si alb
- Vopsele lavabile in diverse culori

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

Functiunea in sine serveste ca locuire, si este alipita la calcan cu alte cladiri.

c) datele seismice și climatice;

Conform Legii Calitatii in Constructii si Regulamentului de Clasificare (Legea 10/95 si HGR 766/67) constructia se incadreaza in categoria C de importanta (normala)

Conform P100-1/2006 , cap.3 , se incadreaza in clasa III-a (de importanta normala) cu $\gamma_1 = 1.0$

Caracteristicile seismice ale amplasamentului sunt- zona seismica de calcul caracterizata prin acceleratia seismica de proiectare $a_g = 0.20g$ si $T_c = 0.7sec$ conform normativ P100-1/2013.

CONFORM CU
ORIGINALUL

Valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol , in amplasamentul acestui obiectiv –Constanta – este 1.5kPa , conform Cod de proiectare CR1-1-3 – Actiunea zapezii.

Valoarea de referinta a presiunii dinamice a vantului, pentru un interval mediu de recurenta IMR=50ani , in amplasamentul acestui obiectiv – localitatea Constanta – este 0.5kPa , conform Cod de proiectare CR1-1-4 – Actiunea vantului

d) studii de teren:

(i) studiu geotehnic pentru solutiya de consolidare a infrastructurii conform reglementărilor tehnice în vigoare; (**extras din studiul geotehnic**)

- *Investigatii prin foraje*

Investigatia pentru determinarea caracteristicilor subsolului include o recunoastere a

terenului, forajul geotehnic si obtinerea de probe de sol.

Forajul F1 a fost executat pe locatie propusa conform planului prezentat in anexa 2 la adancimea de 6,00 metri. Acesta a fost efectuat pe data de 13.11.2018 utilizand foreza geotehnica tip Dormer Engineering proprietate a SC GEOCAD AMD SRL cu $t=75\text{mm}$.

Probele de sol au fost obtinute pe intervalele selectate si au fost identificate in concordanta cu numarul proiectului, numarul forajului si adancimea de unde a fost obtinuta ase vedea fisa forajului F1).

- *Date geotehnice*

- ✓ *Morfologie:*

- suprafata terenului este relativ plana si aproape orizontala;
- terenul este pe deplin stabil (nu prezinta la suprafata niciunul din semnele specifice fenomenelor fizico-geologice active precum alunecari de teren, eroziuni, prabusiri etc., care sa puna in pericol stabilitatea constructiei);
- terenul e crapat dar nu tine apa la suprafata timp indelungat;

- ✓ *Litologie:*

Din punct de vedere litologic zona cuprinde roci bune de fundare.

Urmatoarele tipuri de sol au fost cercetate in urma forarii unei gauri pe aceasta locatie:

(F1)

- 0,00 - 1,20m - umplutura- praf cafeniu cu fragmente de calcar, caramizi, radacini plante

- 1,20 - 3,50m - praf nisipos argilos galben cafeniu cu concretiuni, plasticitate mare, vartos

- 3,50 - 6,00m - praf argilos galben cafeniu rosat cu concretiuni

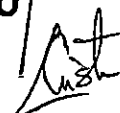
Stratificatia e, practic uniforma si orizontala.

Nivelul freatic nu a fost intalnit in timpul forajului.

- ✓ *Apa subterana:*

- ca mediu acvifer este prezenta, in zona, la adancimi de peste 6,00m si nu creeaza probleme in exploatare constructiilor.

**CONFORM CU
ORIGINALUL**



- nivelul apelor subterane depinde de variațiile sezoniere și de schimbările în utilizarea terenului.

✓ *Categoria geotehnică a amplasamentului*

Categoria geotehnică în care poate fi încadrat amplasamentul examinat reprezintă riscul

geotehnic al acestuia, care poate fi exprimat funcție de o serie de factori legați atât de teren, cât și de vecinătăți, după cum urmează (conform NP 074/2014).

Vecinătăți Fără riscuri 1

Zonarea seismică $a_g=0,20g$

Riscul geotehnic Redus 9

Riscul geotehnic: **redus**, deci amplasamentul poate fi încadrat în **categoria geotehnică 1**.

Studiul geotehnic a fost întocmit de către S.C. TECHMEDIA ELECTRONICS S.R.L. Iași

Studiu topografic; - a fost întocmit de către proiectant prin SC AXIS SURVEY SRL OVIDIU.

e) situația utilităților tehnico-edilitare existente;

Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apă a clădirii se va face din racordul existent la rețeaua publică de alimentare cu apă cu înlocuirea elementelor deteriorate existente.

Canalizare menajeră:

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare vor fi conduse gravitațional în rețeaua publică de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică: se face din rețeaua publică în conformitate cu avizul detinatorului de rețele.

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

IDENTIFICARE FACTORI DE RISC

ANALIZA CALITATIVĂ A STRUCTURII IMOBILULUI

Evaluarea calitativă urmărește să stabilească măsura în care regulile de conformare generală a structurilor și de detaliere a clementelor structurale și nestructurale sunt respectate în construcțiile analizate. Natura deficiențelor de alcătuire și întinderea acestora reprezintă criterii esențiale pentru decizia de intervenție structurală și a soluțiilor de consolidare.

Principalele componente ale evaluării calitative privesc următoarele categorii de condiții.

O evaluare calitativă cuprinzătoare a unora dintre condițiile de alcătuire, implică și determinări prin calcul ale unor caracteristici de rezistență și de rigiditate ale

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

elementelor structurale. Aceasta înseamnă că tabloul calitativ al răspunsului seismic al construcției va putea căpăta imaginea finală după efectuarea calculului structural.

a) Verificarea condițiilor privind traseul încărcărilor

Nu există un sistem structural continuu și suficient de puternic care să asigure un drum neîntrerupt, cât mai scurt, în orice direcție, al forțelor seismice din orice punct al structurii până la terenul de fundare.

Elementele structurale prezintă o rigiditate satisfăcătoare și pot asigura transmiterea forțelor orizontale la fundații. Există țesături diferențiate ale fundației.

b) Verificarea condițiilor privind redundanța

Se apreciază că sunt satisfăcute parțial cerințele de redundanță:

- atingerea efortului capabil într-unul sau în puține elemente structurale nu expune structura unei pierderi de stabilitate;
- structura nu dezvoltă la acțiuni seismice severe un mecanism de plastifiere care să permită exploatarea eficientă a rezervelor de rezistență ale structurii.

c) Verificarea condițiilor privind configurației construcției

Construcția nu are o formă regulată în plan sau în elevație. S-au identificat discontinuități majore în distribuția rigidităților laterale.

d) Verificarea condițiilor privind interacțiunea structurii cu alte construcții sau elemente

Clădirea este învecinată cu 2 construcții din cărămidă, ce reprezintă spații de locuit și la care nu există rost de țesătură conform normativelor în vigoare, clădirile fiind „alipite”. Fundare.

e) Verificarea condițiilor de alcătuire specifice categoriei de structuri

Verificarea se referă la regulile de alcătuire corectă a structurilor și a elementelor structurale considerate individual și a conexiunilor dintre acestea, astfel încât răspunsul seismic așteptat al construcției să fie unul favorabil. Condițiile au în vedere ierarhizarea adecvată a rezistenței structurale, în măsură să asigure dezvoltarea unor mecanisme de disipare a energiei seismice favorabile, cu înzestrarea zonelor critice cu suficientă deformabilitate în domeniul postelastice.

Aceste condiții care depind de tipul structurii și natura materialului structural sunt satisfăcute doar parțial în cazul imobilului analizat. Atât cărămidă cât și mortarul de var au rezistențe slabe comparativ cu cele utilizate în momentul actual.

f) Verificarea condițiilor privind infrastructura și terenul de fundare

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

Evaluarea seismică a construcțiilor are în vedere, ca una din principalele componente stabilirea măsurii în care sistemul fundațiilor își îndeplinește rolul structural.

Fundațiile sunt din piatra. S-au semnalat tasări diferențiate ale terenului de fundare.

Evaluarea stării de degradare a construcției

Analizând obiectivul conform actualelor prevederi referitoare la rezistența, stabilitatea și siguranța în exploatare se pot constata următoarele:

În urma observațiilor făcute la fața locului, se analizează fiecare element structural în parte, evidențiindu-se materialul din care este executat, modul de realizare și starea de degradare, identificându-se cauzele degradărilor. De asemenea se studiază și elementele nestructurale ce influențează starea tehnică a elementelor, structuri de rezistență și a clădirii în general.

- Fundațiile

Sunt executate din piatra. S-au observat fisuri sau crăpături la nivelul fundațiilor datorită tasărilor diferențiate ale terenului de fundare.

- Pereții

Sunt realizați din cărămidă, fără centuri la partea superioară și stalpitori la intersecții. La nivelul soclului pereții sunt afectați de infiltrațiile de apă pluvială observându-se degradări ale tencuielilor dar și a fundației din piatra și zidăriei din cărămidă mai ales în zonele unde trotuarul este degradat sau necorespunzător.

Local se observă fisuri în pereți (unele de mari dimensiuni, până la 3 mm), oblice, verticale și orizontale cât și degradări locale ale cărămizii. Buiandrugii sunt din zidărie ce reazemă pe elemente metalice.

- Plansele

Plansele sunt din lemn și sunt într-o stare necorespunzătoare, observându-se degradări locale sub forma de fisuri și zone degradate local, datorate și infiltrațiilor de apă de la nivelul învelitorii. Se observă o flexibilitate mare a planseelor datorită subdimensionării elementelor structurale din lemn cât și degradării acestora în timp, determinate de infiltrațiile de apă și datorită îmbătrânirii acestora.

Scările

Sunt executate din beton și nu se observă degradări structurale.

Sarpanta

Este din lemn neignifugat fiind într-o stare avansată de degradare, iar datorită infiltrațiilor de la nivelul învelitorii degradări locale este parțial și putrezit sau fisurat.

Elementele structurale componente nu prezintă degradări semnificative datorate acțiunii seismelor repetate suportate în cei peste 90 de ani de exploatare.

Se observă degradări nestructurale astfel:

Învelitoarea este din țiglă ceramică de tip olandă, ce a permis infiltrațiile apei pluviale.

Sistemul de evacuare pluvial este format parțial din jgheaburi și burlane din tablă zincată fiind degradate local, parțial lipsește.

3.2. Regimul juridic:

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

CONFORM CU
ORIGINALUL



Cladirea este proprietatea Primariei Constanta in administrarea RAEDPP Constanta.

b) destinația construcției existente;

Locuinte.

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

Imobilul se afla in zona protejata conform listei anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 2828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii si cultelor nr. 2314/2004.

3.3. Caracteristici tehnice și parametri specifici:

a) categoria și clasa de importanță;

Conform Legii privind calitatea in constructii, respectiv Legea 10 din 1995 (actualizata) si conform Hotararii Guvernului Romaniei, HGR 766 din 1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii – Regulament privind stabilirea categoriei de importanta a constructiilor, constructia se incadreaza in **categoria C de importanta (normala)**.

Conform hartii de macrozonare seismica din normativul „Cod de proiectare seismica: Partea I - P100 - 1/2013, prevederi de proiectare pentru cladiri”, constructia este caracterizata prin acceleratia de proiectare a terenului $a_g = 0.16 g$ (Fig. 3.1/pag. 44) si perioada de colt $T_c = 0.7 s$ (Fig. 3.2/pag. 46). Prezentul normativ incadreaza constructia in **clasa de importanta II**.

b) cod în Lista monumentelor istorice, după caz;

Imobilul se afla in zona protejata conform listei anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 2828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii si cultelor nr. 2314/2004.

c) suprafața construită existentă; = 91,00 mp

d) suprafața construită desfășurată existentă; = 186.00 mp

e) valoarea de inventar a construcției; = 94 lei

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

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

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

Rezultatele obtinute pe baza expertizei termo-energetice a cladirii si instalatiilor aferente acesteia, servesc la certificarea energetica a cladirii precum si identificarea solutiilor tehnice optime de reabilitare/modernizare a elementelor de constructie si a sistemului de instalatii, pe baza caracteristicilor reale ale sistemului constructie-instalatie, in vederea cresterii eficientei termoenergetice a acestuia.

Imobilul este situat in intravilanul municipiului Constanta, Str. Callatis nr. 14, cu suprafata de 155.00 mp, proprietatea municipiului Constanta,:

- la nord: strada Zambaccian;
- la sud: strada Callatis;
- la Vest: imobil strada Callatis 16;
- la Est: imobil strada Callatis 12;

Lotul are forma dreptunghiulara, cu latura scurta perpendiculara pe strada Callatis.

- Regim tehnic:

Procent de ocupare a terenului :

- POT existent=58.70%
- POT aprobat=58.70%.

Coeficient de utilizare a terenului:

- CUT existent=0.59;
- CUT propus=0.59;

Regim de inaltime existent = Demisol + Parter

Imobilul este racordat la sistemul public de canalizare a apelor uzate;

Instalațiile interioare de distribuție a apei potabile și de evacuare a apelor uzate, sifoanele de pardoseală, obiectele sanitare, precum W.C.-uri, pisoare, lavoare, băi, dușuri, vor fi menținute în permanentă stare de funcționare și de curățenie.

Clima si fenomenele naturale specifice zonei:

Climatic zona se caracterizeaza prin urmatoorii parametrii:

- temperatura medie anuala a aerului: +11,0 °C
- temperatura minima absoluta a aerului: - 36,3 °C (Februarie 1937)
- temperatura maxima absoluta a aerului: +40,4 °C;
- precipitatii medii anuale: 600 mm;
- adancimea de inghet: 0,8– 0,90 m de la CTN;
- zona climatica II

Geologia si seismicitatea:

Zona studiata, din punct de vedere geomorfologic, se afla in Podisul Dobrogei. Cartarea de suprafata a zonei de amplasament nu a evidentiat fenomene de degradare a terenului nici prin alunecari si nici prin eroziune.

Din punct de vedere al seismicitatii, conform Normativului P100/2006, perimetrul studiat se incadreaza in zona seismica C, cu urmatoarele valori:

- valoarea de varf a acceleratiei terenului, $a_g = 0,16g$;

Cust

-perioada de colt,

$T_c = 0,7$ s;

**ELABORAREA CERTIFICATULUI DE PERFORMANTA ENERGETICA A
CLADIRII ANALIZATE . (extras din certificatul energetic)**

✓ **AMPLASAMENT**

Clădirea se află amplasată în Mun. Constanța, str.
Callatis nr 14, Județ Constanța, în zonă istorică
protejată.

✓ **SITUAȚIA EXISTENTĂ**

Analiza termica si energetica a fost realizată în baza documentației puse la
dispozitie de beneficiar si a datelor prelevate la fata locului.

✓ **Elementele caracteristice privind amplasarea clădirii în mediul
construit:**

- **Anul constructiei:** 1928
- **Zona climatica:** I conform hartii de zonare climatica a Romaniei, fig A1
din SR 1907-1, $T_e = -12^{\circ}\text{C}$;
- **pozitia fata de vanturile dominante:** amplasament neadapostit pentru
fatade;
- **orientarea fata de punctele cardinale:** S-fatada principala-acces in
cladire;
- **regimul de inaltime:** Demisol + Parter;
- **clădire cu destinația de locuință colectivă (rezidențială).**

✓ **Date constructive**

Analiza termică și energetică a fost efectuată în baza releveului realizat privind
alcătuirea structurii de rezistență a clădirii și a instalațiilor aferente acesteia.
Clădirea este o construcție realizată pe zidărie portantă din cărămidă plină, cu
excepția pereților perimetrali de la nivelul demisolului care sunt parțial din piatră.
Zidăria este simplă; nu s-au identificat stâlpișiri și centuri. Zidurile exterioare ale
clădirii sunt prevăzute cu goluri pentru uși și ferestre. Planșeele sunt din lemn, care
reazemă pe pereții de zidărie. Înălțimea liberă este de 2,45 m la demisol și 3,50 la
parter și etaj. Încălzirea se realizează cu corpuri statice. Alimentarea cu energie
termică și apă caldă menajeră se realizează de la centrala termică amplasată la
parterul clădirii, alimentată cu gaze naturale.

- ◆ **Suprafata construita la sol:** $A_c = 91.00\text{mp}$
- ◆ **Suprafata construită desfasurata:** $A_{cd} = 186.00\text{ mp}$
- ◆ **Suprafața utila:** $A_u = 152.75\text{ mp}$
- ◆ **Volumul util încălzit:** $V = 782,40\text{ mc}$

Acoperișul este de tip sarpanta din lemn cu învelitoare din tablă, degradată, care a permis infiltrații ale apei pluviale în pod. Șarpanta este din lemn neignifugat, într-o stare avansată de degradare. Gradul de izolare termica a fost realizat la nivelul anilor 1928 cand a fost executată cladirea, si este cu mult sub standardele de izolare termica actuale.

Tâmplăria exterioară este din lemn cu geam simplu, fiind înlocuită, parțial, în timpul exploatării clădirii, cu tâmplărie PVC cu geam termopan, dar care nu a influențat semnificativ creșterea performanței energetice a clădirii. În prezent toată tâmplăria exterioară este uzată fizic sau deteriorată și prezintă infiltrații ale aerului exterior în spațiile ocupate.

Cladirea propiu-zisa nu este izolata termic. Elementele de construcție ale anvelopei clădirii – parte opacă, aflate în contact cu mediul exterior, nu sunt realizate cu protecție termică pentru ca pierderile de căldură să fie cât mai reduse, iar la nivelul soclului se identifica deteriorari/degradări ale finisajului exterior, datorită infiltrațiilor de apă pluvială. În decursul timpului, au fost executate numai lucrări de întreținere și reparații curente.

Finisajele sunt:

- tencuieli interioare subțiri, cu zugrăveli obișnuite, placaj de faianță la bai și bucătării și spoieli cu lapte de var la tavane;
- tencuieli exterioare cu mortar din var.

Instalația interioară de încălzire: corpurile de încălzire sunt radiatoare din fontă, în sistem bitubular, cu circulația forțată a agentului termic și distribuție inferioară la parter și etaj și superioară (în sac) la demisol.

Instalațiile electrice sunt, în mare parte, cu conductori din aluminiu, deteriorată.

Din analiza termică și energetică a clădirii, protecția termică a construcției și gradul de utilizare a energiei la nivelul instalațiilor aferente acesteia, diagnosticului energetic al clădirii corespunde unei clădiri insuficient încălzite în perioada rece a anului pentru realizarea condițiilor minime de confort pe perioada de utilizare.

Elementele de alcătuire ale anvelopei clădirii – parte opacă, nu sunt realizate cu protecție termică astfel încât, în baza calculelor efectuate, se constată pierderi de căldură prin acestea. Pereții exteriori din zidărie de cărămidă au inerție termică mare.

✓ **Instalațiile aferente clădirii – evaluarea stării actuale ale acestora**
Clădirea are asigurate următoarele utilități:

- Energie electrică: racord la rețeaua exteriară de joasă tensiune;
- Gaz natural - racord de la rețeaua stradala pentru centrala termica;
- Apa – de la rețea stradala existenta.

CARACTERISTICILE GEOMETRICE ALE CONSTRUCȚIEI
Caracteristicile geometrice ale clădirii

$A_{construita}$ mp	$A_{desfasurata}$ mp	$A_{utila\ sp.\ incalzite}$ mp	Perimetru m	$V^*_{util\ incalzit}$
91,00	186,00	152,75	38,60	782,40

*Pentru volumul util încălzit, temperatura interioară medie este de $18,2 \pm 18,7^\circ\text{C}$ - iarna.

Caracteristicile elementelor care se iau în considerare în calculul anvelopei, conform C107/1 și ariile elementelor de construcție care compun anvelopa clădirii sunt date în tabelul de mai jos:

Caracteristici geometrice și termotehnice ale anvelopei:

Tip element de construcție	Rezistența termică corectată [m ² K/W]	Aria [m ²]
0	1	2
PlacaPeSol	1,340	76,70
Psb1	1,488	76,70
PIC1	2,560	8,20
PE1	0,618	13,07
PE2	0,622	65,06
PE3	0,630	14,96
PE4	0,624	58,85
Ue1	0,43	1,89
Fe2	0,55	3,78
Fe3	0,43	4,91
Fe4	0,43	4,91
Fe5	0,43	2,86
Fe/Ue6	0,43	10,10
Fe7	0,43	6,85
Pp1	0,320	76,70
Total arie exterioara [m²]		425,54

Indice de compactitate al clădirii Se/V : 0,54 m⁻¹

Potrivit Metodologiei de calcul al performanței energetice a clădirilor, aria anvelopei a fost determinată având în vedere exclusiv suprafețele interioare ale elementelor de construcție perimetrice, ignorând existența elementelor de construcție interioare (pereții interiori structurali și nestructurali, precum și planșeele intermediare). Pentru suprafețele vitrate au fost luate în calcul suprafețele golurilor ușilor/ferestrelor exterioare.

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



Conform tabelului 4.2 din normativul P100 – 1/2013, constructia face parte din clasa a III a de importanta, situandu-se in zona seismica cu acceleratia terenului pentru proiectare $a_g=0.20g$ pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR = 225$ ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani, iar perioada de colt $T_c = 0.7$ secunde.

Conform Legii privind calitatea in constructii, respectiv Legea 10 din 1995 (actualizata) si conform Hotararii Guvernului Romaniei, HGR 766 din 1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii – Regulament privind stabilirea categoriei de importanta a constructiilor, constructia se incadreaza in **categoria C de importanta** (normala).

Conform STAS 6054/1977, adancime de inghet 0.70 – 0.80 cm.

Conform CR 1-1-3/2012 valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol este 1.5 kN/mp.

Conform CR 1-1-4/2012, presiunea de referinta a vantului este 0.5 kPa la un interval mediu de recurenta de 50 ani.

STRUCTURA DE REZISTENTA

Cladirea are regimul de inaltime Subsol partial + Parter + Etaj, cu dimensiunile maxime de 13.45 x 9.70m.

Structura de rezistenta este alcatuita din pereti structurali din zidarie portanta de caramida plina presata cu mortar din var.

Fundatiile sunt continue sub ziduri. Acestea sunt executate din piatra.

Peretii sunt din caramida plina si au grosimi de 45cm si 20 cm la parter, iar la etaj se reduc la 40cm si 20cm. Zidaria este simpla fara centuri la partea superioara si stalpisorii la intersectii.

Planseele sunt din lemn ce reazama pe peretii din zidarie de caramida.

Scara de acces la etaj este din lemn.

Acoperisul are sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla ceramica de tip olane.

In partea posterioara a constructiei a fost contruita ulterior o anexa, lipita de constructie, aceasta avand acelasi regim de inaltime. Avand in vedere starea avansata de degradare, aceasta anexa se propune spre demolare.

AVARII LA ELEMENTELE STRUCTURALE

Fundatiile – sunt executate din piatra. Se observa fisuri sau crapaturi la nivelul fundatiilor datorita tasarilor differentiate ale terenului de fundare.

Peretii – local se observa fisuri in pereti (unele de mari dimensiuni, pana la 3 – 5mm), oblice, verticale si orizontale, cat si degradari locale ale caramizii. Buiandrugii sunt din zidarie.

Plansee – sunt din lemn si sunt intr-o stare necorespunzatoare, observandu-se degradari locale sub forma de fisuri si zone degradate local, datorate si infiltratiilor de apa de la nivelul invelitorii. Se observa o flexibilitate mare a planseelor datorita subdimensionarii elementelor structural din lemn, cat si degradarii acestora in timp.

Sarpanta – este din lemn neignifugat, fiind intr-o stare avansata de degradare.

INTERVENTII LA STRUCTURA DE REZISTENTA



Conform expertizei tehnice intocmite de expert ethnic M.L.P.A.T. dr. ing. Szalontay Coloman Andrei se propun urmatoarele interventii:

- I. Injectarea cu solutii bicomponente / adezivi pentru consolidarea zidariilor in fisurile din pereti
- II. Injectarea la baza zidariei a unei solutii hidroizolatoare
- III. Inlocuirea zidariei degradate
- IV. Consolidarea fundatiilor prin camasuire cu beton de minim 20cm grosime pe ambele fete (cu exceptia zonei alipite la calcan si a fatadei principale, unde se va realiza pe o fata)
- V. Realizarea unor cadre lamelare din beton armat in interiorul cladirii, incastrate partial in peretii din caramida (peretii existenti vor deveni pereti neportanti). Se vor monta ancore metalica intre zidaria existenta si structura de beton armat.
- VI. Inlocuirea planseelor de lemn cu unele din beton armat.
- VII. Refacerea sarpantei din lemn ighifugat.
- VIII. Realizarea unei pardoseli din beton armat – pardoselile de la demisol si de la parter se desfac si se vor executa pardoseli din beton C12/15 slab armat cu Ø6/200, cu inlocuirea umpluturii si montarea unui strat de polistiren extrudate de 6cm.
- IX. Buiandrugii din lemn sau metal se vor inlocui cu unii din beton armat.

In cazul unor necorelari intre situatia proiectata si cea reala sau in cazul aparitiei unor situatii neprevazute, defecte ascunse care pot aparea la decopertari, va fi anuntat proiectantul pentru intocmirea sau adaptarea detaliilor de executie.

Urmarirea comportarii cladirii in timp se va efectua de catre beneficiar conform normativului P130 – 1999.

Urmarirea curenta se va efectua la intervale de timp prevazute in instructiunile de urmarire curenta, dar nu mai rar de o data pe an si in mod obligatoriu dupa producerea de evenimente deosebite (seism, incendii, inundatii, explozii, alunecari de teren, etc).

In cazul unor necorelari intre situatia proiectata si cea reala sau in cazul aparitiei unor situatii neprevazute, defecte ascunse care pot aparea la decopertari, va fi anuntat proiectantul pentru intocmirea sau adaptarea detaliilor de executie.

Urmarirea comportarii cladirii in timp se va efectua de catre beneficiar conform normativului P130 – 1999.

Urmarirea curenta se va efectua la intervale de timp prevazute in instructiunile de urmarire curenta, dar nu mai rar de o data pe an si in mod obligatoriu dupa producerea de evenimente deosebite (seism, incendii, inundatii, explozii, alunecari de teren, etc).

Personalul insarcinat cu efectuarea activitatii de urmarire curenta va intocmi rapoarte ce vor fi mentionate in **Jurnalul evenimentelor** si vor fi incluse in **Cartea**

CONFORM CU
ORIGINALUL

Tehnica a constructiei. In cazul in care se constata deteriorari avansate ale structurii constructiei, beneficiarul va solicita o inspectare extensa urmata de intocmirea unei expertize tehnice.

3.6. Actul doveditor al fortei majore, dupa caz.

4. Concluziile expertizei tehnice si, dupa caz, ale auditului energetic, concluziile studiilor de diagnosticare*2):

a) clasa de risc seismic;

Conform hartii de macrozonare seismica din normativul „Cod de proiectare seismica: Partea I - P100 - 1/2013, prevederi de proiectare pentru cladiri”, constructia este caracterizata prin acceleratia de proiectare a terenului $a_g = 0.16 g$ (Fig. 3.1/pag. 44) si perioada de colt $T_c = 0.7 s$ (Fig. 3.2/pag. 46). Prezentul normativ incadreaza constructia in clasa de importanta III.

Lucrarile propuse nu afecteaza structura de rezistenta a imobilelor invecinate.

b) prezentarea a minimum doua solutii de interventie;

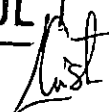
Reabilitare VARIANTA 1 Minimala

La cererea beneficiarului, Dr. Ing. SZALONTAY C. COLOMAN ANDREI, in calitate de expert tehnic MTCT (Ministerul Transporturilor, Constructiilor si Turismului) atestat si MCC, a analizat situatia pe teren referitoare la starea tehnica a unei cladiri situat in Str. Callatis nr. 14, MUNICIPIUL CONSTANTA, JUD. CONSTANTA. Pentru imbunatatirea conditiilor de desfășurare a activitatilor specifice destinatiei obiectivului se impun urmatoarele lucrari de interventie avand in vedere ca exista degradari structurale si degradari nestructurale, dar care pot provoca degradari structurale daca acestea nu sunt remediate:

Analizand toate aspectele constatate prin vizualizarea elementelor structurale si nestructurale se constata se pot impune urmatoarele categorii de lucrari (avand in vedere ca exista tasari diferite ale fundatiilor ce au produs fisuri foarte mari in fundatii, pereti si plansee, avand in vedere ca nu asigura cerintele minimale la seism, si nici nu exista stalpi si centuri contrar normativului CR6-2013, iar planseele sunt din lemn, neasigurand efectul de saiba):

VARIANTA MINIMALA:

1. Injectarea cu solutii bicomponente/ adezivi pentru consolidarea zidariilor in fisurile din pereti;
2. Injectarea la baza zidariei a unei solutii hidroizolatoare;
3. Inlocuirea zidariei degradata;
4. Consolidarea fundatiilor prin camasuire cu beton de minim 20cm grosime pe ambele fete (cu exceptia zonelor alipite la calcan, unde se va realiza pe o fata);
5. Refacerea soclului prin aplicarea unei hidroizolatii corespunzatoare si realizarea unui trotuar de protectie cu latimea minima de 1m si panta spre exterior 5% prevazut cu cordon de bitum intre trotuar si cladire; se va reface pe toata latimea stratul de umplutura de minim 30cm adancime sub cota terenului amenajat din argila compactata pentru crearea unui ecran de protectie; Se va realiza o hidroizolatie corespunzatoare pe perimetrul fundatiei (realizat din doua straturi) de la cota sapaturii pana la cota +0.00m;
6. Realizarea unor cadre lamelare din beton armat la interiorul cladirii, incastrate partial in peretii din caramida cu fundatii evazate in dreptul stalpilor, cu grinzi si plansee din beton



armat (peretii existenti vor deveni pereti neportanti, avand rol de pereti de inchidere si pereti de compartimentare); vor fi prevazute ancore metalice intre zidaria existenta si structura din beton armat proiectata; realizarea planeitatii peretilor inclinati din fatada posterioara, datorita tasarii diferite, se va realiza cu ajutorul unor termoizolatii, dupa desfacerea in prealabil a tencuieilor si realizarea consolidarii fisurilor din zidarie conform solutiilor de consolidare sus mentionate; plansele existente se vor demola;

7. Se vor reface scarile din beton armat conform normativelor in vigoare;

8. Refacerea sarpantei din lemn ignifugat

9. Realizarea unei pardoseli din beton armat;

10. Buiandrugii din lemn si metal se vor inlocui cu unii din beton armat;

11. Realizarea unui sistem de colectare a apelor pluviale in jurul cladirii;

12. Se vor reface tencuieile interioare;

13. Se va inlocui învelitoarea;

14. La fațade se vor realiza reparatii sau refaceri la tencuieile exterioare, ancadramentele ferestrelor și brăurile decorative.

15. Se recomanda înlocuirea tâmplăriei fațadelor din lemn sau PVC cu tâmplării termoeficiente din lemn stratificat sau lemn masiv cu geam termopan, avand in vedere ca este o cladire arhitecturala din 1930.

16. Se impune reparatii sau refacerea instalatiilor sanitare si termice, avand in vedere ca aceasta afecteaza structura de rezistenta.

17. Se recomanda refacerea instalatiilor electrice

18. Se recomanda refacerea pardoseilor degradate, se vor reface zugrăvele interioare și exterioare, respectând arhitectura inițială a fațadelor.

8. Refacerea sarpantei din lemn ignifugat

9. Realizarea unei pardoseli din beton armat;

10. Buiandrugii din lemn si metal se vor înlocui cu unii din beton armat;

11. Realizarea unui sistem de colectare a apelor pluviale in jurul cladirii;

12. Se vor reface tencuiele interioare;

13. Se va înlocui învelitoarea;

14. La fațade se vor realiza reparatii sau refaceri la tencuielele exterioare, ancadramentele ferestrelor și brăurile decorative.

15. Se recomanda înlocuirea tâmplăriei fațadelor din lemn sau PVC cu tâmplării termoeficiente din lemn stratificat sau lemn masiv cu geam termopan, avand in vedere ca este o cladire arhitecturala din 1930.

16. Se impune reparatii sau refacerea instalatiilor sanitare si termice, avand in vedere ca aceasta afecteaza structura de rezistenta.

17. Se recomanda refacerea instalatiilor electrice

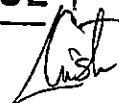
18. Se recomanda refacerea pardoselilor degradate, se vor reface zugrăvele interioare și exterioare, respectând arhitectura inițială a fatadelor.

Prin lucrarile de consolidare sus mentionate se modifica clasa de risc seismic existenta a cladirii din Rs II in Rs IV.

VARIANTA MAXIMALA:

- Demolarea constructiei si refacerea alteia in conformitate cu normativele in vigoare.

Se recomanda varianta minimala din punct de vedere tehnic (pentru a nu afecta cladirile de pe 2 calcane la demolarea acestuia). Zonele figurate in piesele desenate hasurate sunt propuse demolarii sau reconstruirii conform normelor in vigoare (in cazul reconstruirii se va prevedea rosturi de tasare intre



cladirea existenta si cea proiectata).

Lucrările se vor executa pe baza unui proiect întocmit de un proiectant de specialitate, cu respectarea condițiilor impuse de normele psi, și de către un executant cu experiență în domeniu.

5. Identificarea scenariilor/opțiunilor tehnico-economice (minimum două) și analiza detaliată a acestora

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

a) descrierea principalelor lucrări de intervenție pentru:

- consolidarea elementelor, subansamblurilor sau a ansamblului structural;
- protejarea, repararea elementelor nestructurale;
- intervenții de protejare/conservare a elementelor naturale și antropice existente valoroase, după caz;

Nu este cazul

- demolarea parțială a unor elemente structurale/ nestructurale, cu/fără modificarea configurației și/sau a funcțiunii existente a construcției;

- introducerea unor elemente structurale/nestructurale suplimentare;

În urma analizării celor două variante, se optează și se recomandă scenariul din Varianta 1 întrucât aceasta abordează presupune abordarea completă a intervențiilor la corpul principal.

În urma aplicării măsurilor de intervenție propuse, gradul de asigurare structurală va spori, imobilul având un comportament apropiat cu cel al construcțiilor noi.

Normative și reglementări de proiectare

Calculul și dimensionarea elementelor structurii de rezistență s-au efectuat cu respectarea următoarelor normative și reglementări tehnice:

- CR 0 - 2012 – “Cod de proiectare. Bazele proiectării construcțiilor”;
- CR 1-1-3/2012 – “Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor”;
- CR 1-1-4/2012 – “Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor”;
- P 100-1/2013 – “Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri”;
- SR EN 1992-1-1:2004 – “Eurocod 2: Proiectarea structurilor de beton. Partea 1-1: Reguli generale și reguli pentru clădiri”;
- NE 012/2 – 2010 – “Normativ pentru producerea betonului și executarea lucrărilor din beton, beton armat și beton precomprimat – Partea II – Executarea lucrărilor din beton”;
- P59 - 86 - “Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea și folosirea armării cu plase sudate a elementelor de beton”;
- NP 112 – 2004 – “Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directă”;
- STAS 6054/1985 – “Terenuuri de fundare. Adâncimi maxime de îngheț. Zona teritoriului României”;
- NP 074/2014 – “Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții”;

Lucrările de construcții pentru reabilitarea interioarelor clădirii:



Finisajele

Finisaje interioare:

- pereți - tencuieli și vopsitorii lavabile; faianta pana la h=2.10 in grupuri sanitare
- pardoseli
 - covor PVC trafic intens ignifugat si parchet
 - gresie antiderapantă în spatii pentru public, grupuri sanitare
- tâmplării
 - uși interioare lemn; cele la care se prevăd ochiuri de geam vor fi cu sticlă securizată; la grupurile sanitare vor fi usi din lemn.
 - uși exterioare tâmplărie lemn (PVC) cu geam termopan
 - ferestre din lemn (PVC) cu geam termopan

Finisaje exterioare

- tencuieli structurate pe termosistem la calcane si driscuite fin la etaj.
 - vopsele lavabile in diverse culori
 - Acoperișul va fi tip sarpana, invelitoare ceramica, cu termoizolație din vata minerala.
 - Acoperișul astfel rezolvat asigura o panta suficienta pentru scurgerea apelor meteorice la jgheaburi si preluarea la rețeaua de canalizare.
- scurgerea apelor meteorice la jgheaburi si preluarea la rețeaua de canalizare.
- b) descrierea, după caz, și a altor categorii de lucrări incluse în soluția tehnică de intervenție propusă, respectiv hidroizolații, termoizolații, repararea / înlocuirea instalațiilor / echipamentelor aferente construcției, demontări / montări, debranșări / branșări, finisaje la interior / exterior, după caz, îmbunătățirea terenului de fundare, precum și lucrări strict necesare pentru asigurarea funcționalității construcției reabilitate;

INSTALAȚII SANITARE INTERIOARE

Localitatea Constanta dispune de un sistem centralizat de distributie a apei potabile si de un sistem centralizat pentru preluarea apelor uzate menajere.

SITUATIA EXISTENTA

Cladirea are un regim de inaltime D+P, in prezent avand functiunea de locuinta. Aceasta este echipata cu grupuri sanitare interioare amplasate pe fiecare nivel si este racordata la rețeaua exterioara de apa potabila precum si la colectorul menajer stradal existent in zona.

- Instalatia sanitara interioara se afla intr-o stare avansata de degradare.

SITUATIA PROPUȘA

Cladirea se va echipa cu instalatii si echipamente sanitare interioare conform STAS 1478/90, obiectele sanitare vor fi din portelan sanitar cu dimensiuni obisnuite, fără a necesita construcții speciale.

Instalatia sanitara interioara se va reface in totalitate, apa calda menajera se va asigura local, cladirea se va echipa cu centrala termica proprie cu functionare pe gaz metan.

Se vor amenaja camere de baie pe fiecare nivel, echipate fiecare cu: vas de closet din portelan sanitar cu rezervor din materiale termoplastice izolat montat pe vas; lavoar din portelan sanitar cu baterie stativa monocomanda; cada de dus; sifon de pardoseala.

Pe fiecare nivel se va monta un spalator din inox cu o cuva si picurator.

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

În încăperea de la demisol unde se va amplasa microcentrala murala se va prevedea un sifon de pardoseala pentru preluarea condensului și golirea instalației atunci când este necesar.

Conform P118/2-2015 "Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea a II-a – Instalații de stingere", art.4.1(1) nu este necesară echiparea cu hidranți interiori de incendiu.

Se va păstra bransamentul la rețeaua de apă rece existent, se va redimensiona funcție de debitul reieșit din calcul.

Conductele de apă rece se vor executa din teava de polipropilena reticulară tip PP – R, Pn 6 bar, conductele de apă caldă menajeră se vor executa din țeavă de polipropilenă reticulară cu inserție compozit tip PP – R, Pn 10 bar, conductele de canalizare se vor executa din tuburi de polipropilenă ignifugă cu o mufă.

Distribuția conductelor de apă rece și apă caldă se va face aparent la plafonul demisolului sub grinzi, acestea se vor termoizola pe zonele unde există posibilitatea de îngheț, se vor masca pentru un aspect estetic. Legăturile de apă rece și apă caldă la obiectele sanitare se vor executa îngropat în tencuială și se vor izola pentru a se evita formarea condensului. Coloanele și ramificațiile vor fi prevăzute cu robinete de închidere cu sferă Pn 6bar.

Colectarea apelor uzate de pe pardoseală cât și pentru spălarea grupurilor sanitare se va face prin sifoane de pardoseală din polipropilenă cu ieșire verticală cu diametrul de 50 mm.

Pentru preluarea apelor uzate menajere din clădire se vor păstra pe cât posibil ieșirile existente, se vor înlocui conductele până la primul camin colector.

Colectorul menajer se va monta cu panta normată conform STAS 1795/87 pentru asigurarea vitezei de autocurățare, sub pardoseala demisolului în canale tehnice de protecție din beton cu secțiuni diferite funcție de posibilitățile de trecere pe lângă infrastructura clădirii și funcție de posibilitățile de racordare a obiectelor sanitare.

Ieșirile de canalizare se vor executa în canale tehnice de protecție din beton până la primele cămine colectoare. Intrarea conductei de apă rece în clădire se va executa de asemenea în canal tehnic de protecție din beton.

Coloanele de canalizare de la grupurile sanitare se montează aparent și se ventilează în atmosferă, vor fi prevăzute obligatoriu cu căciuli de protecție și piese de curățare, de asemenea la fiecare schimbare de direcție și după fiecare ramificație pe colectorul menajer. Coloanele se vor masca cu plăci din gipscarton rezistent la umiditate, pentru un aspect estetic.

La amplasarea instalațiilor sanitare (apă rece, apă caldă și canalizare) se va avea în vedere respectarea instrucțiunilor Normativelor I 7 (instalații electrice) și I 9 (instalații sanitare), referitoare la distanțele între instalații. De asemenea, prin proiect se va evita prezența instalațiilor sanitare în zona bransamentului electric și a tablourilor electrice.

INSTALAȚII TERMICE INTERIOARE

Localitatea Constanța se află în zona climatică I cu temperatura exterioară iarnă $t_e = -12^\circ\text{C}$ și în zona eoliană II cu viteza vântului în localități $v = 5.0$ m/s.

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Clădirea are un regim de înălțime D+P cu funcțiunea de locuință.

Asigurarea încălzirii se realizează astfel:

- Parter – încălzire locală cu sobe cu alimentare cu lemne

CONFORM CU
ORIGINALUL

- Demisol – echipat cu instalatie termica interioara, racord din str. Callatis la sistemul centralizat de incalzire al localitatii.

SITUATIA PROPUSA

Se va asigura incalzirea centralizata a intregii cladirii prin montarea la demisol a unei centrale termice cu functionare pe gaz metan.

Clădirea va fi prevăzută cu instalații termice de încălzire centrală conform SR 1907/1997, Normativului I13/2015.

Instalația de încălzire proiectată va fi în sistem bitubular cu circulația forțată a agentului termic, conductele de distribuție se vor monta la plafonul demisolului, conducte mascate. Pentru evitarea înghețului unde este cazul, conductele de distribuție se vor termoizola corespunzător pentru limitarea pierderilor de căldură.

Alimentarea cu căldură a radiatoarelor se va face cu conducte de legătură racordate la coloanele de agent termic.

Aerisirea instalației se va face în punctele cele mai înalte ale instalațiilor, la schimbările de direcție prin ventile automate de dezaerisire și pe fiecare radiator prin ventile manuale de dezaerisire Dn 3/8".

Conductele de încălzire se vor executa din țevă de polipropilenă reticulară cu inserție compozit tip PP – R, Pn 10 bar.

Corpurile de încălzire de la demisol deoarece vor fi racordate în sac trebuie prevazute obligatoriu cu: ventile manuale de aerisire pentru o bună circulație a agentului termic și pentru evitarea formării de saci de aer; robineti de golire.

Încălzirea încăperilor se va face cu corpuri de încălzire statice - radiatoare din oțel cu înălțimea totală de 500mm / 600mm și lățimea de 49mm / 104mm, prevăzute cu robineti cu ventil de colț termostatați, robineti colțar de reglaj pe retur și ventile manuale de aerisire.

Conductele de distribuție și conductele de legătura la radiatoare se vor monta cu panta normată de 3‰ în sensul de curgere al fluidului, conform Normativului I13/2015.

Coloanele, conductele de legătură și conductele de distribuție se vor prinde prin suportți tipizați și prin brățări specifice acestui tip de conducte. Radiatoarele se vor prinde de pereți și pardoseală prin suportți specifici achiziționați odată cu aceștia.

Corpurile de incalzire se monteaza la 5 cm fata de peretii finisati si la minim 10cm fata de pardoseala finita, distanta pana la glaful ferestrei trebuie sa fie de minim 10cm.

Corpurile de incalzire se probeaza la presiune conform Normativului I13/2015.

Trecerile conductelor prin pereti si plansee se vor proteja in tuburi de protectie.

Centrala termică va fi amplasata într-o incapere separata la demisol, cu asigurarea suprafetei vitrate conform Normativului I13/2015 și P118/99.

Se va monta o microcentrala murala in condensatie cu o capacitate de 35 KW cu functionare pe combustibil gazos – gaz metan cu tiraj fortat, centrala va produce agent termic pentru încălzire cu temperatura de 80/60°C și apa caldă menajeră.

Reglarea cantitativa / calitativa de agent termic se va face prin intermediul panoului de automatizare al centralei și cu ajutorul unui termostat digital wireless montat într-una din încăperi.

Pe racordul de apa rece care alimenteaza centrala termica se va monta un filtru magnetic anticalcar Dn 1/2".

Pe conducta de retur la intrarea in centrala se va monta un separator magnetic de namol Dn 3/4".

Evacuarea gazelor arse în atmosferă se face prin intermediul kitului de evacuare.

Art

Admisia aerului de combustie se face din exterior printr-o priza de aer cu sectiunea de 25x25 cm, priza de aer prevazuta cu rama cu jaluzele reglabile simultan si plasa de sirma.

INSTALATII ELECTRICE

Proiectul trateaza instalatiile electrice de iluminat, prize si forta in conformitate cu destinatiile fiecarei incaperi.

Instalatia electrica existenta este depasita din punct de vedere fizic si moral, motiv pentru care va fi inlocuita complet.

A alimentarea cu energie electrica a instalatiei electrice interioare se va realiza de la firida electrica de bransament, unde se va face si contorizarea consumului de energie electrica.

Din firida electrica de bransament va fi alimentat un tablou electric general T.E.G. Din TEG vor fi alimentate tablouri electrice secundare pe fiecare nivel TED, TEM.

Instalatia electrica interioara va fi realizata in cablu de energie din cupru protejat in tub de protectie

Instalatia electrica de iluminat va fi realizata in cablu de energie din cupru CYY 3x1.5 introdus in tub de protectie.

Pentru iluminatul spatiilor se vor utiliza corpuri de iluminat echipate cu lampi cu LED.

In cladire va fi asigurat iluminat normal si iluminat de securitate.

Se va asigura iluminat de securitate pentru:

-continuarea lucrului in zona tablourilor electrice (TEG, TED, TEM);

- evacuare;

-circulatie- va completa iluminatul de evacuare, pentru iluminatul cailor de evacuare;

Iluminatul de securitate pentru evacuare va fi asigurat prin montarea pe caile de evacuare a unor corpuri de iluminat cu acumulator avand inscriptia IESIRE.

Pentru circulatie si pentru continuarea lucrului vor fi montate kituri de emergenta pe lampile tubulare aferente corpurilor de iluminat din spatiile respective (vezi parte desenata)

Comanda iluminatului se va face prin intermediul unor intrerupatoare, comutatoare si senzori de miscare (pe casa scarii).

Circuitele de iluminat vor fi protejate in tablourile electrice prin disjunctoare cu protectie diferentiala 10A,30mA, curba C.

Pentru racordarea consumatorilor de energie electrica mobili la retea de alimentare cu energie electrica, s-au proiectat circuite de prize.

Circuitele de prize vor fi realizate in cablu din cupru: CYY3x 2.5 mmp protejat in tub IPY 18 mmp (pentru traseele montate in medii normale) sau in IPEY20 (pentru traseele montate in medii umede).

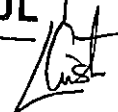
Pe circuitele de prize vor fi montate doar prize cu contact de protectie in constructie normala sau etansa in functie de mediul in care vor fi montate.

Circuitele de prize vor fi protejate in tablourile electrice prin disjunctoare cu protectie diferentiala 16A,30mA, curba C.

Circuitele electrice montate pe elemente combustibile ale cladirii vor fi protejate in teava metalica.

Instalatia electrica va fi racordata la priza de pamant.

Priza de pamant va fi alcatuita din electrozi verticali (teava OL-ZN 2.1/2 ") si electrozi orizontali (OL-ZN 40x4 mmp).



Rezistența de dispersie a prizei de pamant trebuie să fie de max 4 ohm.
Priza de pamant va fi poziționată la o distanță de minim 1m față de fundația clădirii.

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

Nu este cazul

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

Conform C.U. nr. 494/10.02.2021. emis de Primăria Municipiului Constanta, cu referire la, amplasamentul se înscrie în zona protejată conform listei anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 2828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2314/2004.

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

- a) Suprafața construită desfășurată existentă = 186.00 m²
- b) Suprafața construită desfășurată propusă = 186.00 m²
- c) Regimul de înălțime = Demisol + Parter
- d) Înălțimea la cornișă = 6.07 m

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

Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apă a clădirii se va face din racordul existent.

Canalizare menajeră:

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare vor fi conduse gravitațional în rețeaua publică de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică: se face din rețeaua publică în conformitate cu avizul detinatorului de rețele.

Alimentarea cu energie termică: se face din centrala termică proprie care funcționează pe gaze.

Toate bransamentele la rețele sunt existente și nu sunt necesare suplimentări de consumuri pentru asigurarea utilitatilor.

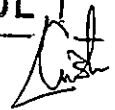
5.3. Durata de realizare și etapele principale corelate cu datele prevăzute în graficul orientativ de realizare a investiției, detaliat pe etape principale

Investiția se va derula pe o perioadă de minim 12 luni.

5.4. Costurile estimative ale investiției:

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

Valoarea investiției în prețuri fără TVA este de:



1.459.522,52 lei din care C+M 1.080.071,81 lei

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

Valoarea estimată a cheltuielilor anuale este de 768.50 lei.

5.5. Sustenabilitatea realizării investiției:

a) impactul social și cultural;

Asigurarea unor servicii comerciale de calitate și îmbunătățirea gamei de prestări servicii

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

- Aprox. 25 lucratori pe perioada executiei

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

Nu este cazul

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

ANALIZA COST- BENEFICIU

- ✓ **Identificarea investitiei, definirea obiectivelor si specificarea perioadei de referinta**

Denumirea obiectivului de investitii:

Titularul investitiei:

Obiectivul investitiei:

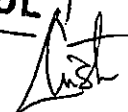
Perioada de referinta: -50 de ani, conform Catalogului privind clasificarea si duratele normale de functionare ale mijloacelor fixe

Data intocmirii studiului : martie 2021

- ✓ **Analiza optiunilor**

Imobilul cu destinatia locuinte, situate in Constanta strada Callatis numarul 12, cuprinde apartamente de locuit inchiriate persoanelor fizice ce au domiciliu la aceasta adresa.

CONFORM CU
ORIGINALUL



Principalele obiective ale investitiei sunt:

- scoaterea din pericol de extindere a nivelului de degradare;
- reabilitarea imobilului in vederea integrarii tuturor spatiilor interioare in circuitul functional;
- reintegrarea si punerea in valoare a cladirii in context urban.

Se au in vedere 3 scenarii:

- varianta fara proiect, in care nu se intervine cu nimic asupra imobilului
- varianta minimala, in care se fac lucrari de reabilitare a imobilului(variant agreata)
- varianta maximala, in care se demoleaza constructia existent si se reface o constructie noua in conformitate cu normele in vigoare.

✓ **Analiza financiara**

✓ Obiectivul analizei financiare

Obiectivul analizei financiare este de a calcula performanța și sustenabilitatea financiară a investiției propuse pe parcursul perioadei de referință, cu scopul de a stabili cea mai potrivită structură de finanțare a acesteia. Această analiză se referă la susținerea financiară și sustenabilitatea pe termen lung, indicatorii de performanță financiară.

Baza legala

Notă de Fundamentare la Hotărârea Guvernului nr. 907/2016;

Hotărârea nr. 907 din 29 noiembrie 2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;

Ordinul nr. 386/2016 pentru modificarea și completarea Reglementării tehnice "Normativ privind calculul termotehnic al elementelor de construcție ale clădirilor", indicativ C 107-2005, aprobată prin Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 2.055/2005;

Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice – M.Of nr. 390 din 23 mai 2016;

Hotărârea nr. 901 din 27 octombrie 2015 privind aprobarea Strategiei naționale în domeniul achizițiilor publice;

Programul Operațional Regional 2014-2020 - Condiții specifice de accesare a Fondurilor în cadrul apelurilor de proiecte cu titlul POR/2016/3/3.1/b/1/7 REGIUNI ȘI

POR/2016/3/3.1/b/1/BI Axa prioritară 3, Prioritatea de investiții 3.1 -Operațiunea b – Clădiri publice

Plan de creștere a numărului de clădiri al căror consum de energie este aproape egal cu zero - ediția revizuită și actualizată - elemente de fundamentare, Redactarea I, revizia 0 – octombrie 2013, plan notificat Comisiei Europene.

Hotărârea Guvernului nr. 28/2008 privind aprobarea conținutului-cadru al documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice, precum și a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții;

Ordinul ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și locuințelor nr. 863/2008 pentru aprobarea „Instrucțiunilor de aplicare a unor prevederi din Hotărârea Guvernului nr. 28/2008 privind aprobarea conținutului-cadru al documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice, precum și a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții”

Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare

Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată (OG nr. 13 din 27ianuarie 2016)

Eurocod SR EN 1990-2004 - Bazele proiectării structurilor.

Legea nr. 500/2002 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare;

✓ Etapele analizei financiare

a) Decizia asupra utilizării de fluxuri de numerar reale sau nominale:

- fluxurile de numerar vor fi determinate în valoare reală (prețuri constante);
- independent de și concomitent cu decizia de a folosi fluxuri de numerar reale, se utilizează, în schimb, dacă se consideră justificat, o rată de indexare pentru costurile care se preconizează că vor crește în termeni reali pe durata perioadei de referință.

b) Estimarea costurilor de investiție:

- costuri de investitie (conform Devizului General), fara sumele prevazute pentru „Cheltuieli diverse si neprevazute” (care vor fi necesare pentru reducerea impactului riscului referitor la cresterea costurilor de investitie, conform Analizei de risc)
- investitii periodice cu caracter extraordinar

CONFORM CU
ORIGINALUL

- valoarea reziduala este luată în calcul ca un "cost pozitiv" la sfârșitul perioadei de referință

- nu sunt incluse: transferurile și subvențiile, TVA și alte impozite și taxe indirecte.

c) Estimarea costurilor operaționale:

- costuri referitoare la asigurarea functionarii obiectivului de investitii; sunt cheltuielile curente de functionare;

- nu sunt incluse: transferurile și subvențiile, TVA și alte impozite și taxe indirecte.

d) Estimarea veniturilor:

- venituri din exploatarea obiectivului de investitii

- nu sunt incluse: TVA și alte impozite și taxe indirecte.

e) Stabilirea ratei de actualizare financiare (rata de actualizare financiară, RAF)

- rata de actualizare financiară este 5,5% (adică rata de actualizare financiară reală propusă de Comisia Europeană pentru statele membre beneficiare ale politicii de coeziune).

f) Calculul indicatorilor financiari (VANF, RIRF, B/C), fluxul de numerar cumulat.

- **Valoarea actualizata neta financiara (VANF)** reprezinta diferența dintre suma tuturor beneficiilor de natură financiară (venituri marginale/diferențiale/incrementale și economisiri/reduceri de costuri financiare) și suma costurilor marginale/ diferențiale/ incrementale de natură financiară. VANF a fost calculată prin metoda fluxurilor de numerar actualizate prin aplicarea unui factor de actualizare determinat pe baza ratei de actualizare și a numărului de ani din perioada de referință, după formula generală de actualizare a fluxurilor de numerar în directă aplicare a principiului valorii în timp a banilor:

$$VAN = \sum [(Bt - Ct) / (1 + r)^t],$$

unde Bt = beneficiile financiare din anul t, Ct = costurile financiare din anul t, r = rata de actualizare financiară, t = numărul de ani (50 de ani).

- **Rata internă de rentabilitate financiară (RIRF)** este: rata de actualizare financiară r (în cazul nostru, reală) pentru care VANF=0.

$$0 = \sum [(Bt - Ct) / (1 + RIR)^t],$$

unde RIR = rata internă de rentabilitate, t = anul de calcul, T = 50 ani.

-Raportul beneficiu/cost (B/C): raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor

financiare și valoarea actualizată a costurilor financiare. Actualizarea veniturilor și costurilor financiare se face după aceeași formulă generală de actualizare a fluxurilor de numerar viitoare menționată în cazul VANF, cu excepția faptului că numărătorul este reprezentat, în cadrul sumei, pe rând, de beneficiile anuale (Bt) și, respectiv, costurile anuale (Ct).

- Fluxul de numerar cumulat: suma cumulativă, de la an la an, a fluxurilor financiare nete neactualizate generate de proiect.

g) Interpretarea valorilor indicatorilor financiari calculati

- Valoarea actualizata neta financiara

Avantajele indicatorului: este singurul indicator care are o valoare calculabilă, relevantă și corectă metodologic în orice situație, care – invariabil – indică varianta optimă din perspectiva analizei cost-beneficiu (evident, calitatea sa este dată de calitatea ipotezelor de lucru și a proiecțiilor financiare utilizate);

Dezavantajele VANF: (a) acest indicator nu reflectă în niciun fel problematica distribuției beneficiilor și costurilor, (b) elementele de calcul sunt dificil de estimat, (c) trebuie evitată contabilizarea dublă a costurilor sau a beneficiilor, (d) compararea a două proiecte cu durată de viață diferită nu se poate face în mod corect decât prin utilizarea unui alt indicator, beneficiul net anual echivalent, BNAE = VANF(C) * r / [1-(1+r)^{-T}] („Equivalent Annual Net Benefit”, EANB), dar acest dezavantaj a fost anulat prin utilizarea aceleiași perioade de referință pentru toate variantele de calcul;

Criteriul decizional: proiectul are nevoie de finanțare publică și este declarat “corespunzător” dacă VANF < 0 (proiectul nu este viabil din punct de vedere

financiar, în ipoteza că rata de actualizare financiară reală de 5,5% reprezintă corect costul fondurilor publice utilizate în acest scop).

- Rata internă de rentabilitate financiară

Dezavantajele RIR: (a) ignoră scara proiectului și, în general, dacă este utilizată pentru analiza comparativă între diferitele scenarii ale unui proiect, tinde să favorizeze financiar proiectele de scară redusă, (b) este, în funcție de situație, un indicator incorect sau imposibil de calculat (formula RIR poate genera rezultate multiple – și, în consecință, inutilizabile – dacă fluxurile de numerar își schimbă semnul mai mult de o singură dată pe durata perioadei de referință (ceea ce este perfect fezabil în cazul proiectului de față), (c) este, în ultimă instanță, un indicator redundant față de VANF, neoferind, nici în cel mai fericit caz, nicio informație

Criteriul decizional: proiectul are nevoie de finanțare publică și este declarat “corespunzător” dacă $RIRF(C) < 5,5\%$ (proiectul nu este viabil din punct de vedere financiar, în ipoteza că rata de actualizare financiară reală de 5,5% reprezintă corect fondurilor publice utilizate în acest scop).

- Raportul beneficiu/ cost

Dezavantajele B/C: (a) rezultatul poate fi manipulat/distorsionat prin decizia analistului în privința clasificării unor fluxuri la categoria beneficii sau costuri, (b) ignoră scara proiectului, (c) nu este un indicator corect de utilizat când se compară scenarii ce se exclud reciproc, (d) este, în ultimă instanță, un indicator redundant față de VANF, neoferind, nici în cel mai fericit caz, nicio informație suplimentară față de VANF.

Criteriul decizional: criteriul este menționat în H.G. 907/ 2016 și Ghidul Solicitantului; în mod absolut automat, dacă $VANF(C) < 0$, atunci $RIRF(C) < 5,5\%$ și $B/C < 1$ (proiectul nu este viabil din punct de vedere financiar și necesită finanțare publică), prin simpla virtute a aritmeticii formulelor de calcul.

- Fluxul de numerar cumulat



Dezavantajele fluxului de numerar cumulat: (a) valoarea informativă suplimentară a acestui indicator este redusă, dată fiind cumularea unor fluxuri de numerar cu valori diferite în timp, (b) conținutul său analitic util este, oricum, inclus în analiza sustenabilității financiare, prezentată în continuare;

Criteriul decizional: criteriul este menționat în H.G. 907/ 2016.

✓ **Ipoteze de lucru**

Date generale:

- Perioada de implementare – 1 an
- Durata normala de functionare – 50 ani
- Perioada de referinta- 15 ani
- Rata de actualizare financiara- 5,5%

Varianta "fara proiect"

a) Cost de operare

Cuantificarea acestora a avut in vedere nivelul si structura finantarii resurselor umane care au responsabilitati in serviciul de locuinte sociale. Astfel, s-a apreciat ca fiind necesar un angajat cu studii medii angajat cu norma partial de 1 ora pe zi pentru monitorizarea acestora si gestionarea fondului de locuinte.(3696lei)

b) Costuri de intretinere

Pentru stabilirea costurilor de intretinere s-a pornit de la suprafata construita a unitatilor locative si un cost anual de intretinere de 0.7lei/mp.(130,2lei)

c) Costul reparatiilor curente

Pentru reparatiile curente au fost estimate cheltuieli de 0.09% din valoarea investitiei(768 lei).

-Venituri anuale din inchirierea spatiilor-4.606,7 lei/an(in medie pretul de inchiriere a unui mp este 24,76 lei/an)

Varianta "cu proiect"

-Costuri de investitie-853.370,48 lei

-Valoarea reziduala- 20%(170.788,9lei)

Cușt

-Cheltuieli anuale de intretinere si operare- 5737,3 lei(presupunem o crestere a cheltuielilor de intretinere si exploatare cu 50% fata de variant fara proiect)

-Venituri anuale din inchirierea spatiilor(presupunem o crestere de 30% a chiriei dupa reabilitare)-5988,71lei/an

✓ **Calculul indicatorilor si interpretarea rezultatelor**

VNAF = 72.287.88 lei

RIRF= -2,14%

B/C=1,12

Rata internă de rentabilitate financiară (una dintre valori) este negativa, ceea ce indică necesitatea finanțării proiectului din fonduri de la bugetul local.

Fluxul de numerar cumulat este pozitiv in fiecare an al perioadei de referinta.

✓ **Analiza economica**

In conformitate cu prevederile HG nr. 28/2008, analiza economica se realizeaza numai pentru proiecte majore, pentru care costurile de investitie depasesc valoarea de 50 milioane euro (echivalent lei).Desi nu se va realiza analiza economica a investitiei, trebuie totusi enumerate cateva beneficii economice necunatificate:

- Imbunatatirea conditiilor de viata a comunitatii locale, ceea ce conduce la cresterea productivitatii acestora in activitatile pe care le desfasoara;
- In perioada de implementare, proiectul creeaza locuri de munca in sectorul constructiilor, sector puternic afectat de criza economica ce se manifesta din anul 2008.

✓ **Analiza senzitivitatii**

Pentru realizarea analizei de senzitivitate se vor parcurge pașii următori:

- identificarea variabilelor care sunt considerate critice pentru durabilitatea beneficiilor proiectului. Acest lucru se realizează prin modificarea procentuală a unui set de variabile ale investiției și apoi calcularea valorii indicatorilor de performanță financiară;
- orice variabilă a proiectului pentru care variația cu 1% va produce o modificare cu mai mult de 5,5% în valoarea de bază a VNAF va fi considerată o variabilă critică;
- calculul "valorilor de comutare" (modificarea procentuală a variabilei critice identificate

Art

care determină ca valoarea indicatorului de performanță analizat – valoarea actualizată netă financiară– să fie egală cu zero) pentru variabilele critice identificate

Pentru analiza rentabilitatii financiare, au fost testate urmatoarele varibile:

- Costurile de investiție. Scaderea costurilor de investitie cu 1% determina cresterea VANF cu 1,36 %. Conform interpretarii de mai sus, costurile de investitie nu reprezinta o variabila critica pentru proiect.

- Costurile de intretinere si exploatare. Reducerea costurilor de intretinere si exploatare cu 1% determina cresterea VANF cu 0,51%. Prin urmare, costurile de intretinere si exploatare nu sunt considerate o variabila critica pentru rentabilitatea financiara a proiectului de investitii.

- Veniturile din exploatare. Cresterea veniturilor din exploatare cu 1% determina cresterea VANF cu 0,45%. Prin urmare, veniturile din exploatare nu sunt considerate o variabila critica pentru rentabilitatea financiara a proiectului de investitii.


✓ Analiza riscurilor

În principiu, analiza de risc vizează estimarea distribuției de probabilitate a modificărilor indicatorilor de performanță financiară și economică, dacă există informație rezonabilă pentru stabilirea distribuției probabilității variabilelor critice (conform documentului de lucru pentru un Ghid național ACB). Rezultatele analizei de risc se pot exprima ca medie estimată și deviație standard a acestor indicatori.

Pe de altă parte, dacă nu există informație rezonabilă pentru stabilirea distribuției probabilității variabilelor critice, atunci analiza riscului se va realiza prin definirea scenariului optimist și pesimist care va include toate variabilele critice și calcularea a două valori extreme pentru indicatorii de profitabilitate pe baza celor două scenarii.

Analiza riscurilor implică, în măsura disponibilității, luarea în calcul a distribuției riscurilor. O astfel de distribuție nu este disponibilă, pe o bază empirică, pentru proiectul de față. Pe de altă parte, Ghidul ACB al Comisiei Europene indică faptul că, cel puțin în cazul costurilor de investiție, în cazul în care aceste date nu sunt disponibile, se poate prezuma o distribuție triunghiulară asimetrică (max-min).

Cresterea costurilor de investitie afecteaza negativ rentabilitatea financiara a proiectului conducand la reducerea semnificativa a VANF, ceea ce sustine in si mai mare masura asigurarea finantarii proiectului din fonduri publice. In adoptarea deciziei de finantare a unui proiect, trebuie analizat si interpretat impactul cresterii VANF asupra rentabilitatii



economice a investitiei. In cazul de fata, conform cadrului legal in vigoare, analiza economica nu s-a realizat.

Avand in vedere cele de mai sus, proiectul de investitii necesita finantare din fonduri publice, in scopul atingerii obiectivelor de ordin socio-economic. Conform costurilor si veniturilor de exploatare estimate, se estimeaza ca obiectivul de investitii se va putea sustine in perioada de exploatare prevazuta, fara alte subventii. Totusi, este posibil ca acest lucru sa nu se intample din primul an de operare.

6. Scenariul/Optiunea tehnico-economic(ă) optim(ă), recomandat(ă)

6.1. Comparatia scenariilor/optiunilor propus(e), din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilitatii si riscurilor

- Ambele scenarii de realizare a consolidare si reabilitare a cladirii o aduc pe aceasta la conditiile de stabilitate si functionale destinatiei pe care o are.
- Varianta minimala asigura o prelungire a duratei normate de viata cu cca. 40 de ani.
- Din punct de vedere economic varianta maximala este mai scumpa cu cca. 15%

6.2. Selectarea si justificarea scenariului/optiunii optim(e), recomandat(e)

Proiectantul considera de baza varianta minimala din urmatoarele considerente:

- asigura o prelungire a duratei normate de viata cu cca. 40 de ani.
- reduce la minim riscurile de degradare sau prabusire ale constructiei.
- Diferenta de costuri este semnificativa in favoarea variantei maximele

6.3. Principalii indicatori tehnico-economici aferenti investitiei:

a) indicatori maximali, respectiv valoarea totala a obiectivului de investitii, exprimata in lei, cu TVA si, respectiv, fara TVA, din care constructii-montaj (C+M), in conformitate cu devizul general;

Valoarea investitiei in preturi fara TVA este de 1.459.522,52 lei din care:

C+M 1.080.071,81 lei.

Valoarea investitiei in preturi cu TVA este de 1.736.831,80 lei din care:

C+M 1.261.485,46 lei.

b) indicatori minimali, respectiv indicatori de performanta - elemente fizice/capacitati fizice care sa indice atingerea tintei obiectivului de investitii - si, dupa caz, calitativi, in conformitate cu standardele, normativele si reglementarile tehnice in vigoare;

Suprafata construita desfasurata existenta = 186.00 m²

Suprafata construita desfasurata propusa = 186.00 m²

c) indicatori financiari, socioeconomici, de impact, de rezultat/operare, stabiliti in functie de specificul si tinta fiecarui obiectiv de investitii;

-Cheltuieli anuale de intretinere si reparatii curente - 768.50 lei

**CONFORM CU
ORIGINALUL**



-Cheltuieli de exploatare 5737,30 lei/an

-Costuri de investitie-853.370,30 lei

-Valoarea reziduala- 20% - 170.788,90

-Venituri anuale obtinute din economia de energie in urma realizarii investitiei-estimam ca se va realiza o economie de 30% a cheltuielilor adica 1422.00 lei

d) durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni, 12 luni.

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

Soluțiile propuse prin proiect asigura respectarea cerintelor de calitate impuse de prevederile Legii 10/1995 precum si incadrarea in prevederile impuse de Regulamentul de urbanism aferent PUG dar si reglementarilor MCC cu privire la amplasarea intr-o zona protejata.

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

Investia va fi finantata din fonduri de la bugetul de stat

7. Urbanism, acorduri și avize conforme

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

A fost emis de catre Primaria Municipiului Constanta Certificatul de urbanism nr.

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

- studiu topografic; - a fost intocmit de catre proiectant prin firma SC AXIS SURVEY SRL OVIDIU

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

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

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

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

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

Nu este cazul

b) studiu de trafic și studiu de circulație, după caz;

Nu este cazul

c) raport de diagnostic arheologic, în cazul intervențiilor în situri arheologice;

CONFORM CU
ORIGINALUL



Nu este cazul

d) studiu istoric, în cazul monumentelor istorice;

Nu este cazul

e) studii de specialitate necesare în funcție de specificul investiției.

Expertiza tehnica a fost intocmita de catre Szalontay Coloman Andrei expert tehnic atestat MDRAP.

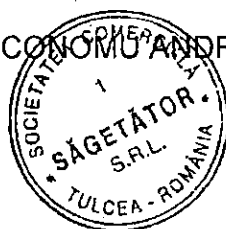
Parti din expertiza tehnica au fost copiate si inserate in partea scrisa DALI.

Parti din auditul energetic au fost copiate si inserate in partea scrisa DALI.

Data: 22.02.2021

SC SAGETATOR SRL TULCEA

ECONOMU ANDRIAN, Administrator



Arh. LEONTE ANDREI, Sef proiect



DEVIZ GENERAL
al obiectivului de investitii
**REABILITARE ŞI CONSOLIDARE IMOBILE EXISTENTE AFLATE PE DOMENIUL PRIVAT
AL MUNICIPIULUI CONSTANŢA PRIN RAEDPP CONSTANŢA
IMOBIL STRADA CALLATIS, NR. 14**

in preturi la data de 10 August 2021 1 euro = 4,9161 LEI

Nr. Crt.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare	TVA	Valoare
		(fara TVA)		cu TVA
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1				
Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului				
1.1	Obtinerea terenului	0,00	0,00	0,00
1.2	Amenajarea terenului	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
1.3	Amenajari pentru protectia mediului si aducerea la starea initiala	0,00	0,00	0,00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea / protectia utilitatilor	0,00	0,00	0,00
Total capitol 1		0,00	0,00	0,00
CAPITOLUL 2				
Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului				
2.1	Constructii si instalatii	22.854,37	4.342,33	27.196,70
	DO2 - Racord alimentare cu apa	9152,20	1.738,92	10.891,12
	DO3 - Canalizare menajera	13702,17	2.603,41	16.305,58
		0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
Total capitol 2		22.854,37	4.342,33	27.196,70
CAPITOLUL 3				
Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica				
3.1	Studii	6.062,50	1.151,88	7.214,38
	3.1.1. Studii de teren	1.940,00	368,60	2.308,60
	3.1.2. Raport privind impactul asupra mediului	0,00	0,00	0,00
	3.1.3. Alte studii specifice	4.122,50	783,28	4.905,78
3.2	Documentatii suport si cheltuieli pentru obtinerea de avize, acorduri si autorizatii	0,00	0,00	0,00
3.3	Expertizare tehnica	4.365,00	829,35	5.194,35
3.4				
	Certificarea performantei energetice si auditul energetic al cladirilor	1.455,00	276,45	1.731,45
3.5	Proiectare	85.147,97	16.178,11	101.326,08
	3.5.1. Tema de proiectare	0,00	0,00	0,00
	3.5.2. Studiu de fezabilitate	0,00	0,00	0,00
	3.5.3. Studiu de fezabilitate/ documentatie de avizare a lucrarilor de interventii si deviz general	14.387,97	2.733,71	17.121,68
	3.5.4. Documentatiile tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor /acordurilor/autorizatiilor	2.910,00	552,90	3.462,90
	3.5.5. Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	7.850,00	1.491,50	9.341,50
	3.5.6. Proiect tehnic si detalii de executie	60.000,00	11.400,00	71.400,00
3.6	Organizarea procedurilor de achizitie	5.600,00	1.064,00	6.664,00
3.7	Consultanta	0,00	0,00	0,00
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investitii	0,00	0,00	0,00
	3.7.2. Auditul financiar	0,00	0,00	0,00
3.8	Asistenta tehnica	26.700,00	5.073,00	31.773,00
	3.8.1. Asistenta tehnica din partea proiectantului	11.700,00	2.223,00	13.923,00
	3.8.1.1. pe perioada de executie a lucrarilor	4.500,00	855,00	5.355,00
	3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de control al lucrarilor de executie, avizat de catre Inspectoratul de Stat in Constructii	7.200,00	1.368,00	8.568,00
	3.8.2. Dirigentie de santier	15.000,00	2.850,00	17.850,00
Total capitol 3		129.330,47	24.572,79	153.903,26
CAPITOLUL 4				
Cheltuieli pentru investitia de baza				
4.1	Constructii si instalatii	1.008.856,23	191.682,68	1.200.538,92
	DO1 - Imobil Str. Callatis, Nr. 14	1008856,23	191.682,68	1.200.538,92
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	2.505,80	476,10	2.981,90
	DO1 - Imobil Str. Callatis, Nr. 14	2422,05	460,19	2.882,24
	DO2 - Racord alimentare cu apa	83,75	15,91	99,66
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	14.418,40	2.739,60	17.157,90
	DO1 - Imobil Str. Callatis, Nr. 14	13999,65	2.669,93	16.669,58

	DO2 - Racord alimentare cu apa	418,75	79,56	498,31
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care nu necesita montaj si echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotari	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
4.6	Active necorporate	0,00	0,00	0,00
Total capitol 4		1.025.780,43	194.898,28	1.220.678,72
CAPITOLUL 5				
Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de santier	25.855,41	4.912,53	30.767,94
	5.1.1. Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	25.855,41	4.912,53	30.767,94
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizarii santierului	0,00	0,00	0,00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	20.108,78	3.820,67	23.929,45
	5.2.1. Comisioanele si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare	0,00	0,00	0,00
	5.2.2.Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii	5.300,36	1.007,07	6.307,43
	5.2.3.Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii	1.449,87	275,48	1.725,35
	5.2.4.Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC	5.158,55	980,13	6.138,68
	5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize conforme si autorizatia de construire/desfiintare	8.200,00	1.558,00	9.758,00
5.3	Cheltuieli diverse si neprevazute	235.593,05	44.762,68	280.355,74
5.4	Cheltuieli pentru informare si publicitate	0,00	0,00	0,00
Total capitol 5		281.557,25	53.495,88	335.053,13
CAPITOLUL 6				
Cheltuieli pentru probe tehnologice si teste				
6.1	Pregatirea personalului de exploatare	0,00	0,00	0,00
6.2	Probe tehnologice si teste	0,00	0,00	0,00
Total capitol 6		0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL		1.459.522,52	277.309,28	1.736.831,80
Din care:				
C+M (1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)		1.060.071,81	201.413,64	1.261.485,46

TOTAL EURO

296886,256

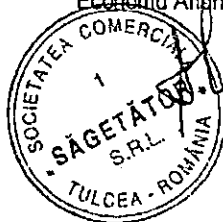
C+M EURO

215632,679

Data
10,08,2021

Intocmit
S.C. SAGETATOR S.R.L.
ADMINISTRATOR
Economu Andrian

Beneficiar/ Investitor ,
R.A.E.D.P.P. CONSTANTA



**CONFORM CU
ORIGINALUL**

Andrian



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA DE ACHIZIȚII ȘI INVESTIȚII PUBLICE

CONFORM CU
ORIGINALUL



APROBAT,
PRIMAR
Vergil CHIȚAC

AVIZ CTE
Nr. 185054/16.09.2021



1. TEMEIUL LEGAL DE CONSTITUIRE A COMISIEI TEHNICO-ECONOMICE:

Dispoziția Primarului Municipiului Constanța nr. 4759/2021 pentru modificarea Dispoziției nr. 2629/2018 privind stabilirea componenței Comisiei tehnico-economice.

2. DATE GENERALE:

2.1. Denumirea obiectivului de investiții:

„Reabilitare imobile aflate pe domeniul public și privat al primăriei Constanța prin RAEDPP Constanța – imobil str. Callatis 14” – etapa DALI

2.2. **Amplasamentul :**

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Constanta, Str. Callatis nr. 14, cu suprafața de 155.00 mp, proprietatea municipiului Constanta

Vecinatati:

la nord: strada Zambaccian;

la sud: strada Callatis;

la Vest: imobil strada Callatis 16;

la Est: imobil strada Callatis 12;

2.3. Ordonator principal de credite/investitor – **UAT Municipiul Constanța**

2.4. Ordonator de credite (secundar/terțiar) – **RAEDPP Constanța**

2.5. Beneficiarul investiției – **RAEDPP Constanța**

2.6. Elaboratorul documentației de avizare a lucrărilor de intervenție –
S.C. SĂGETĂTOR S.R.L. TULCEA

În ședința din data de **16.09.2021**, Comisia tehnico-economică:

AVIZEAZĂ FAVORABIL, conform concluziei și recomandări pentru următoarea etapa.

3. PROIECTUL ANALIZAT ȘI AVIZAT:

Documentație de Avizare a Lucrărilor de intervenții aferente obiectivului de investiții
„Reabilitare imobile aflate pe domeniul public și privat al primăriei Constanța prin RAEDPP Constanța – imobil str. Callatis 14”.

**CONFORM CU
ORIGINALUL**



4. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI :

Starea general-structurală a imobilului este **nesatisfăcătoare** - conform concluziilor Expertizei Tehnice 2018 - Exp.Th. ing. Szalontay Coloman Andrei- at. MLPAT, construcția nu mai respectă prevederile codurilor de conformare în vigoare, elementele structurale nu mai întrunesc condițiile de rigiditate necesară.

Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice

1. scoaterea din pericol de extindere a nivelului de degradare
2. reabilitarea imobilului în vederea integrării tuturor spațiilor interioare în circuitul funcțional al locuințelor, la nivelul cerințelor actuale
3. reintegrarea și punerea în valoare a clădirii în context urban

5. INDICATORII TEHNICO-ECONOMICI:

Regimul juridic:

Imobilul din Str. Callatis nr. 12, teren și construcție cu regim de înălțime **Demisol+Parter**, situat în intravilanul municipiului Constanta, este proprietatea Municipiului Constanta, conform situație juridică

Imobilul este dat în administrare RAEDPP prin HCL nr. 88/23.03.2018.

Regim tehnic/ Indicatori urbanistici:

Lotul are forma dreptunghiulară, cu latura lungă perpendiculară pe ambele străzi.
Terenul are o suprafață de totală de 155.00 m².

Procent de ocupare a terenului :

- **POT existent**=58.70%
- **POT aprobat**=58.70%.

Coeficient de utilizare a terenului:

- **CUT existent**=0.59;
- **CUT propus**=0.59;

Regim de înălțime existent = Parter + 1 etaj

- ◆ Suprafața construită la sol: **Ac = 91,00 mp**
- ◆ Suprafața construită desfășurată: **Acd = 186,00 mp**
- ◆ Suprafața utilă: **Au = 152,75mp**
- ◆ Volumul util încălzit: **V = 782,40 mc**

Elementele caracteristice privind amplasarea clădirii în mediul construit:

Imobilul este racordat la sistemul public de canalizare a apelor uzate;

Construcția se încadrează în **categoria C de importanță (normală)**.

Regimul economic:

Clădirea cu destinație locuințe în administrarea RAEDPP Constanta cuprinde apartamente de locuit închiriate persoanelor fizice ce au domiciliul la această adresă.

Valoarea de inventar a construcției = 94 lei

Valoarea de inventar a construcției = 94 lei

CONFORM CU
ORIGINALUL

SITUATIA EXISTENTA

Sistem constructiv

- Clădirea este o construcție realizată pe zidărie portantă din cărămidă plină, cu excepția pereților perimetrali de la nivelul demisolului care sunt parțial din piatră.
- Zidăria este simplă; nu s-au identificat stâlpișiri și centuri. Zidurile exterioare ale clădirii sunt prevăzute cu goluri pentru uși și ferestre. Planșeele sunt din lemn, care reazemă pe pereții de zidărie. Înălțimea liberă este de 2,45 m la demisol și 3,50 la parter și etaj. Încălzirea se realizează cu corpuri statice. Alimentarea cu energie termică și apă caldă menajeră se realizează de la centrala termică amplasată la parterul clădirii, alimentată cu gaze naturale.
- Acoperișul este de tip sarpanta din lemn cu învelitoare din tablă, degradată, care a permis infiltrații ale apei pluviale în pod. Șarpanta este din lemn neignifugat, într-o stare avansată de degradare. Gradul de izolare termică a fost realizat la nivelul anilor 1928 când a fost executată clădirea, și este cu mult sub standardele de izolare termică actuale.
- Tâmplăria exterioară este din lemn cu geam simplu, fiind înlocuită, parțial, în timpul exploatarei clădirii, cu tâmplărie PVC cu geam termopan, dar care nu a influențat semnificativ creșterea performanței energetice a clădirii. În prezent toată tâmplăria exterioară este uzată fizic sau deteriorată și prezintă infiltrații ale aerului exterior în spațiile ocupate.
- Clădirea propiu-zisă nu este izolată termic. Elementele de construcție ale anvelopei clădirii – parte opacă, aflate în contact cu mediul exterior, nu sunt realizate cu protecție termică pentru ca pierderile de căldură să fie cât mai reduse, iar la nivelul soclului se identifica deteriorări/degradări ale finisajului exterior, datorită infiltrațiilor de apă pluvială. În decursul timpului, au fost executate numai lucrări de întreținere și reparații curente.
- Instalațiile electrice sunt, în mare parte, cu conductori din aluminiu, deteriorată.
- Din analiza termică și energetică a clădirii, protecția termică a construcției și gradul de utilizare a energiei la nivelul instalațiilor aferente acesteia, diagnosticului energetic al clădirii corespunde unei clădiri insuficient încălzite în perioada rece a anului pentru realizarea condițiilor minime de confort pe perioada de utilizare.
- Elementele de alcătuire ale anvelopei clădirii – parte opacă, nu sunt realizate cu protecție termică astfel încât, în baza calculelor efectuate, se constată pierderi de căldură prin acestea. Pereții exteriori din zidărie de cărămidă au inerție termică mare.

Instalațiile aferente clădirii – evaluarea stării actuale ale acestora

Clădirea are asigurate următoarele utilități:

- Energie electrică: racord la rețeaua exteriară de joasă tensiune;
- Gaz natural - racord de la rețeaua stradala pentru centrala termică;
- Apa – de la rețea stradala existentă.

Avarii la elementele structurale

Fundațiile – sunt executate din piatră. Se observa fisuri sau crapături la nivelul fundațiilor datorita tasarilor differentiate ale terenului de fundare.

Peretii – local se observa fisuri in pereti (unele de mari dimensiuni, pana la 3 – mm), oblice, verticale si orizontale, cat si degradari locale ale caramizii. Buiandrugii sunt din zidarie.

Plansee – sunt din lemn si sunt intr-o stare necorespunzatoare, observandu-se degradari locale sub forma de fisuri si zone degradate local, datorate si infiltratiilor de apa de la nivelul invelitorii. Se observa o flexibilitate mare a planseelor datorita subdimensionarii elementelor structural din lemn, cat si degradarii acestora in timp.

Sarpanta – este din lemn neignifugat, fiind intr-o stare avansata de degradare.

6. SOLUȚIA TEHNICĂ PROPUȘĂ:

INTERVENȚII LA STRUCTURA DE REZISTENȚA

Conform expertizei tehnice intocmite de expert tehnic M.L.P.A.T. dr. ing.

Szalontay Coloman Andrei se propun urmatoarele interventii:

- Injectarea cu solutii bicomponente / adezivi pentru consolidarea zidariilor in fisurile din pereti
- Injectarea cu solutii bicomponente/ adezivi pentru consolidarea zidariilor în
- Injectarea la baza zidariei a unei solutii hidroizolatoare
- Inlocuirea zidariei degradate
- Consolidarea fundatiilor prin camasiuire cu beton de minim 20cm grosime pe ambele fete (cu exceptia zonei alipite la calcan si a fatadei principale, unde se va realiza pe o fata)
- Realizarea unor cadre lamelare din beton armat in interiorul cladirii, incastrate partial in peretii din caramida (peretii existenti vor deveni pereti neportanti). Se vor monta ancore metalica intre zidaria existenta si structura de beton armat.
- Inlocuirea planseelor de lemn cu unele din beton armat.
- Refacerea sarpantei din lemn ighifugat.
- Realizarea unei pardoseli din beton armat – pardoselile de la demisol si de la parter se desfac si se vor executa pardoseli din beton C12/15 slab armat cu Ø6/200, cu inlocuirea umpluturii si montarea unui strat de polistiren extrudate de 6 cm
- Buiandrugii din lemn sau metal se vor inlocui cu unii din beton armat.
- Refacerea soclului prin aplicarea unei hidroizolatii corespunzatoare si realizarea unui trotuar de protectie cu latimea minima de 1m si panta spre exterior 5% prevazut cu cordon de bitum intre trotuar si cladire; se va reface pe toata latimea stratul de umplutura de minim 30cm adancime sub cota terenului amenajat din argila compactata pentru crearea unui ecran de protectie; Se va realiza o hidroizolatie corespunzatoare pe perimetrul fundatiei (realizat din doua straturi) de la cota sapaturii pana la cota +0.00m;
- Inlocuirea invelitorii
- inlocuirea tâmplăriei din lemn sau PVC cu tâmplării termoe eficiente din lemn stratificat sau lemn masiv cu geam termopan
- Reparatii sau refacerea instalatiilor sanitare, termice, electrice.

7. SURSA DE FINANȚARE:

- au fost aprobate fonduri din bugetul local.

8. DURATA :

Durata estimata de executie a obiectivului este de 12 luni

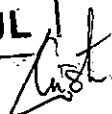
9. Valoarea obiectivului de investitii:

Total investitie : 1.459.522,52 lei din care C+M 1.060.071,81 lei fara TVA

Adica 1.736.831,80 lei cu TVA, din care C+M 1.261.485,46 lei cu TVA

10. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI:

CONFORM CU
ORIGINALUL



CONFORM CU
ORIGINALUL

10. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI:

11.COMISIA TEHNICO-ECONOMICĂ:

Comisia tehnico-economică numită prin DP nr. 4759/2021:

- 1) Vergil Chițac - primar, președinte;
2. Frigioiu Marcela - director executiv, Direcția financiară din cadrul Direcției generale economico-financiară, membru;
3. Merlă Viorica Ani - director executiv, Direcția dezvoltare și fonduri europene, membru;
4. Georgescu Raluca - director executiv, Direcția administrare servicii publice din cadrul Direcției generale gestionare servicii publice, membru;
5. Leu Dan Petre - arhitect șef, Direcția generală urbanism și patrimoniu, membru;
6. Andreea Drăgan - director executiv adjunct, Direcția logistică, membru;
7. Ispas Carmen - director executiv adjunct, Direcția patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, membru;
8. Filip Marian - șef Birou urmărire execuție lucrări, Direcția dezvoltare și fonduri europene, membru;
9. Tudose Florin - șef Birou control disciplina în construcții și afișaj stradal, Direcția generală poliția Locală, membru;
10. Paula Novac - șef Birou juridic și punere în aplicare a hotărârilor judecătorești.

Secretariatul Comisiei tehnico-economice:

- Turtoi Mirela Iuliana - consilier Birou urmărire execuție lucrări, Direcția dezvoltare și fonduri europene;
- Ruxandra Berescu - inspector Serviciul autorizări construcții, Direcția generală urbanism și patrimoniu;

- Tudoran Oana - inspector Serviciul management drumuri și transport public,
Direcția administrare servicii publice din cadrul Direcției generale gestionare
servicii publice.

12. REPREZENTANȚI CARE RĂSPUND DE PROIECT:

Director: Stela HIRAEȘTEA.....

Sef Serviciu Tehnic-Investiții: Liliana CRISTESCU.....



13. PROIECTANT:

S.C. SĂGETĂTOR S.R.L. TULCEA.....

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

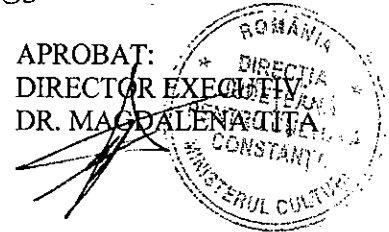


CONFORM CU
ORIGINALUL

MINISTERUL CULTURII
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANȚA
Str. Mircea cel Bătrân nr. 106, Constanța
Tel. 0241 613 008 / Fax. 0341 405 742
e-mail: djcconstanta@gmail.com, directiacultura.constanta@gmail.com

Nr. 1089 / 7-06 .2021

APROBAT:
DIRECTOR EXECUTIV
DR. MAGDALENA TITA



Către:

R.A.E.D.P.P. CONSTANȚA

AVIZ
Nr. 589 / M / 7-06 .2021

Privind

Obiectivul:

ADRESA:

REABILITARE IMOBIL D+P+1E
STR. CALLATIS NR. 14, MUNICIPIUL CONSTANȚA.

REGIM DE PROTECTIE:

În situl urban Zona Peninsulara Constanta cod CT-II-s-B-02832,
in situl arheologic Orasul antic Tomis, cod CT-I-s-A-02553,
in zona de protectie a monumentelor istorice Casa str. Callatis 6 cod CT-II-m-B-02795, Biserica armenasca Sf. Maria str. Calaltis 1 cod CT-II-m-A-02794,
Vila Mihail C. Șuțu str. K. Zambaccian 1, cod CT-II-m-A-02863,
Casa str. Marc Aureliu 10 cod CT-II-m-B-02822, Casa str. Sulmona 10,
cod CT-II-m-B-02839 – LMI 2004-2015

FAZA

NR. INREGISTRARE

PROIECTANT:

BENEFICIAR:

DALI

1089/9.04.2021 +27.04.2021

S.C. SĂGETĂTOR S.R.L. Tulcea, arh. Andrei Leonte

dr. ing. Coloman Andrei Szalontay -expert tehnic atestat MLPAT, MC

R.A.E.D.P.P. CONSTANȚA

Documentatia cuprinde:

PIESE SCRISE: Memoriu de arhitectura, Referate verificare, Studiu istoric, Raport de audit energetic, Evaluare construcții arhitectura, Evaluare rezistenta consolidare, Studiu geotehnic, Expertiza tehnica, Memoriu de rezistenta, Memoriu instalatii sanitare, Memoriu instalatii electrice, Memoriu instalatii termice; Deviz general, Deviz clădire, Deviz racord apa, Deviz canalizare

PIESE DESENATE: ARHITECTURA: Plan incadrare in zona, Situație existentă: Plan de situatie - existent, Plan demisol, Plan parter, Plan pod, Plan invelitoare, Sectiune, Fatada principala, Fatada posterioara, Fatada laterala stânga; Fatada laterala dreapta; Propunere: Plan de situatie - propunere, Plan demisol, Plan parter, Plan pod, Plan invelitoare, Sectiune, Fatada principala, Fatada posterioara, Fatada laterala stânga, Fatada laterala dreapta; Perspective - Simulari 3D – propunere, Fotografii și **REZISTENȚĂ:** Plan demisol interventii, Plan parter interventii; **INSTALAȚII:** Instalații sanitare: Plan demisol, Plan parter; Instalații electrice: Plan demisol, Plan parter; Instalații termice: Plan demisol, Plan parter; **ALTE DOCUMENTE:** Certificat de Urbanism, Plan amplasament si delimitare imobil, Planuri releveu topo, Fisa cladirii

Se propun lucrari asupra cladirii S+P+pod inalt, cu functiune de locuinta, situata pe frontul de N al str. Callatis, în front continuu la aliniament, cu acces secundar si din str. K. Zambaccian. Cladirea, construita in anii 1920 (1928), prezinta valoare istorica și ambientala, stil eclectic, cu o decoratie de fatada simpla, sobra.

Se propun consolidari ale fundatiilor si peretilor demisolului cu b.a., introducerea structura din b.a. la interior incastrata partial in peretii de caramida, camasuire pereti cu mortar armat cu plasa, injectare fisuri in pereti, inlocuirea zidariei degradate, inlocuire plansee si scara din lemn cu plansee si scara din b.a., continuarea scarii in pod, transformare pod in mansarda, inlocuire buiandrugi din lemn cu buiandrugi din b.a., refacere sarpanta cu lemn ignifugat, invelitoare din tigla ceramica, demolare anexe in zona posterioara, reparatii la fatade, inlocuire tamplarie cu tamplarie din lemn stratificat, re compartimentari, refacere finisaje și instalații interioare,

S teren = 155 m.p., Sc ex/pr.= 91,0 m.p., Sd ex./pr.= 186,0 m.p., POT = 58%, CUT = 0,59.

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

Documentația a fost analizată la Direcția Județeană pentru Cultură Constanța și în Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 4 Constanța în sesiunea din 10-13.05.2021 și, în baza Art. 26, (1), pct. 11 din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, actualizată, se acordă:

AVIZ
cu următoarele condiții:

Se va solicita Avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța pentru documentația în faza DTAC.

Pentru faza DTAC se vor avea în vedere următoarele:

Intocmirea unui studiu istoric-arhitectural corespunzător, cu identificarea elementelor valoroase ale clădirii și concluzii referitoare la restricții și permisivități de intervenție, din punct de vedere structural și arhitectural.

Concluziile studiului istoric-arhitectural vor fi corelate cu expertiza tehnică și cu propunerile de intervenție.

Se va studia și o soluție de intervenție structurală mai puțin invazivă, cu aplicarea de tencuieli pe baza de mortare de var armate cu grile polimerice pe pereții structurali, eventual "coaserea" intersecțiilor de pereți structurali cu bare de oțel inox poziționate în foraje înclinate sau practicarea de foraje verticale și orizontale armate și injectate ulterior cu mortare de înaltă rezistență și refacerea planșelor de lemn unde este cazul.

Pentru consolidări și finisaje se vor propune materiale specifice și adecvate structurilor istorice.

Se va respecta normativul P118/99.

Se va restaura fațada spre strada a clădirii cu toate detaliile de arhitectură și profilatura originală.

Se va păstra monograma MM situată deasupra intrării.

Nu se vor adăuga profile și ornamente nespecifice clădirii.

Se va refăce profilatura în zonele în care a dispărut, după modelul existent.

Se va refăce tamplăria din lemn stratificat păstrând modelul original.

Se recomandă restaurarea portalului din lemn de la intrare.

Finisajele exterioare se vor propune cu tencuieli, cu păstrarea / refacerea tipului de parament existent (imitație de asize de piatră în tencuiala, în culorile originale, în urma unui studiu de parament).

Treptele de la intrare se vor refăce din mozaic.

Se va refăce forma originală a acoperișului, cu panta redusă către strada și către curte, fără streșină.

Învelișul va fi din țiglă ceramică, de culoare cărămizie. Se vor refăce jgheburile și burlanele din tablă zincată, păstrând poziția acestora.

Nu se vor propune consolidări la exterior sau termoizolări la fațada spre strada a clădirii.

Propunerile de intervenție la structură vor avea în vedere protejarea clădirilor învecinate.

Se vor include în documentație costurile supravegherii arheologice necesare pentru toate lucrările de săpătură propuse.

Prezentul Aviz este valabil pentru faza DALI și nu poate fi utilizat pentru emiterea Autorizației de Construire.

Inspector superior
Mădălina Clăntăre