



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR 403/21.10.2021

privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici, conform AVIZ CTE nr. 185056/16.09.2021 emis de Comisia Tehnico-Economică pentru imobilul situat în Constanța, str. Callatis nr.26

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. 209529/21.10.2021,

- raportul de specialitate al Regiei Autonome „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța înregistrat sub nr. 15159/21.10.2021; - 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. 185056/16.09.2021 emis de Comisia Tehnico-Economică și documentația de avizare a lucrărilor de intervenții, pentru imobilul situat în Constanța, str. Callatis nr.26, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 - Se aprobă valoarea obiectivului de investiții total: 2.350.495,56 lei fără TVA, (2.797.089,72 lei cu TVA), din care C+M: 1.776.072,95 lei fără TVA, (2.113.526,81 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 \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_



## 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. 26", pentru care s-a emis AVIZ CTE nr. 185056/16.09.2021.

De asemenea, pentru imobilul din str. Callatis nr.26 s-a obținut avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța nr. 591/M/07.06.2021 și adresa nr. 954/14.05.2021 a Agenției pentru Protecția Mediului Constanța din care reiese că proiectul propus nu se supune procedurilor de evaluare a impactului asupra mediului și de evaluare adecvată.

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: 2.350.495,56 lei fara TVA, (2.797.089,72 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. 185056/16.09.2021 emis de Comisia Tehnico-Economică pentru imobilul situat în Constanța, str. Callatis nr.26

PRIMAR,  
VERGIL CHITAC

*Chitac*

1

Nr. 15759 / 21.10.2021

## RAPORT

Având în vedere proiectul de hotărâre inițiat de domnul primar Vergil Chițac în baza referatului de aprobare înregistrat sub nr. 209529...../ 21.10.2021..... privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici, conform AVIZ CTE nr. 185056/16.09.2021 emis de Comisia Tehnico-Economică pentru imobilul situat în Constanța, str. Callatis nr.26

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.26, cu regim de înălțime demisol+parter și teren în suprafața totală de 364.00 mp, este proprietatea Municipiului Constanța, conform situație juridica, respectiv HCL nr.225/2016 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. 26", pentru care s-a emis AVIZ CTE nr. 185056/16.09.2021.

De asemenea, pentru imobilul din str. Callatis nr.26 s-a obținut avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța nr. 591/M/07.06.2021 și adresa nr. 954/14.05.2021 a Agenției pentru Protecția Mediului Constanța din care reiese că proiectul propus nu se supune procedurilor de evaluare a impactului asupra mediului și de evaluare adecvată.

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: 2.350.495,56 lei fara TVA,  
(2.797.089,72 lei cu TVA)

Față de cele expuse, supunem spre analiză și dispoziție plenului consiliului local, proiectul de hotărâre privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici, conform AVIZ CTE nr. 185056/16.09.2021 emis de Comisia Tehnico-Economică pentru imobilul situat în Constanța, str. Callatis nr.26



**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**

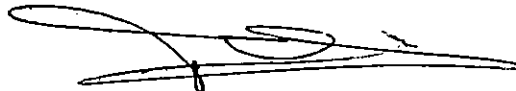
- Având în vedere prevederile actelor constitutive ale R.A.E.D.P.P. Constanța, constând în
- H.C.L.nr.332/02.08.1996 privind înființarea Regiei Autonome „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța,
  - H.C.L.nr.56/26.02.2021 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Regiei 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 guvernanta 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



CONFORM CU  
ORIGINALUL



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. 100/22.02.2021

## **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. 26**

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**

CONFORM CU  
ORIGINALUL

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. 26, Constanta**, cu regim de înălțime Demisol+Parter, este proprietatea Municipiului Constanta, in administrarea R.A.-E.D.P.P. Constanta.

Terenul aferent construcției are o suprafața de 364.00 m<sup>2</sup>.

Cladirea cu destinație spații comerciale și locuințe este proprietatea Municipiului Constanta, in administrarea R.A.-E.D.P.P. Constanta și cuprinde apartamente de locuit.

*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  $T_c = 0.7$ 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 siguranță a vieții în codul P100-1/2006; 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 P100-1/2006.

Se recomandă considerarea următoarelor obiective de performanță:

CONFORM CU  
ORIGINALUL

•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, structurilor de rezistență și a clădirii în general.

#### - Fundațiile

Sunt executate din piatra. Nu s-au observat fisuri sau crăpături la nivelul fundațiilor, ceea ce denotă o comportare bună în timp, iar terenul de fundare este corespunzător și nu a permis apariția tasărilor inegale.

#### - Pereții

Faza ET

Sunt realizați din cărămidă, fără centuri la partea superioară și stalpisori 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 cărămida mai ales în zonele unde trotuarul este degradat sau necorespunzător. Local se observă fisuri în pereți (unele de mari dimensiuni, până la 3-5mm), oblice, verticale și orizontale ca și degradări locale ale cărămizii. Buiandrugii SW1L din zidărie ce reazemă pe elemente metalice.

#### - Plansele

Plansele sunt din lemn și sunt într-o stare necorespunzătoare,



CONFORM CU  
ORIGINALUL



observandu-se degradari locale sub forma de fisuri si zone degradate local, datorate si infiltratiilor de apa de la nivelul învelitorii. Se observa o flexibilitate mare a planseelor datorita subdirnesionarii elementelor structurale din lemn cat si degradarii acestora in timp, determinate de infiltratiile de apa si datorita imbatranirii acestora.

#### **Scările**

Sunt executate din beton si nu se observa degradari structurale.

#### **Sarpanta**

Este din lemn neignifugat fiind într-o stare avansata de degradare, iar datorita infiltratiilor de la nivelul învelitorii degradari locale este parțial si putrezit sau fisurat.

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

Se observa **degradari nestructurale** astfel:

**Invelitoarea** este din tigla ceramica de tip olane si este într-o stare avansata de degradare, ce a permis infiltratiile apei pluviale. Sistemul de evacuare pluvial este format parțial din jgheaburi si burlane din tabla zincata fiind degradate local, parțial lipseste.

La nivelul soclului prin desfacerea locala a tencuielii datorita apelor pluviale; desfaceri locale a tencuielilor la nivelul peretilor exteriori si interiori

Trotuar deteriorat, fisurat, local in contrapanta, cu lipsa etanseinitate trotuarcladire

Tamplarie deteriorata

Pardoseala într-o stare avansata de degradare

Instalatii termice, sanitare si 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 functional al locuintelor, la nivelul cerințelor actuale
3. reintegrarea și punerea în valoare a cladirii 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. 26, Constanta**, nu este încadrat ca monument istoric.

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 la inceputul secolului XX și trecut prin amenajari succesive, amplasamentul este pe o parcelă alungită cu acces din strada Callatis și Vantului, clădirea având fațada principală pe strada Callatis.

Construcția existentă se încadrează în specificul zonei, într-o arie cu funcțiune preponderent de locuire. La parterul imobilelor locuite colective, dar și în inserții individuale cu regim mic de înălțime, regăsim funcțiuni conexe locuirii, precum spații comerciale etc.

Imobilul studiat cu funcțiunea de locuire și spații comerciale cu regim de înălțime demisol și parter deservereste această zonă rezidențială.

Volumetric, construcția se încadrează într-un volum paralelipipedic simplu, cu un acoperis tip șarpanta.

Terenul are o suprafață de totală de 364.00 m<sup>2</sup>.

#### **Finisaje construcție existentă**

##### Finisaje interioare existente:

- pereți - tencuieli și vopsitorii lavabile; faianta în bai
- pardoseli
- parchet în spațiile de locuit
- Mozaic sau gresie în bai și pe holuri
- tâmplării
- uși interioare lemn culoare albă
- uși exterioare lemn culoare albă
- ferestre din lemn culoare albă

##### Finisaje exterioare existente

- Tencuieli structurate culoare crem deschis și alb
- Vopsele lavabile în diverse culori

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

Funcțiunea în sine a servit ca locuire, este abandonată și este alipită la calcan cu alte clădiri.

c) datele seismice și climatice;

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- zonă seismică de calcul caracterizată prin accelerația seismică de proiectare  $a_g = 0.20g$  și  $T_c = 0.7$  sec conform normativ P100-1/2013.

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

**CONFORM CU  
ORIGINALUL**

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 reglementarilor tehnice in 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 roscat 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.*
- *nivelul apelor subterane depinde de variatiile sezoniere si de schimbarile in utilizarea terenului.*

- ✓ *Categoria geotehnica a amplasamentului*

*Categoria geotehnica in care poate fi încadrat amplasamentul examinat reprezinta riscul geotehnic al acestuia, care poate fi exprimat functie de o serie de factori legati atat de teren,*

*cat si de vecinatati, dupa cum urmeaza (conform NP 074/2014).*

*Vecinatati Fara riscuri 1*

*Zonarea seismica  $a_g=0,20g$*

CONFORM CU  
ORIGINALUL

### **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 elementelor structurale și nestructurale sunt respectate în construcțiile analizate. Natura deficiențelor de alcătuire și întinderea acestora // reprezintă criteriile esențiale pentru decizia de intervenție structurală și a soluțiilor de consolidare.

### **Principalele componente ale evaluării calitative privesc următoarele categorii de condiții.**

Evaluarea calitativă urmărește să stabilească măsura în care regulile de conformare generală a structurilor și de detaliere a elementelor structurale și nestructurale sunt respectate în construcțiile analizate. Natura deficiențelor de alcătuire și întinderea acestora reprezintă criteriile 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 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**

Există un sistem structural continuu și suficient de puternic care asigură 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 în planul lor și pot asigura transmiterea forțelor orizontale la fundații.

**b) Verificarea condițiilor privind redundanța**

Se apreciază ca 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 are o formă regulată în plan după o direcție, dar are regularitate în elevație. Nu 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 tasare conform normativelor în vigoare, clădirile fiind „alipite”.

**e) Verificarea condițiilor de alcătuire specifice categoriei de structuri**

Verificarea se referă la regulile de alcătuire corectă a structurilor și a elementelor structurale considerate individuale 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 < parțial în cazul imobilului analizat. Atât cărămida cât și mortarul < var au rezistențe slabe comparativ cu cele utilizate în momentul actual.

**f) Verificarea condițiilor privind infrastructura și terenul de fundare**

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 piatră. Nu 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, structurii de rezistență și a clădirii în general.

**- Fundațiile**

Sunt executate din piatră. Nu s-au observat fisuri sau crăpături la nivelul fundațiilor, ceea ce denotă o comportare bună în timp, iar terenul de fundare este corespunzător și nu a permis apariția tasărilor inegale.

**- Pereții**

**CONFORM CU  
ORIGINALUL**

#### Faza ET

Sunt realizati din cărămidă, fara centuri la partea superioara si stalpisorii la intersectii. La nivelul soclului peretii sunt afectați de infiltrațiile de apa pluviala observandu-se degradari ale tencuielilor dar si a fundatiei din piatra si zidariei din caramida mai ales in zonele unde trotuarul este degradat sau necorespunzator.

Local se observa fisuri in pereti (unele de mari dimensiuni, pana la 3-5mm), oblice, verticale si orizontale ca si degradari locale ale caramizii. Buiandrugii sunt din zidarie ce reazema pe elemente metalice.

#### - Planseele

Planseele sunt din lemn si sunt într-o stare necorespunzatoare, observandu-se degradari locale sub forma de fisuri si zone degradate local, datorate si infiltratiilor de apa de la nivelul învelitorii. Se observa o flexibilitate mare a planseelor datorita subdimensionarii elementelor structurale din lemn ca si degradarii acestora in timp, determinate de infiltratiile de apa si datorita imbatranirii acestora.

#### Scările

Sunt executate din beton si nu se observa degradari structurale.

#### Sarpanta

Este din lemn neignifugat fiind într-o stare avansata de degradare, iar datorita infiltratiilor de la nivelul învelitorii degradari locale este partial si putrezit sau fisurat. Elementele structurale componente nu prezintă degrađări semnificative datorate acțiunii seismelor repetate suportate în cei peste 90 de ani de exploatare.

### 3.2. Regimul juridic:

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

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**.

**CONFORM CU  
ORIGINALUL**

b) cod în Lista monumentelor istorice, după caz;

Imobilul se afla 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.

d) suprafața construită; = 156.00 mp

e) suprafața construită desfășurată; = 309.00 mp

f) valoarea de inventar a construcției; = 124 lei

g) 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.

Rezultatele obținute pe baza expertizei termo-energetice a clădirii și instalațiilor aferente acesteia, servesc la certificarea energetică a clădirii precum și identificarea soluțiilor tehnice optime de reabilitare/modernizare a elementelor de construcție și a sistemului de instalații, pe baza caracteristicilor reale ale sistemului construcție-instalație, în vederea creșterii eficienței termoenergetice a acestuia.

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Constanța, Str. Callatis nr. 26, cu suprafața de 364.00 mp, proprietatea municipiului Constanța,:

- la nord: strada Vantului;
- la sud: strada Callatis;
- la Vest: imobil strada Callatis 28;
- la Est: Hotel Voila;

Lotul are forma dreptunghiulară, cu latura lungă perpendiculară pe ambele străzi.

- Regim tehnic:

Procent de ocupare a terenului :

- POT existent=42.85%
- POT aprobat=42.85%.

Coeficient de utilizare a terenului:

- CUT existent=0.43;
- CUT propus=0.43;

**Regim de înălțime existent = Demisol + Parter**

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

**CONFORM CU  
ORIGINALUL**

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 parametri:

- 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,  $a_g = 0,16g$ ;
- 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 26, 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,  $T_e = -12^{\circ}C$ ;
- **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).**



CONFORM CU  
ORIGINALUL

✓ **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 2,80 m la demisol și 3.25 la parter. 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: **Ac = 156.00 mp**
- ◆ Suprafata construită desfasurata: **Acd = 309.00mp**
- ◆ Suprafața utila: **Au = 256,45 mp**
- ◆ Volumul util încălzit: **V = 807,80 mc**

Acoperișul este de tip sarpanta din lemn cu învelitoare din țiglă ceramică. Șarpanta este din lemn neignifugat, într-o stare avansată de degradare; la fel și învelitoarea, care, datorită degradării a permis infiltrarea apei pluviale în pod. 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.

Clădirea 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 interioră de încălzire: corpurile de încălzire sunt radiatoare din fontă, în sistem bitubular, cu circulația forțată a agentului termic și distribuție inferioară la parter 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.

CONFORM CU  
ORIGINALUL

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
156,00	309,00	256,45	35,20	807,80

\*Pentru volumul util încălzit, temperatura interioară medie este de 18.2÷18.7°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 <sup>2</sup> K/W]	Aria [m <sup>2</sup> ]
0	1	2
PlacaPeSol	1.340	128,25
Psb1	1.488	128,25
PIC1	2.560	8,20
PE1	0.580	70,09
PE2	0.583	43,91
PE3	0.590	57,39
PE4	0.585	47,28
Fe/Ue1	0.43	10,55
Fe/Ue2	0.43	1,32
Fe/Ue3	0.43	3,10
Fe/Ue4	0.55	10,01
Fe5	0.43	3,69
Fe6	0.43	3,94
Ue7	0.43	3,30
Fe8	0.43	6,44
Pp1	0.320	128,25
Total arie exteriora [m <sup>2</sup> ]		653,97

Indice de compactitate al clădirii  $SeV$ : 0.81 m<sup>-1</sup>

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 gurilor ușilor/ferestrelor exterioare.

CONFORM CU  
ORIGINALUL

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, construcția face parte din clasa a III a de importanță, situându-se în zona seismică cu accelerația terenului pentru proiectare  $a_g=0.20g$  pentru cutremure având intervalul mediu de recurență  $IMR = 225$  ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, iar perioada de colt  $T_c = 0.7$  secunde.

Conform Legii privind calitatea în construcții, respectiv Legea 10 din 1995 (actualizată) și conform Hotărârii Guvernului României, HGR 766 din 1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții – Regulament privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor, construcția se încadrează în **categoria C de importanță** (normală).

Conform STAS 6054/1977, adâncime de îngheț 0.70 – 0.80 cm.

Conform CR 1-1-3/2012 valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol este 1.5 kN/mp.

Conform CR 1-1-4/2012, presiunea de referință a vântului este 0.5 kPa la un interval mediu de recurență de 50 ani.

### STRUCTURA DE REZISTENȚĂ

Clădirea are regimul de înălțime Demisol + Parter, cu dimensiunile maxime de 22.33x9.65m cu regularitate în elevație. Este o clădire din zidărie portantă. Fundațiile sunt din piatră.

Peretii au grosimi mari la demisol (50 cm, 35 cm și 30 cm) care se reduc la parter (35 cm, 30 cm și 20 cm) și sunt din cărămidă plină, cu excepția peretilor perimetrali de la nivelul demisolului, care sunt parțial din piatră. Peretii sunt formați din cărămidă cu tencuială care are o grosime de 2 – 5 cm pe fiecare față. Mortarul folosit este mortar din var, iar peretii sunt tencuiți de asemenea cu mortar cu var.

Zidăria este simplă și nu s-au identificat elemente de ductilitate verticală (stalpișori) și orizontale (centuri).

Planșeele sunt din lemn și rează pe peretii din zidărie de cărămidă.

Acoperișul are sarpanta din lemn cu învelitoare din țiglă ceramică.

Se propune demolarea încăperilor construite ulterior în partea posterioară a clădirii. În locul acestora se va construi o extindere din zidărie portantă, având același regim de înălțime, Demisol + Parter. De asemenea, se va executa o scară din beton armat, ce va face posibil accesul de la demisol la parter.

### AVARII LA ELEMENTELE STRUCTURALE

Peretii – local se observă fisuri în pereti (unele de mari dimensiuni, până la 3 – 5mm), oblice, verticale și orizontale, cât și degradări locale ale cărămizii. Buiandrugii sunt din zidărie.

Planșee – 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 planșeelor datorită subdimensionării elementelor structurale din lemn, cât și degradării acestora în timp.

Sarpanta – este din lemn neîgnifugat, fiind într-o stare avansată de degradare.

CONFORM CU  
ORIGINALUL

## INTERVENTII LA STRUCTURA DE REZISTENTA

Conform expertizei tehnice intocmite de expert tehnic 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 15cm grosime pe ambele fete (cu exceptia zonei alipite la calcan si a fatadei principale, unde se va realiza pe o fata)
- V. Camasuirea peretilor pe ambele fete cu mortar de ciment in grosime de 4 – 5cm, armata cu plasa Ø8/100/100 (cu exceptia fatadei care are elementee arhitecturale decorative – str. Callatis si cu exceptia zonelor alipite la calcan, unde se va realiza pe o fata).
- VI. Inlocuirea planseelor de lemn cu unele din beton armat.
- VII. Refacerea sarpantei din lemn ighifugat.
- VIII. Realizarea unei pardoseli din beton armat – pardoseala de la demisol se desface si se va executa o placa 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.

Urmărirea comportării clădirii în timp se va efectua de către beneficiar conform normativului P130 – 1999.

Urmărirea curentă se va efectua la intervale de timp prevăzute în instrucțiunile de urmărire curentă, dar nu mai rar de o dată pe an și în mod obligatoriu după producerea de evenimente deosebite (seism, incendii, inundații, explozii, alunecări de teren, etc).

Personalul însărcinat cu efectuarea activității de urmărire curentă va întocmi rapoarte ce vor fi menționate în **Jurnalul evenimentelor** și vor fi incluse în **Cartea Tehnică a construcției**. În cazul în care se constată deteriorări avansate ale structurii construcției, beneficiarul va solicita o inspecție extensă urmată de întocmirea unei expertize tehnice.

3.6. Actul doveditor al forței majore, după caz.

CONFORM CU  
ORIGINALUL

#### 4. Concluziile expertizei tehnice și, după caz, ale auditului energetic, concluziile studiilor de diagnosticare\*2):

##### a) clasa de risc seismic;

Conform hartii de macrozonare seismică din normativul „Cod de proiectare seismică: Partea I - P100 - 1/2013, prevederi de proiectare pentru clădiri”, construcția este caracterizată prin accelerația de proiectare a terenului  $a_g = 0.16 g$  (Fig. 3.1/pag. 44) și perioada de colt  $T_c = 0.7 s$  (Fig. 3.2/pag. 46). Prezentul normativ încadrează construcția în **clasa de importanță III**.

Practic, stabilirea riscului seismic pentru o anumită construcție se face prin încadrarea acesteia într-una din următoarele 4 clase de risc:

- **Clasa Rs I**, din care fac parte construcțiile cu risc ridicat de prăbușire la cutremurul de proiectare corespunzător stării limită ultime.
- **Clasa Rs II**, în care se încadrează construcțiile care sub efectul cutremurului / de proiectare poate suferi degradări structurale majore, dar la care pierderea stabilității este puțin probabilă.
- **Clasa Rs III**, care cuprinde construcțiile care sub efectul cutremurului de proiectare pot prezenta degradări structurale care nu afectează semnificativ siguranța structurală, dar la care degradările nestructurale pot fi importante.
- **Clasa Rs IV**, corespunzătoare construcțiilor la care răspunsul seismic așteptat este similar celui obținut la construcțiile proiectate pe baza prescripțiilor în vigoare.

Luând în considerare valoarea celor trei indicatori R1 care este asociat unei clase de risc seismic II, R2 care este asociat unei clase de risc seismic II și valoarea fu care este asociată unei clase de risc seismic IV, cât și starea generală a dăririi stabilesc clasa de risc seismic a dăririi R<sub>sl</sub> în situația actuală.

##### b) prezentarea a minimum două soluții de intervenție;

#### Reabilitare VARIANTA 1 Minimala

La cererea beneficiarului, Dr. Ing. SZALONTAY C. COLOMAN ANDREI, în calitate de expert tehnic MTCT (Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului) atestat și MCC, a analizat situația pe teren referitoare la starea tehnică a unei clădiri situat în Str. Callatis nr. 26, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUD. CONSTANȚA.

Pentru îmbunătățirea condițiilor de desfășurare a activităților specifice destinației / / / / obiectivului se impun următoarele lucrări de intervenție având în vedere că există degradări structurale și degradări nestructurale, dar care pot provoca degradări structurale dacă acestea nu sunt remediate:

##### VARIANTA MINIMALA:

Analizând toate aspectele constatate prin vizualizarea elementelor structurale și nestructurale se constată se pot impune următoarele categorii de lucrări (având în vedere că există țesături diferite ale fundațiilor ce au produs fisuri foarte mari în fundații, pereți și planșee, având în vedere că nu asigură cerințele minime la seism, și nici nu există stalpi și centuri contrar normativului CR6-2013, iar planșeele sunt din lemn, neasigurând efectul de saibă):

1. Injectarea cu soluții bicomponente/adezivi pentru consolidarea zidărilor în fisurile din pereți;
2. Injectarea la baza zidărilor a unei soluții hidroizolatoare;

*C. St.*

3. Inlocuirea zidariei degradata;
  4. Consolidarea fundatiilor prin camasuire cu beton de minim 15cm grosime pe ambele fete (cu exceptia zonei alipiate 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 pardoselii demisolului 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. Camasuirea peretilor pe ambele fete cu mortar de ciment in grosime minima de 7cm armata cu plasa <math>8/100/100</math> (cu exceptia fatadei care are elemente arhitecturale decorative - str Callatis si cu exceptia zonelor alipiate la calcan, unde se va realiza pe o fata);
  7. Inlocuirea planseelor cu unele din beton armat.
  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 tencuielile interioare;
  13. Se va inlocui invelitoarea;
  14. La fațade se vor realiza reparatii sau refaceri la tencuielile exterioare, ancadramentele ferestrelor și brăurile decorative.
  15. Se recomanda inlocuirea tâmplăriei fațadelor din lemn sau PVC cu tâmplăriei termoeficiente din lemn stratificat sau lemn masiv cu geam termopan, avand in vedere ca este o cladire arhitecturala din 1928.
  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 zugrăvelile interioare și exterioare, respectând arhitectura inițială a fațadelor.
- 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, subsansamblurilor 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 abordare 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. Zonarea 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 până la  $h=2.10$  în grupuri sanitare

**CONFORM CU  
ORIGINALUL**

- 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 uși 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 sarpanta, 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.
- 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, o parte din imobil este inutilizabil fiind intr-un grad avansat de uzura. 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 PROPUSA

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 doua microcentrale murale, cate una pe fiecare nivel, 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 amenaja cate un oficiu echipat cu un spalator din inox cu o cuva si picurator.

In incaperile unde se vor amplasa microcentralele murale se va monta un sifon de pardoseala pentru preluarea condensului si golirea instalatiei atunci cand este necesar.

Conform P118/2-2015 "Normativ privind securitatea la incendiu a constructiilor, Partea a II-a – Instalatii de stingere", art.4.1(1) nu este necesara echiparea cu hidranti interiori de incendiu.



Se va inlocui bransamentul de apa rece, se va dimensiona functie de debitul reiesit din calcul.

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

Distribuția conductei de apă rece se va face aparent la plafonul demisolului sub grinzi, aceasta se va termoizola pe zonele unde exista posibilitatea de inghet, se va masca pentru un aspect estetic. Legaturile de apa rece si apa calda la obiectele sanitare se vor executa ingropat in tencuiala si se vor izola pentru a se evita formarea condensului. Coloanele și ramificațiile vor fi prevăzute cu robineti 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 pastra pe cat posibil iesirile existente, se vor inlocui conductele pana la primul camin colector.

Colectorul menajer se va monta cu panta normată conform STAS 1795/87 pentru asigurarea vitezei de autocurățare, sub pardoseala demisolului in canale tehnice de protecție din beton cu secțiuni diferite functie de posibilitatile de trecere pe langa infrastructura clădirii si functie de posibilitatile 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 deasemenea 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 placi din gipscarton rezistent la umiditate, pentru un aspect estetic.

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

## **INSTALAȚII TERMICE INTERIOARE**

Localitatea Constanta se afla in zona climatica I cu temperatura exterioara iarna  $t_e = -12^{\circ}\text{C}$  si în zona eoliana II cu viteza vantului in localitati  $v = 5.0 \text{ m/s}$ .

### **SITUATIA EXISTENTA**

Clădirea are un regim de inaltime D+P cu functiunea de locuinta, o mare parte din cladire este improprie utilizarii.

Asigurarea incalzirii pe zona locuita se realizeaza local cu sobe cu alimentare cu lemne.

### **SITUATIA PROPUASA**

Se va asigura incalzirea centralizata a intregii clădirii prin montarea a doua microcentrale murale, cate una pentru fiecare nivel, 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 partial la plafon si partial la

**CONFORM CU  
ORIGINALUL**

pardoseala, conducte mascate. Pentru evitarea inghetului unde este cazul, conductele de distributie se vor termoizola corespunzător pentru limitarea pierderilor de căldura.

Alimentarea cu căldură a radiatoarelor se va face cu conducte de legătură racordate la conductele de distributie 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.

Încălzirea încăperilor se va face cu corpuri de încălzire statice - radiatoare din oțel cu înălțimea totală de 600mm și lățimea de 104mm, prevăzute cu robineti cu ventil de colț termostatați, robineti coltar 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 suporturi tipizați și prin brățări specifice acestui tip de conducte. Radiatoarele se vor prinde de pereți și pardoseală prin suporturi 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.

Încaperile în care se vor amplasa microcentralele termice vor fi prevăzute cu suprafete vitrate conform Normativului I13/2015 și P118/99.

Se va monta câte o microcentrala murala în condensatie pe fiecare nivel, cu o capacitate de 25 KW fiecare cu functionare pe combustibil gazos – gaz metan cu tiraj forțat, microcentralele vor 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 în centrala se va monta un separator magnetic de namol Dn 3/4".

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

Admisia aerului de combustie se face din exterior printr-o priza de aer cu secțiunea de 20x20 cm, priza de aer prevăzută cu rama cu jaluzele reglabile simultan și plasa de sirmă.

## **INSTALATII ELECTRICE**

Proiectul trateaza instalatiile electrice de iluminat, prize si forta în conformitate cu destinatiile fiecarei încăperi.

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

Alimentarea cu energie electrica a instalatiei electrice interioare se va realiza de la firida electrica de bransament, unde se va face și contorizarea consumului de energie electrica. Din firida electrica de bransament va fi alimentat un tablou electric general T.E.G.

**CONFORM CU  
ORIGINALUL**

Din TEG vor fi alimentate instalatiile electrice de pe nivel si tabloul electric aferent instalatiilor electrice de la parterul cladirii TEP.

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, TEP);

- evacuare;

-circulatie, care va completa iluminatul 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).

Rezistenta de dispersie a prizei de pamant trebuie sa fie de max 4 ohm.

Priza de pamant va fi pozitionata la o distanta de minim 1m fata de fundatia cladirii.

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 inscrie in zona protejata conform listei anexa la Ordinul

CONFORM CU  
ORIGINALUL

ministrului culturii nr. 2828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii si cultelor nr. 2314/2004.

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

- a) Suprafata construita desfasurata existenta = 309.00 m<sup>2</sup>
- b) Suprafata construita desfasurata propusa = 295.69 m<sup>2</sup>
- c) Regimul de inaltime = Demisol + Parter
- d) Inaltimea la cornisa = 4.62 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 apa a cladirii se va face din racordul existent.

Canalizare menajera:

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare vor fi conduse gravitational in rețeaua publica de canalizare.

Alimentarea cu energie electrica: se face din rețeaua publica in conformitate cu avizul detinatorului de rețele.

Alimentarea cu energie termica: se face din centrala termica proprie care functioneaza pe gaze.

Toare bransamentele la rețele sunt existente si nu sunt necesare suplimentari 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

Investitia se va derula pe o perioada de 24 luni.

5.4. Costurile estimative ale investiției:

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

Valoarea investitiei in preturi fara TVA este de:

**2.350.495,56 lei din care C+M 1.776.072,95 lei**

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

Valoarea estimata a cheltuielilor anuale este de 5737,3 lei.

5.5. Sustenabilitatea realizării investiției:

a) impactul social și cultural;

Asigurarea unor servicii comerciale de calitate si imbunatatirea gamei de prestari servicii

**CONFORM CU ORIGINALUL**

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 26, cuprinde apartamente de locuit inchiriate persoanelor fizice ce au domiciliu la aceasta adresa.

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)

**CONFORM CU  
ORIGINALUL**

-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;

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

CONFORM CU ORIGINALUL

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

- 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 diferenta dintre suma tuturor beneficiilor de natură financiară (venituri marginale/diferențiale/incrementale și economisiri/reduceri de costuri financiare) si 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



*Cușt*

=  $VANF(C) * r / [1-(1+r)^{-T}]$  („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.

CONFORM CU  
ORIGINALUL 

*Criteriul decizional:* criteriul este menționat în H.G. 28/2008 actualizata 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).

CONFORM CU  
ORIGINALUL

-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)

-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. 907/2016, 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

CONFORM CU  
ORIGINALUL



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 VANF va fi considerată o variabilă critică;
- calculul "valorilor de comutare" (modificarea procentuală a variabilei critice identificate 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).

**CONFORM CU  
ORIGINALUL**

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. Comparația scenariilor/opțiunilor propus(e), din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și 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 și justificarea scenariului/opțiunii 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 aferenți investiției:

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

Valoarea investitiei in preturi fara TVA este de 2.350.495,56 lei din care:

C+M 1.776.072,95 lei.

Valoarea investitiei in preturi cu TVA este de 2.797.089,72 lei din care:

C+M 2.113.526,81 lei.

b) indicatori minimali, respectiv indicatori de performanță - elemente fizice/capacități fizice care să indice atingerea țintei obiectivului de investiții - și, după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare;

Suprafata construita desfasurata existenta = 309.00 m<sup>2</sup>

Suprafata construita desfasurata propusa = 295.59 m<sup>2</sup>

**CONFORM CU ORIGINALUL** *Est*

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

-Cheltuieli anuale de intretinere si reparatii curente – 1214,10 lei

-Cheltuieli de exploatare 5739.3 lei/an

-Costuri de investitie-1.348.991,4lei

-Valoarea reziduala- 20% - 269.798,30

-Venituri anuale obtinute din economia de energie in urma realizarii investitiei-estimam ca se va realiza o economie de 30% a cheltuielilor adica 1789.44 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. 494/10.02.2021

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;

**CONFORM CU ORIGINALUL**

*Cușt*

Nu este cazul

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

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.

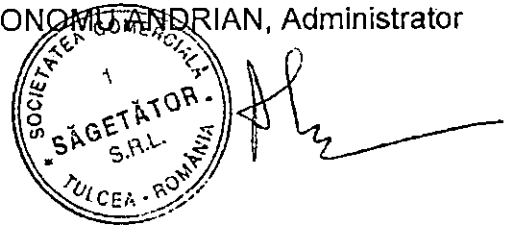
**Parti din expertiza tehnica au fost copiate si inserate in partea scrisa DALI.**

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

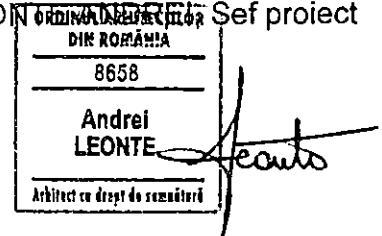
Data: 22.02.2021

**S.C. SĂGETĂTOR S.R.L. TULCEA**

**ECONOMUL ANDRIAN, Administrator**



**Arh. LEON ANDREI Sef proiect**



*Cost*

**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. 26**

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)	lei	cu TVA
1	2	3	4	5
<b>CAPITOLUL 1</b>				
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
<b>Total capitol 1</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CAPITOLUL 2</b>				
Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului				
2.1	Constructii si instalatii	27.526,62	5.230,06	32.756,67
	DO2 - Racord alimentare cu apa	12157,15	2.309,86	14.467,01
	DO3 - Canalizare menajera	15369,47	2.920,20	18.289,66
		0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
<b>Total capitol 2</b>		<b>27.526,62</b>	<b>5.230,06</b>	<b>32.756,67</b>
<b>CAPITOLUL 3</b>				
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	2.500,00	475,00	2.975,00
3.5	Proiectare	98.139,45	18.646,50	116.785,95
	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	19.879,45	3.777,10	23.656,55
	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	67.500,00	12.825,00	80.325,00
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
<b>Total capitol 3</b>		<b>143.366,95</b>	<b>27.239,72</b>	<b>170.606,67</b>
<b>CAPITOLUL 4</b>				
Cheltuieli pentru investitia de baza				
4.1	Constructii si instalatii	1.701.068,46	323.203,01	2.024.271,47
	DO1 - Imobil Str. Callatis, Nr. 26	1701068,46	323.203,01	2.024.271,47
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	4.159,03	790,21	4.949,24
	DO1 - Imobil Str. Callatis, Nr. 26	4020,00	763,80	4.783,80
	DO2 - Racord alimentare cu apa	139,03	26,41	165,44
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	23.140,13	4.399,62	27.539,75
	DO1 - Imobil Str. Callatis, Nr. 26	22445,00	4.264,55	26.709,55



	DO2 - Racord alimentare cu apa	695,13	132,07	827,20
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 necorporale	0,00	0,00	0,00
<b>Total capitol 4</b>		<b>1.728.367,61</b>	<b>328.389,85</b>	<b>2.056.757,46</b>
<b>CAPITOLUL 5</b>				
Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de santier	43.318,85	8.230,58	51.549,43
	5.1.1. Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	43.318,85	8.230,58	51.549,43
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizarii santierului	0,00	0,00	0,00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	28.063,30	5.332,03	33.395,32
	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	8.880,36	1.687,27	10.567,63
	5.2.3.Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii	2.339,96	444,59	2.784,55
	5.2.4.Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC	8.642,98	1.642,17	10.285,14
	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	379.852,24	72.171,92	452.024,16
5.4	Cheltuieli pentru informare si publicitate	0,00	0,00	0,00
<b>Total capitol 5</b>		<b>451.234,38</b>	<b>85.734,53</b>	<b>536.968,92</b>
<b>CAPITOLUL 6</b>				
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
<b>Total capitol 6</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>2.350.495,56</b>	<b>446.594,16</b>	<b>2.797.089,72</b>
Din care:				
C+M ( 1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)		<b>1.776.072,95</b>	<b>337.453,86</b>	<b>2.113.526,81</b>

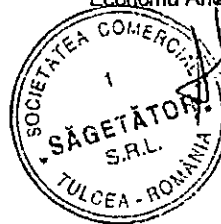
TOTAL EURO  
C+M EURO

478121,999  
361276,816

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 CHITAC



AVIZ CTE  
Nr. 185056/16.09.2021

**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 26” – etapa DALI**

2.2. Amplasamentul :

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Constanța, Str. Callatis nr. 14, cu suprafața de 364 mp, proprietatea municipiului Constanța

**Vecinatati:**

la nord: strada Vantului;

la sud: strada Callatis;

la Vest: imobil strada Callatis 28;

la Est: Hotel Voila;

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 etapă.

**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 26”.**

**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. 26, teren și construcție cu regim de înălțime **Demisol+ Parter**, situat în intravilanul municipiului Constanta, este proprietatea Municipiului Constanta, conform situație juridică, respectiv HCL nr. 225/2016. Imobilul este dat în administrare RAEDPP.

##### **Regim tehnic/ Indicatori urbanistici:**

Lotul are forma dreptunghiulară, cu latura lungă perpendiculară pe ambele străzi. Terenul are o suprafață de totală de 364,00 m<sup>2</sup>.

Procent de ocupare a terenului :

- **POT existent**=42,85%
- **POT aprobat**=42,85%.

Coefficient de utilizare a terenului:

- **CUT existent**=0,43;
- **CUT propus**=0,43;

Regim de înălțime existent = Parter + 1 etaj

- ◆ Suprafața construită la sol: **Ac = 156,00 mp**
- ◆ Suprafața construită desfășurată: **Acd = 309,00 mp**
- ◆ Suprafața utilă: **Au = 256,45 mp**
- ◆ Volumul util încălzit: **V = 807,80 mc**

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

-**Anul construcției:** 1928

-**Regimul de înălțime:** Demisol + Parter

-**Clădire cu destinația de locuință colectivă (rezidențială).**

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 = 124 lei**

**CONFORM CU  
ORIGINALUL**

*C. St.*

## **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 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.

-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 termica;
- Apa – de la retea stradala existenta.

### **Avarii la elementele structurale**

#### **Fundatiile**

Sunt executate din piatra. Nu s-au observat fisuri sau crăpături la nivelul fundațiilor, ceea ce denota o comportare buna in timp, iar terenul de fundare este corespunzător și nu a permis apariția tasarilor inegale.

**CONFORM CU  
ORIGINALUL**

### **Pereții**

Sunt realizați din cărămidă, fara centuri la partea superioara si stalpisorii la intersectii.

La nivelul soclului peretii sunt afectati de infiltratiile de apa pluviala observandu-se degradari ale tencuielilor dar si a fundatiei din piatra si zidariei caramida mai ales in zonele unde trotuarul este degradat sau necorespunzator.

Local se observa fisuri in pereti (unele de mari dimensiuni, pana la 3-5mm), oblice, verticale si orizontale cal si degradari locale ale caram.izii. Buiandrugii sw1L din zidarie ce reazema pe elemente metalice.

**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.

**Invelitoarea** este din tigla ceramica de tip olane si este într-o stare avansata de degradare, ce a permis infiltratiile apei pluviale. Sistemul de evacuare pluvial este format partial din jgheaburi si burlane din tabla zincata fiind degradate local, partial lipseste.

La nivelul soclului prin desfacerea locala a tencuielii datorita apelor pluviale;

desfaceri locale a tencuielilor la nivelul peretilor exteriori si interiori

Trotuar deteriorat, fisurat, local in contrapanta, cu lipsa etanseitate trotuarcladire

Tamplarie deteriorata

Pardoseala intr-o stare avansata de degradare

Instalatii termice, sanitare si electrice deteriorate

## **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 camasuire cu beton de minim 20cm grosime pe ambele fete (cu exceptia zonei alipite la calcan si a fatadei principale, unde se v-a 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 1rn si panta spre exterior 5% prevazut cu

de bitum intre trotuar si cladire; se va reface pe toata latimea stratul de umplutura de

**CONFORM CU  
ORIGINALUL**

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 execuție a obiectivului este de **12 luni**

#### **9. Valoarea obiectivului de investitii:**

**Total investitie : 2.350.495,56 lei din care C+M 1776.072,95 lei fara TVA  
Adica 2.797.089,72 lei cu TVA, din care C+M 2.113.526,81 lei cu TVA**

#### **10. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI:**

---

---

---

---

---

---

---

---

#### **11.COMISIA TEHNICO-ECONOMICĂ:**

**Comisia tehnico-economica numita 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;

**CONFORM CU ORIGINALUL**

*C. Sh*

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.

Secretariatului 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: **Stefan HIRA**.....

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



**13. PROIECTANT:**

**S.C. SĂGETĂTOR S.R.L. TULCEA**.....

*Stefan*



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

APROBĂM  
DIRECTOR/EXECUTIV:  
DR. MAGDALENA ȚIȚĂ



Către:

R.A.E.D.P.P. CONSTANȚA

AVIZ

Nr. 591 / M / 7.06. .2021

Privind

Obiectivul:

ADRESA:

**REABILITARE SI CONSOLIDARE IMOBIL D+P  
STR. CALLATIS NR. 26, MUNICIPIUL CONSTANȚA.**

REGIM DE PROTECTIE:

În situl urban Zona Peninsulara Constanta cod CT-II-s-B-02832,  
în situl arheologic Orasul antic Tomis, cod CT-I-s-A-02553,  
in zona de protectie a monumentelor istorice: Casa str. Mircea cel Bătrân 30  
cod CT-II-m-A-02825, Vila strd. Vântului 6, cod CT-II-m-B-02862, Casa str. A.  
Karatzali 7 cod CT-II-m-A-02813, Teatrul Elpis, str. A. Katatzali 16  
cod CT-II-m-A-02814, Biserica Metamorphosis str. Mircea cel Bătrân 36  
cod CT-II-m-A-02826, Casa str. Marc Aureliu 10 cod CT-II-m-B-02822 – LMI  
DALI

FAZA

NR. INREGISTRARE

PROIECTANT:

BENEFICIAR:

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 invelitoare, Sectiune, Fatada principala, Fatada posterioara, Fatada laterala stanga;

Propunere: Plan de situatie - propunere, Plan demisol, Plan parter, Plan invelitoare, Sectiune, Fatada principala, Fatada posterioara, Fatada laterala stanga, Perspective - Simulari 3D –propunere, Fotografii; **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 D+P, cu functiune de locuinta, situata pe frontul de NV al str. Callatis, restrasa cca. 14-17 m de la aliniament și amplasata pe limitele laterale ale lotului, cu anexe în partea posterioara și acces secundar din strd. Vântului. Cladirea, construita in anii 1910-1920 (1929), prezinta valoare istorica și ambientala, stil eclectic, fatada avand fronton și ancadramente bogat ornamamentate.

Se propun consolidari ale fundatiilor si peretilor demisolului cu b.a., introducerea structura din b.a. la interior incastrata partial in peretii de caramida, camasiuire 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., inlocuire buiandrugi din lemn cu buiandrugi din b.a., refacere sarpanta cu lemn ignifugat, invelitoare din tigla ceramica, demolare anexe in zona posterioara, extindere cu un hol și amenajare terasa, construire scara interioara, reparatii la fatade, inlocuire tamplarie cu tamplarie din lemn stratificat, compartimentari, refacere finisaje și instalații interioare,

S teren = 364 m.p., Sc ex/pr.= 156,0 m.p., Sd ex./pr.= 364,0/309,0 m.p., POT = 42,85%, CUT = 0,43.



**CONFORM CU ORIGINALUL**

Documentatia a fost analizata la Directia Judeteana pentru Cultura Constanta si in Comisia Zonala a Monumentelor Istorice nr. 4 Constanta in sedinta din 10-13.05.2021 si, in baza Art. 26, (1), pct. 11 din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, actualizata, se acorda:

**AVIZ**  
cu urmatoarele conditii:

Se va solicita Avizul Directiei Judetene pentru Cultura Constanta pentru documentatia in faza DTAC.

Pentru faza DTAC se vor avea in vedere urmatoarele:

Intocmirea unui studiu istoric-arhitectural corespunzator, cu identificarea elementelor valoroase ale cladirii si concluzii referitoare la restrictii si permisivitati de interventie, din punct de vedere structural si arhitectural.

Concluziile studiului istoric-arhitectural vor fi corelate cu expertiza tehnica si cu propunerile de interventie.

Se va studia si o solutie de interventie structurala mai putin invaziva, cu aplicarea de tencuiele pe baza de mortare de var armate cu grile polimerice pe peretii structurali, eventual "coaserea" intersectiilor de pereti structurali cu bare de otel inox pozitionate in foraje inclinate sau practicarea de foraje vertical si orizontale armate si injectate ulterior cu mortare de inalta rezistenta si refacerea planseelor de lemn unde este cazul.

Pentru consolidari si finisaje se vor propune materiale specifice si adecvate structurilor istorice.

Se va respecta normativul P118/99.

Se va restaura fatada spre strada a cladirii cu toate detaliile de arhitectura si ornamentele originare care s-au pastrat: fronton, pilastri, ancadramente si ornamente superioare la ferestre, cornisa.

Nu se vor adauga profile si ornamente nespecifice cladirii.

Se va reface profilatura in zonele in care a dispărut, dupa modelul existent.

Se va reface tamplaria din lemn stratificat pastrand modelul originar.

Se recomanda pastrarea si refacerea coșurilor de fum

Finisajele exterioare se vor propune cu tencuiele, cu pastrarea / refacerea tipului de parament existent (caramida aparenta), in culorile originare, in urma unui studiu de parament.

Treptele de la intrare se vor reface din mozaic.

Se va reface forma originara a acoperisului, cu panta redusa catre strada si catre curte, fara streasina.

Invelitoarea va fi din tigla ceramica tip olane, de culoare caramizie. Se vor reface jgheburile si burlanele din tabla zincata, pastrand pozitia acestora.

Se vor propune imprejmuiri spre strada Callatis si stradela Vântului transparente, din grilaj metalic simplu, cu elemente verticale. Se va prevedea nisă pentru instalatii.

Sunt interzise consolidari la exterior sau termoizolari la fatada spre strada a cladirii.

Propunerile de interventie la structura vor avea in vedere protejarea cladirilor invecinate.

Se vor include in documentatie costurile supravegherii arheologice necesare pentru toate lucrarile de sapatura propuse, cu posibilitatea transformarii in cercetare arheologica.

Prezentul Aviz este valabil pentru faza DALI si nu poate fi utilizat pentru emiterea Autorizatiei de Construire.

Inspector superior  
Mădălina Ciante



Ministerul Mediului, Apelor și Padurilor  
Agenția Națională pentru Protecția Mediului



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

Nr. 954 /14.05.2021

CONFORM CU  
ORIGINALUL

CLASAREA NOTIFICĂRII



Ca urmare a solicitării depuse de R.A.E.D.P.P. CONSTANTA cu adresa în mun. Constanta, B-dul Tomis, nr.101, jud. Constanta, pentru proiectul: \* REABILITARE SI CONSOLIDARE IMOBILE EXISTENTE AFLATE PE DOMENIU PRIVAT AL MUNICIPIULUI CONSTANTA PRIN RAEDPP CONSTANTA \* propus a fi amplasat în mun. Constanta, str. Callatis, nr.26, jud. Constanta, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Constanta cu nr.9031/12.05.2021,

în urma analizării documentației depuse, a localizării amplasamentului în planul de urbanism și în raport cu poziția față de arii naturale protejate, zone-tampon, monumente ale naturii, monumente istorice sau arheologice, zone cu restricții de construit, zona costieră;

- având în vedere că:

- proiectul propus nu intră sub incidența Legii nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- proiectul propus nu intră sub incidența art. 28 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare;
- proiectul propus nu intră sub incidența art. 48 și 54 din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare,

Agentia pentru Protectia Mediului Constanta decide:

Clasarea notificării deoarece proiectul propus nu se supune procedurilor de evaluare a impactului asupra mediului și de evaluare adecvată.

DIRECTOR EXECUTIV  
Celzina



SEF SERV. A.A.A.  
Lavinia Monica ZECA

Intocmit,  
Consilier, Madalina MOGA

Nota : actul final s-a emis în 3 exemplare.

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

Adresa: Strada Unirii, nr.23, Constanta, jud. Constanta, Cod 900532

E-mail: office@apmct.anpm.ro; Tel/Fax(tasta9): 0241.546.596; 0241.546.696; 0241.543.717

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

