



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 405/21.10.2021
privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici, conform AVIZ CTE nr.
122556/18.06.2021 emis de Comisia Tehnico-Economică pentru imobilul situat în
Constanța, Bd. Tomis nr. 56

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. 209544/21.10.2021,
- raportul de specialitate al Regiei Autonome „Exploatarea Domeniului
Public și Privat” Constanța înregistrat sub nr. 15161/21.10.2021; - 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.
122556/18.06.2021 emis de Comisia Tehnico-Economică și documentația de
avizare a lucrărilor de intervenție, pentru imobilul situat în Constanța, Bd. Tomis
nr. 56, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 - Se aprobă valoarea obiectivului de investiții total: 3.807.495,28
lei fara TVA, (4.530.919,38 lei cu TVA), din care C+M: 2.863.626,66 lei fără TVA,
(3.407.715,73 lei cu TVA) conform devizului general din anexa nr. 2 care face parte
integrantă din prezenta hotărâre.

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

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

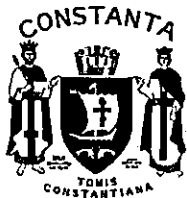
La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Viorela-Mirabela CĂLIN

CONSTANȚA

NR. _____ / _____



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 209547 / 21.10. 2021

42

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;

Ținând cont de faptul că imobilul situat în Constanța, Bd. Tomis nr. 56 face parte din programul de " Reabilitare imobile aflate pe domeniul public și privat al Primăriei Municipiului Constanța prin R.A.E.D.P.P. Constanța", pentru care s-a emis Aviz CTE nr. 122556/18.06.2021.

De asemenea, pentru imobilul din Bd. Tomis nr. 56 s-a obținut avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța nr. 596/07.06.2021 și adresa nr. 983/17.05.2021 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.

Valoarea obiectivului de investiții total este de : 3.807.495,28 lei fără TVA, (4.530.919,38 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. 122556/18.06.2021 emis de Comisia Tehnico-Economică pentru imobilul situat în Constanța, Bd. Tomis nr. 56.

PRIMAR,
VERGIL CHIȚAC

Chițac

Nr. 15161 / 21.10.2021

RAPORT

Având în vedere proiectul de hotărâre inițiat de domnul primar Vergil Chițac în baza referatului de aprobare înregistrat sub nr. 209.547 / 21.10.2021 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici, conform AVIZ CTE nr. 122556/18.06.2021 emis de Comisia Tehnico-Economică pentru imobilul situat în Constanța, Bd. Tomis nr. 56.

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;
- Hotărârii nr. 555/14.10.2021 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, Bd. Tomis nr. 56, cu regim de înălțime Parter+2+M, și teren aferent construcției în suprafață de 791.00 mp, este proprietatea Municipiului Constanța conform extrasului de carte funciară nr. 3084/14.04.2021, fiind dat în administrarea R.A.E.D.P.P. Constanța prin HCL.

Imobilul situat în Constanța, Bd. Tomis nr. 56 face parte din programul de "Reabilitare imobile aflate pe domeniul public și privat al Primăriei Municipiului Constanța prin R.A.E.D.P.P. Constanța", pentru care s-a emis Aviz CTE nr. 122556/18.06.2021.

De asemenea, pentru imobilul din Bd. Tomis nr. 56 s-a obținut avizul Direcției Județene de Cultura Constanța nr. 592/07.06.2021 și adresa nr. 983/17.05.2021 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.

Valoarea obiectivului de investiții total: 3.807.495,28 lei fără TVA,
(4.530.919,38 lei cu TVA)

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.

Față de cele expuse, supunem spre analiză și dispoziție plenului consiliului local, proiectul de hotărâre privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici, conform AVIZ CTE nr. 122556/18.06.2021 emis de Comisia Tehnico-Economică pentru imobilul situat în Constanța, Bd. Tomis nr.56.



REGIA AUTONOMĂ
„EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT” CONSTANȚA
O.R.C. nr.J13/15/1996, C.I.F. RO2746784
Bd. Tomis, nr.101, Constanța TEL/ FAX:0241-580523; 589714; 583719
Cont Nr. RO04BTRL01401202696755XX, deschis la Banca Transilvania, Sucursala Constanța

HOTĂRÂREA NR.555/14.10.2021

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

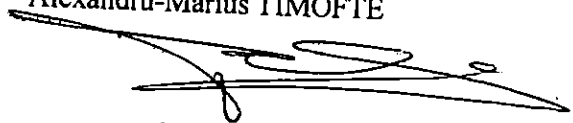
- Având în vedere prevederile actelor constitutive ale R.A.E.D.P.P. Constanța, constând în
- H.C.L.nr.332/02.08.1996 privind înființarea Regiei Autonome „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța,
 - H.C.L.nr.56/26.02.2021 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Regiei 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 membrii 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.4857/13.10.2021 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 AVIZ CTE pentru imobilul situat în Constanța, Bd.Tomis, nr. 56.

PREȘEDINTE
CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE
Alexandru-Marius TIMOFTE


Întocmit
Secretar Consiliul de Administrație
Laura MICU





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. 420 / 14.12.2020

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 PRIMĂRIEI CONSTANȚA PRIN RAEDPP CONSTANTA – IMOBIL BD. TOMIS NR. 56**

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

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

1.4. Beneficiarul investiției – RAEDPP Constanța

CONFORM CU
ORIGINALUL

1.5. Elaboratorul documentației de avizare a lucrărilor de intervenție –
S.C. SĂGETĂTOR S.R.L. TULCEA
Str. Grigore Antipa nr.6 Bl. F2 Sc. A

2. Situația existentă și necesitatea realizării lucrărilor de intervenții

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

Imobilul din **Bd. Tomis nr. 56, Constanța**, cu regim de înălțime Parter + 2 + M, este proprietatea RAEDPP Constanta.

Terenul aferent construcției are o suprafață de 791.00 m².

Clădirea cu destinație spații comerciale și locuințe aparținând RAEDPP Constanta cuprinde spații comerciale individuale aparținând unor societăți comerciale, și apartamente de locuit unele aparținând persoanelor fizice ce au domiciliul la această adresă.

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

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

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

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

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

Valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului, pentru un interval mediu de recurență IMR=50 ani, în amplasamentul acestui obiectiv – localitatea Constanta – este 0.5 kPa, 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:

• 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 P100-1/2006.

Const

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 VIETII.

2.2. Analiza situației existente și identificarea necesităților și a deficiențelor

Conform expertiza tehnica

Pentru definirea parametrilor ce conditionează rezistența și stabilitatea obiectivului, a fost necesar să se efectueze mai multe analize in situ (pentru aceasta s-au executat și o serie de fotografii). Totodată, este necesar să se procedeze la inventarierea stării de degradare a elementelor portante și neportante.

Ambele tronsoane au același sistem structural.

Structura de rezistență fiind alcătuită astfel:

- Structura pe cadre din beton armat cu stalpi, grinzi, planșee din beton armat monolit

Stalpii identificați cu secțiunea de 60X60 cm la nivelul subsolului și parterului, 40X40cm la Conform măsurătorilor realizate în urma testelor nedistructive cu sclerometru ECTHA 1000 s-a identificat beton clasa minimă C12/15 (B200, Bc15).

În evaluarea seismică s-a luat în calcul armatura OB38 aferent perioadei de construire, având în vedere că nu există proiectul tehnic de execuție.

Grinzile au secțiunea de 35X70cm, 30X70cm, 30X50cm. Grinda 35X70cm are vuta la capete cu secțiunea de 35X90cm

Conform măsurătorilor realizate în urma testelor nedistructive cu sclerometru ECTHA 1000 s-a identificat beton clasa minimă C12/15 (B200, Bc15).

Fundațiile sunt continue din beton armat.

Conform măsurătorilor realizate în urma testelor nedistructive cu sclerometru ECTHA 1000 s-a identificat beton clasa minimă C12/15 (B200, Bc15).

Planșeele au grosimea de aproximativ 10cm și sunt din beton armat, cu excepția planșeului peste mansarda (etaj 3 parțial) care este din lemn.

Conform măsurătorilor realizate în urma testelor nedistructive cu sclerometru ECTHA 1000 s-a identificat beton clasa minimă C12/15 (B200, Bc15).

peretii de compartimentare (interiori și exteriori) nu sunt structurali, aceștia fiind din caramida plină presată în grosime de 15-20cm cei interiori și 50-65cm peretii exteriori; Balcoanele sunt din beton armat.

Înălțimea utilă a clădirii este de 3.50 m la subsol, 5.15m la parter, 3.45m la etaj 1 și 2 și 2.80m la mansarda (etaj 3 parțial).

Acoperișul este tip terasă necirculabilă.

Tamplăria interioară este din lemn și PVC, iar cea exterioară este din PVC cu geam termopan și lemn cu geam simplu.

Scarile sunt realizate din beton armat.

Clădirea este prevăzută cu instalațiile termice, sanitare și electrice.

Nu s-a identificat nici un tip de consolidare a clădirii.

În decursul timpului au fost executate numai lucrări de întreținere și reparații curente.

Sistem constructiv

Starea actuală a construcției este nesatisfăcătoare, afectată de intervențiile sporadice și discontinue, cu mijloace limitate bugetar (modificări de volumetrie și conformare a șarpantei; planșee consolidate parțial;

șarpantă deteriorată parțial, învelitoare din tablă nefinisată, cu discontinuități ce permit infiltrări de apă la nivelul spațiilor.

Sistemul constructiv este de tip stalpi și planșee din beton, pe fundații din beton.

Materiale de construcții și de finisaj

Materialele de construcție originare sunt cele uzuale structura din beton și zidărie de cărămidă, închideri din ziduri de cărămidă.

Acoperișul este din tablă la extinderea de la parter și tip terasă la mansarda.

Pardoselile sunt din mozaic turnat și parchet.

Peretii de compartimentare sunt din cărămidă și sunt tencuiți și placați cu faianța la baie și bucatării.

Stare fizică generală

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

2.3. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice

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

3. Descrierea construcției existente

3.1. Particularități ale amplasamentului:

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

Imobilul din **Bd. Tomis nr. 56, Constanța**, nu este încadrat ca monument istoric.

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.

Edificat în anul 1925 și trecut prin amenajări succesive, amplasamentul este privilegiat, clădirea având fațada principală pe Bd. Tomis vis-à-vis de Primăria Municipiului Constanța.

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

Imobilul studiat cu funcțiunea de locuire și spații comerciale cu regim de înălțime parter+2+M deserveste această zonă rezidențială.

Volumetric, construcția se încadrează într-un volum paralelipipedic simplu, cu un acoperiș tip terasă.

Terenul are o suprafață de totală de 791,00 m².

Finisaje construcție existentă

Finisaje interioare existente:

- pereți - tencuieli și vopsitorii lavabile; faianța în baie
- pardoseli

CONFORM CU
ORIGINALUL

- parchet in spatiile de locuit
- Mozaic sau gresie in bai si pe holuri
- tâmplării
- uși interioare lemn sau pvc culoare alba
- uși exterioare lemn sau tâmplărie PVC cu geam termopan culoare alba
- ferestre din profile PVC cu geam termopan culoare alba

Finisaje exterioare existente

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

b) relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;
Funcțiunea în sine serveste ca locuire si spatii comerciale si este alipita.

c) datele seismice și climatice;

Conform Legii Calitatii în Constructii si Regulamentului de Clasificare (Legea 10/95 si HGR 766/67) constructia se incadreaza în categoria C de importanta (normala) Conform P100-1/2006 , cap.3 , se incadreaza în clasa III-a (de importanta normala) cu $\gamma_1=1.0$

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

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

Valoarea de referinta a presiunii dinamice a vantului, pentru un interval mediu de recurenta IMR=50ani , în 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 soluția de consolidare a infrastructurii conform reglementărilor tehnice în vigoare; (extras din studiul geotehnic)

Investigatii prin foraje

Investigatia pentru determinarea caracteristicilor subsolului include o recunoastere a terenului, forajul geotehnic si obtinerea de probe de sol.

Forajul F1 a fost executat pe locatie propusa conform planului prezentat în 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 $\phi=75mm$. Probele de sol au fost obtinute pe intervalele selectate si au fost identificate în 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

CONFORM CU
ORIGINALUL

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 concretioni, plasticitate mare, vartos

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

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 $a_g=0,20g$

Riscul geotehnic Redus 9

Riscul geotehnice: redus, deci amplasamentul poate fi încadrat in categoria geotehnica 1.

Studiul geotehnic a fost intocmit de catre S.C. TECHMEDIA ELECTRONICS S.R.L. Iasi

Studiu topografic; - a fost intocmit de catre proiectant prin SC AXIS SURVEY SRL OVIDIU.

e) situatia utilitatilor tehnico-edilitare existente;

Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apa a cladirii se face din racordul existent la reseaua publica de alimentare cu apa cu inlocuirea elementelor deteriorate existente.

Canalizare menajera:

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare sunt conduse gravitacional in reseaua publica de canalizare.

Alimentarea cu energie electrica: se face din reseaua publica in conformitate cu avizul detinatorului de retele.

f) analiza vulnerabilitatilor cauzate de factori de risc, antropici si naturali, inclusiv de schimbări climatice ce pot afecta investitia;

IDENTIFICARE FACTORI DE RISC

ANALIZA CALITATIVA 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 criterii esențiale pentru decizia de intervenție structurală și a soluțiilor de consolidare.

Principalele componente ale evaluării calitative privesc următoarele categorii de condiții.

O evaluare calitativă cuprinzătoare a unora dintre condițiile de alcătuire, implică și determinări prin calcul ale unor caracteristici de rezistență și de rigiditate ale 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 dar nu suficient de puternic care să asigure un drum neîntrerupt, cât mai scurt, în orice direcție, al forțelor seismice din orice punct al structurii până la terenul de fundare.

b) Verificarea condițiilor privind redundanța

Se apreciază ca nu sunt satisfăcute cerințele de redundanță:

- atingerea efortului capabil într-unul sau unele elemente structurale expune structura unei pierderi de stabilitate;

- structura dezvoltă la acțiuni seismice severe un mecanism de plastifiere care să nu permită exploatarea eficientă a rezervelor de rezistență ale structurii.

c) Verificarea condițiilor privind configurației construcției

Construcția nu are o formă regulată în plan ci doar parțial în elevație. Nu s-au identificat discontinuități mari în distribuția rigidităților laterale. f / o - /

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

Nu există interacțiuni ale imobilului cu alte construcții sau elemente ale unor // construcții având în vedere că între toate tronsoanele sunt prevăzute rosturi de tasare.

e) Verificarea condițiilor de alcătuire specifice categoriei de structuri

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

Aceste condiții care depind de tipul structurii și natura materialului structural nu sunt satisfăcute în cazul imobilului analizat. Betonul are rezistențe slabe comparative cu cele utilizate în momentul actual iar structura nu a fost proiectată pentru seism.

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 beton și posedă rigiditatea necesară pentru a transmite la teren acțiunile structurii. Nu s-au semnalat tasări diferențiate ale terenului de fundare.

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

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 sistarea 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.

o Fundatiile

Sunt executate din beton și nu se observa tasări diferențiate ale acestora.

o Stâlpii

Sunt executate din beton și nu se observa degradări / fisuri ale acestora.

o Grinzile

Sunt executate din beton și nu se observa degradări / fisuri ale acestora, cu excepția grinzilor de la subsol și celor de la mansarda (etajul 3) care sunt parțial degradate, la subsol datorită umidității ridicate iar la ultimul nivel datorită infiltrațiilor apelor pluviale. Sunt zone într-o stare avansată de degradare, observându-se armături ruginite. Astfel: armăturile aparente - mustațile elementelor structurale verticale prezintă un grad de corodare moderat - deocamdată; Betonul: supus la cicluri îngheț / dezgheț, coroborând și cu acțiunea corozivă a oxidului și bioxidului de carbon din atmosferă, ca și a ploilor purtătoare de agenți corozivi, (ploi acide), a influențat Ph-ul stratului de acoperire a armăturii.

Când acest strat protector format din compuși stabili ai fierului se distruge sub influența unui mediu coroziv puternic, apare fenomenul de coroziune (rugină). Coroziunea armăturii duce la creșterea volumului acesteia și implicit la crearea unor tensiuni interne și fisurarea betonului care duc în final la exfolierea acestuia. Carbonatarea: reacție chimică produsă între bioxidul de carbon din aer și hidroxidul de calciu rezultă prin hidratarea cimentului, din care rezultă carbonatul de calciu.

o Planseele

La cele executate din beton nu se observa degradări / fisuri ale acestora, cu excepția unor zone locale la nivelul subsolului datorită umidității ridicate. Planseul din lemn peste mansarda (etaj 3 parțial) este într-o stare avansată de degradare datorită infiltrațiilor (unele zone fiind distuse în totalitate).

o Balcoanele

Balcoanele sunt din beton armat (sunt armate cu profile metalice și armături OB38) și sunt într-o stare avansată de degradare, în unele zone se observa și structura metalică și armătura.

Elementele structurale componente nu prezintă degradări semnificative datorate acțiunii seismelor repetate datorate celorlalte seisme repetate suportate în cei peste 75 de ani de exploatare (1925, 1925, 1928, 1929, 1932, 1934, 1935, 1936, 1938, 1939, 1940, 1945, 1946, 1948, 1973, 1976, 1977, 1986, 1990, 2004 a caror magnitudine depășește 6 Mw din care 1940,

1977 și 1986 a caror magnitudine depășește 7 Mw)

Se observa degradări nestructurale astfel:

- ✓ ~ Fisuri în peretii neportanți
- ✓ ~ la nivelul soclului prin desfacerea locală a tencuiei datorită apelor pluviale;
- ✓ ~ zidarie degradată;
- ✓ >- fisura la nivelul rostului între tronsoane

- ✓ >- desfaceri locale a tencuielilor la nivelul peretilor exteriori si interiori
- ✓ >- trotuar deteriorat, fisurat, local in contrapanta, cu lipsa etanseitate trotuar-cladire
- ✓ >- infiltratii de la nivelul acoperisului;
- ✓ >- terasa necirculabila este intr-o stare avansata de degradare;
- ✓ >- tamplarie deteriorata
- ✓ >- pardoseala intr-o stare avansata de degradare
- ✓ >- instalatii termice, sanitare si electrice deteriorate

3.2. Regimul juridic:

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

Cladirea este proprietatea RAEDPP Constanta.

b) destinația construcției existente;

Locuinte si spatii comerciale.

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 în 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.

d) nu exista constrangeri impuse prin CU.

3.3. Caracteristici tehnice și parametri specifici:

a) categoria și clasa de importanță;

Conform Legii privind calitatea în construcții, respectiv Legea 10 din 1995 (actualizata) si conform Hotararii Guvernului Romaniei, HGR 766 din 1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții – Regulament privind stabilirea categoriei de importanta a constructiilor, constructia se incadreaza în 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 $a_0 = 0.16 \text{ g}$ (Fig. 3.1/pag. 44) si perioada de colt $T_c = 0.7 \text{ s}$ (Fig. 3.2/pag. 46). Prezentul normativ incadreaza constructia în clasa de importanta II.

b) cod în Lista monumentelor istorice, după caz;

Imobilul se afla în 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.

d) suprafața construită; = 791.00 mp

e) suprafața construită desfășurată; = 1860.00 mp

f) valoarea de inventar a construcției; = 675 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, Bd. Tomis nr. 56, cu suprafața de 791.00 mp, proprietatea municipiului Constanța,:

- la nord: imobile de locuit;
- la sud: Bulevardul Tomis;
- la Vest: Locuințe colective;
- la Est: Locuințe colective și spații comerciale;

Lotul are forma dreptunghiulară, cu latura lungă paralelă cu Bd. Tomis.

- Regim tehnic:

Procent de ocupare a terenului :

- POT existent=71.30%
- POT aprobat=74.50%.

Coefficient de utilizare a terenului:

- CUT existent=2.35;
- CUT propus=2.35;

Regim de înălțime existent = Parter + 2 + M

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

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

Clima și fenomenele naturale specifice zonei :

Climatic zona se caracterizează prin următorii parametri:

- temperatura medie anuală a aerului: +11,0 °C
- temperatura minimă absolută a aerului: - 36,3 °C (Februarie 1937)
- temperatura maximă absolută a aerului: +40,4 °C;
- precipitații medii anuale: 600 mm;
- adâncimea de îngheț: 0,8– 0,90 m de la CTN;
- zona climatică II

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

Geologia si seismicitatea :

Zona studiata, din punct de vedere geomorfologic, se afla in Podisul Dobrogei. Cartarea de suprafata a zonei de amplasament nu a evidenciat 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, $T_c = 0,7 s$;

ANALIZA CERTIFICATULUI DE PERFORMANTA ENERGETICA A CLADIRII. ANALIZATE (extras din AE)

1. AMPLASAMENT

Clădirea se află amplasată în Mun. Constanța, str. Tomis nr 56, Județ Constanța, în zonă protejată conform Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2314/2004, cu modificările și completările ulterioare.

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Analiza termică și energetică a fost realizată în baza documentației puse la dispoziție de beneficiar și a datelor prelevate la fața locului.

2.1. Elementele caracteristice privind amplasarea clădirii în mediul construit:

- **Anul construcției:** 1925
- **Zona climatică:** I conform hărții de zonare climatică a României, fig A1 din SR 1907-1, $T_e = -12^{\circ}C$;
- **poziția față de vânturile dominante:** amplasament neadăpostit pentru fațade;
- **orientarea față de punctele cardinale:** S-fatada principală-acces în clădire;
- **regimul de înălțime:** Parter + 2Etaj + Mansardă (et. 3 parțial);
- **clădire cu destinația de locuință colectivă (rezidențială), cu magazine la parter.**

2.2. Date constructive

Analiza termică și energetică a fost efectuată în baza relevului realizat privind alcătuirea structurii de rezistență a clădirii și a instalațiilor aferente acesteia.

Clădirea este o construcție realizată pe structură pe cadre din beton armat cu stâlpi, grinzi, planșee din beton armat monolit. Pereții exteriori nu sunt structurali, aceștia fiind din cărămidă plină presată, în grosime de 50-65 cm. Pereții exteriori ai clădirii sunt prevăzuți cu goluri pentru uși și ferestre. Înălțimea liberă este de 3,50 m la subsol și 5,15 m la parter, 3,45 m la etajul 1 și 2 și 2,80 m la mansardă (et. 3 parțial). Încălzirea se realizează cu corpuri statice. Planșeele sunt din beton, cu excepția planșeului peste mansardă care este din lemn, aflat într-o stare avansată de degradare datorită infiltrațiilor apei pluviale.

Acoperișul este de tip terasă necirculabilă.

Tâmplăria exterioară este din PVC cu geam simplu, 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.

- ◆ Suprafata construita la sol: $A_c = 564.00$ mp
- ◆ Suprafata construită desfasurata: $A_{cd} = 1860.00$ mp
- ◆ Suprafata utila: $A_u = 1190.00$ mp
- ◆ Volumul util încălzit: $V = 3633.40$ mc

Alimentarea cu energie termică și apă caldă menajeră se realizează de la centrala termică amplasată la parterul clădirii, alimentată cu gaze naturale.

Gradul de izolare termica a fost realizat la nivelul anilor 1925 cand a fost executată clădirea, si este cu mult sub standardele de izolare termica actuale.

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 spoeli cu lapte de var la tavane;
- tencuieli exterioare cu mortar din var.

Instalația interioară de încălzire: corpurile de încălzire sunt radiatoare din fontă, in sistem bitubular, cu circulația forțată a agentului termic si distributie inferioara.

Instalațiile electrice sunt, in mare parte, cu conductori din aluminiu, deteriorate.

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.

2.3. 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.

3. CARACTERISTICILE GEOMETRICE ALE CONSTRUCȚIEI

Caracteristicile geometrice ale clădirii

| $A_{construita}$ mp | $A_{desfasurata}$ mp | $A_{utila\ sp. incalzite}$ mp | Perimetru m | V^*_{util} Incalzit |
|------------------------|-------------------------|----------------------------------|----------------|--------------------------|
| 564.00 | 1860.00 | 1190.00 | 49.50 | 3633.40 |

*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 ² K/W] | Aria [m ²] |
|--|---|------------------------|
| PlacaPeSol | 1,340 | 463,60 |
| Psb1 | 0,244 | 483,80 |
| PE1 | 0,658 | 419,70 |
| PE2 | 0,670 | 408,85 |
| Fe1 | 0,43 | 14,50 |
| Fe/Ue2 | 0,43 | 8,40 |
| Fe/Ue3 | 0,43 | 5,20 |
| Fe/Ue4 | 0,43 | 8,45 |
| Fe/Ue5 | 0,43 | 9,90 |
| Fe/Ue6 | 0,43 | 13,18 |
| Fe7 | 0,43 | 3,70 |
| Fe8 | 0,43 | 2,20 |
| TE1 | 1,718 | 463,60 |
| Total arie exterioara [m²] | | 2284,88 |

Indice de compactitate al clădirii Se/V: 0,63 m⁻¹

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

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

Conform tabelului 4.2 din normativul P100 – 1/2013, construcția face parte din clasa a IV a de importanță, situându-se în zona seismică cu accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0.16g$ pentru cutremure avansat 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 D de importanță (reducă).

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 REZISTENTA

Structura de rezistenta este alcatuita din cadre de beton armat cu stalpi, grinzi si plansee de beton armat monolit. Stalpii au sectiua de 60x60 cm la nivelul subsolului si 40x40 cm la restul nivelelor. Planseele au grosimea de aproximativ 10 cm si sunt din beton armat, cu exceptia planseului peste mansarda (etaj 3 partial) care este din lemn.

Peretii de compartimentare (interiori si exteriori) nu sunt structurali, acestia fiind din caramida plina presata in grosime de 15-20 cm cei interiori si 50-60 cm cei exteriori. Balcoanele sunt din beton armat. Inaltimea utila a cladirii este de 3.50 m la subsol, 5.15 m la parter, 3.45 m la etajele 1 si 2 si 2.80 la mansarda (etaj 3 partial).

Acoperisul este tip terasa necirculabila.

Accesul intre etaje se realizeaza printr-o scara de beton armat.

Pentru accesul la etaj e (mansarda) se va realiza o structura noua total independenta din profile metalice S355JR care se va ancora in fundatii continui din beton armat. In cadrul aceleiasi structuri se va monta si un lift.

AVARII LA ELEMENTELE STRUCTURALE

Grinzile sunt degradate in zona subsolului si la etaj 3 (mansarda).

Planseul din beton armat este degradat la subsol.

Planseul din lemn de la etaj 3 (mansarda) este intr-o stare avansata de degradare.

Balcoanele din beton armat sunt degradate.

INTERVENTII LA STRUCTURA DE REZISTENTA

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

Szalontay Coloman Andrei se propun urmatoarele interventii:

-curatarea armaturilor aparent ruginite. Pentru cazuri mai severe se va aplica o acoperire anticoroziva pe armatura elementelor de constructie afectate, in vederea protejarii lor in viitor de coroziune;

-reparatii locale a betonului degradat cu adeziv bicomponent;

-inlocuirea planseului din lemn de peste etajul 3 (mansarda) cu unul din beton armat cu centuri sau grinzi din beton armat;

-relizarea de fundatii continui din beton armat C20/25

-montare structura metalica, inclusiv scari, si cadru lift.

I. Reparatii locale a betonului degradat si tratarea armaturilor ruginite.

1. Mai intai se indeparteaza tencuiala prin buceardare in zona analizata care este vizibil afectata.

2. Se curata toate armaturile expuse.

3. Se aplica un strat anticoroziv pe elementele de fier beton si se lasa la uscat.

4. Se curata toata zona decopertata care urmeaza a fi retencuita, mai intai cu jet de aer, dupa care se spala cu jet de apa.

5. Se tencuieste zona decopertata, cu mortar M100T pana se iese la nivel cu restul structurii.

II. Inlocuirea planseelor de lemn cu unele din beton armat.

1. Se desface planseul din lemn existent.

2. Se executa slituri in zidarie pentru centurile din beton armat. Desfacerile se vor face manual, nu mecanic, pentru a nu produce vibratii in zidarie

3. Se monteaza cofrajul, armaturile si se toarna betonul armat C20/25.

- III. Buiandrugii din lemn sau metal se vor inlocui cu unii prefabricati ceramici.
- IV. Realizare structura noua, scări și lift, pentru accesul la mansarda (etaj 3).
1. Se realizeaza sapaturile pentru fundatiile continue.
 2. Se monteaza armatura BST500S inclusiv buloanele de prindere.
 3. Se confreaza elementele de b.a.
 4. Se toarna betonul C20/25.
 5. Se decofreaza elementele de beton.
 6. Se trece la fixarea elementelor metalice de suprastructura: stalpi, grinzi, constravantuiri și a scarilor din profile metalice S350JR.

Materiale necesare:

- Sarma neagra de legat $\varnothing 0.8 - 1\text{mm}$
- Mortar de ciment M100T
- Beton C20/25
- Armatura BST500S
- Profile metalice S350JR.

Unelte necesare:

Uneltele necesare sunt cele specific meseriei de zidar, la care se adauga:

- Foarfeca de taiat otel-beton
- Cheie de indoit otel-beton
- Cleste de legat
- Masina de gaurit rotopercutanta
- Electrocompresor de aer
- Pompa de mortar
- Pompa manuala de injectare mortar

In cazul unor necorelari între situatia proiectata și 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 curenta se va efectua la intervale de timp prevazute in instructiunile de urmarire curenta, dar nu mai rar de o data pe an și in mod obligatoriu după producerea de evenimente deosebite (seism, incendii, inundatii, explozii, alunecari de teren, etc).


Personalul însărcinat cu efectuarea activității de urmarire curenta va întocmi rapoarte ce vor fi mentionate in Jurnalul evenimentelor și vor fi incluse in Cartea Tehnica a constructiei. În cazul în care se constata deteriorari avansate ale structurii constructiei, beneficiarul va solicita o inspectare extensa urmata de întocmirea unei expertize tehnice.

3.6. Actul doveditor al forței majore, după caz.

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

a) clasa de risc seismic;

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



Lucrarile propuse nu afecteaza structura de rezistenta a imobilelor invecinate deoarece interventiile la elementele constructive se fac numai pe partea aferenta acestora.

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 tehnica a unei cladiri situat în BD.. TOMIS, NR. 56, 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:

- Curățarea armaturilor aparente ruginite; Pentru cazuri mai severe se va aplica o acoperire anticorozivă cu EPOXYCOAT-AC sau FERROSEAL pe armătura elementelor de construcție afectate, în vederea protejării lor în viitor de coroziune
- Reparații locale a betonului degradat cu adeziv bicomponent;
- Înlocuirea planșeului din lemn de peste etajul 3 (mansarda) cu unul din beton armat cu centuri sau grinzi din beton armat
- Realizarea unei hidroizolații corespunzătoare la nivelul terasei necirculabile cu prevederea unui strat termoizolant (cu desfacerea tuturor straturilor până la placa din beton); refacerea sistemului de evacuare ape pluviale; se poate opta pentru realizarea unei șarpante din lemn ignifugat pravazut cu învelitoare (cu condiția desfacerii tuturor straturilor existente);
- Injectarea cu adeziv bicomponent în fisurile din peretii de zidarie;
- Realizarea unui sistem de colectare a apelor pluviale în jurul clădirii;
- Se vor reface tencuielile interioare;
- La fațade se vor realiza reparații sau refaceri la tencuielile exterioare, ancadramentele ferestrelor și brăurile decorative.
- Se recomandă înlocuirea tâmplăriei fațadelor din lemn sau PVC cu tâmplărie termoeiciente din lemn stratificat sau lemn masiv cu geam termopan, având în vedere că este o clădire arhitecturală din 1925.
- Se impun reparații sau refacerea instalațiilor sanitare și termice, având în vedere că aceasta afectează structura de rezistență.
- Se recomandă refacerea instalațiilor electrice
- Se recomandă refacerea pardoselilor degradate, se vor reface zugrăvelile interioare și exterioare, respectând arhitectura inițială a fațadelor.
- Se va realiza un sistem de ventilație a subsolului pentru a scădea umiditatea din acesta;

VARIANTA MAXIMALA:

- Consolidarea stălpilor și grinzilor (parțial a grinzilor) cu lamele din fibra de carbon pentru a crește capacitatea de preluare a încovierii și forței tăietoare și mărirea rezistenței și ductilității stălpilor și grinzilor (având în vedere că aceasta structură a fost proiectată doar pentru preluarea încărcărilor fundamentale, nu și cea din seism);
- se adaugă soluțiile din varianta minimală

Se recomandă varianta minimală din punct de vedere economic și maximală din punct de vedere tehnic.

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

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

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

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

a) descrierea principalelor lucrări de intervenție pentru:

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

Nu este cazul

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

În urma analizării celor două variante, se optează și se recomandă scenariul din **Varianta 2** întrucât această 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 – "Terenuri de fundare. Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului României";
- NP 074/2014 – "Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții";

CONFORM CU
ORIGINALUL

Lucrarile de constructii pentru reabilitarea interioarelor cladirii:

Finisajele

Finisaje interioare:

- pereți - tencuieli și vopsitorii lavabile; faianta pana la h=2.10 in grupuri sanitare
- pardoseli
 - covor PVC trafic intens ignifugat în spatii multifuncționale, camera administrator
 - gresie antiderapantă în spatii comerciale, platou piata, 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 PVC cu geam termopan (exceptie – tamplarie de aluminiu cu geam simplu la centrala termica)
 - ferestre din profile PVC cu geam termopan

Finisaje exterioare

- tencuieli structurate pe termosistem la parter si placaj cu fibrociment la sala multifunctionala de la etaj.
- vopsele lavabile in diverse culori
- Acoperișul va fi tip terasa, pe membrana bituminoase, cu termoizolație din polistiren expandat, avand inglobat luminatorul central pentru spatiul administrativ de la etaj.
- Luminatorul va fi realizat in sistem copoleta cu policarbonat termoizolant.
- Acoperisul astfel rezolvat asigura o panta suficienta pentru scurgerea apelor meteorice la sifoane de terasa si preluarea la rețeaua de canalizare. Ochiul mobil al cupoletei este actionat pentru deschidere inchidere cu ajutorul unor mecanisme actionate electric cu comanda din birou.

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, debransări / branșări, finisaje la interior / exterior, după caz, îmbunătățirea terenului de fundare, precum și lucrări strict necesare pentru asigurarea funcționalității construcției reabilite;

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 S+P+2^E+M, in prezent avand functiunea de locuinta. Imobilul este partial locuit si este racordat la rețeaua exterioara de apa potabila precum si la colectorul menajer stradal existent in zona.

Instalatiile sanitare interioare 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.

Instalatiile sanitare interioare se va reface in totalitate, apa calda menajera se va asigura local, fiecare apartament se va echipa cu centrala termica proprie cu functionare pe gaz metan.

Camerele de baie vor fi 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 baie / dus; sifon de pardoseala.

Bucatiariile vor fi echipate cu spalator din inox cu o cuva si picurator..

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 pastra bransamentul la reseaua de apa rece pe aceasi pozitie, se va inlocui si 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 subsolului sub grinzi, aceasta se va termoizola pentru a se evita pericolul de inghet, coloanele se vor 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 in subsol cu robineti de închidere cu sferă Pn 6bar si robineti de golire.

Distributia conductelor de apa calda se va face in fiecare apartament.

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 cladire se vor pastra pe cat posibil iesirile existente, se vor inlocui conductele pana la primul camin colector.

Colectorul menajer se va monta cu panta normală conform STAS 1795/87 pentru asigurarea vitezei de autocurățare, la plafonul subsolului tehnic.

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 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 gips carton 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 in zona eoliana II cu viteza vantului in localitati $v = 5.0$ m/s.

SITUATIA EXISTENTA

Cladirea are un regim de inaltime S+P+2^E+M cu functiunea de locuinte, imobilul este partial locuit.

Inst

In prezent asigurarea incalzirii se realizeaza diferit, in urmatoarelor moduri: electric; racord RADET; CT gaz.

SITUATIA PROPUASA

Asigurarea incalzirii apartamentelor si prepararea apei calde menajere se va face local prin intermediul unor microcentrale murale in condensatie cu o capacitate de 18 KW functionare pe combustibil gazos, cu tiraj forat, centrale montate in bucatarii.

Incaperile vor fi prevazute cu instalatii termice de incalzire centrala conform SR 1907/1997 si Normativului I13/2015, temperaturile interioare conventionale de calcul au fost alese conform SR 1907/2.

Instalatiile de incalzire va fi in sistem bitubular cu circulatia forzata a agentului termic, cu distributie inferioara sau superioara functie de posibilitatile de trecere.

Alimentarea cu caldura a radiatoarelor se va face prin conducte de legatura racordate la conductele de distributie.

Aerisirea instalatiei se va face in punctele cele mai inalte ale instalatiilor precum si la schimbările de directie prin ventile automate de dezaerisire Dn 1/2" si prin fiecare radiator prin ventile manuale de dezaerisire Dn 3/8".

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

Incălzirea încăperilor se va face cu corpuri de încălzire statice - radiatoare din oțel cu înălțimea totală de 600mm si lățimea de 104mm, prevazute cu robineti cu ventil de colț termostatați, robineti coltar de reglaj pe retur si ventile manuale de aerisire.

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

Coloanele, conductele de legatura și conductele de distributie se vor prinde prin suportii tipizati și prin brățari specifice acestui tip de conducte. Radiatoarele se vor prinde de pereți și pardoseala prin suportii 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 se vor proteja in tuburi de protectie.

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

Pe racordul de apa rece care alimenteaza microcentralele termice se vor monta filtre magnetice anticalcar cu Dn 1/2".

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

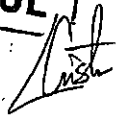
Evacuarea gazelor arse în atmosferă se face prin intermediul kitului de evacuare.

Admisia aerului de combustie se face din exterior printr-o priza de aer cu sectiunea de 20x20 cm, priza de aer prevazuta cu rama cu jaluzele reglabile simultan si plasa de sirma.

In camerele de baie fara aerisire naturala se vor monta ventilatoare axiale pentru extractia aerului viciat.

INSTALATII ELECTRICE

**CONFORM CU
ORIGINALUL**



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

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

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

Din firida electrica de bransament va fi alimentat un tablou electric general T.E.G.

Din TEG vor fi alimentate tablouri electrice pentru fiecare spatiu de la parter, iluminatul casei scarii si al subsolului si tablouri de distributie pentru fiecare nivel (TED1, TED2).

Pentru fiecare apartament si pentru spatiul de la mansarda cladirii vor fi realizate tablouri proprii (vezi parte desenata)

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

- evacuare ;

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

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

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

Comanda iluminatului se va face prin intermediul unor intrerupatoare, comutatoare si senzori de miscare.

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).

Pentru protejarea cladirii impotriva descarcarilor electrice din atmosfera s-a propus montarea unei retele de captare ce va fi racordata la priza de pamant.

Rezistenta de dispersie a prizei de pamant trebuie sa fie de max 1 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 condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate;

Conform C.U. nr..... emis de Primăria Municipiului Constanta, cu referire la , amplasamentul se inscrie în 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.

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

- a) Suprafata construita desfasurata existenta = 791.00 m²
- b) Suprafata construita desfasurata propusa = 1860.00 m²
- c) Regimul de inaltime = Parter + 2 + M
- d) Inaltimea la cornisa = 15.82 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 gravitacional in retea publică de canalizare.

Alimentarea cu energie electrica: se face din retea publică în conformitate cu avizul detinatorului de retele.

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

Toare bransamentele la retele 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 minim 12 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:

3.448.057,45 lei din care C+M 2.863.626,66 lei

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

Valoarea estimata a cheltuielilor anuale este de 3139,25 lei.

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

5.5. Sustenabilitatea realizării investiției:

a) impactul social și cultural;

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

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

- Aprox. 25 lucratori pe perioada executiei
- 5 operatori comerciali pe perioada exploatarii

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

1. Identificarea investiției, definirea obiectivelor și specificarea perioadei de referință

Denumirea obiectivului de investiții: REABILITARE ȘI CONSOLIDARE IMOBILE EXISTENTE AFLATE PE DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA PRIN RAEDPP CONSTANȚA

IMOBIL B-DUL TOMIS, NR. 56

Titularul investiției:

Obiectivul investiției:

Perioada de referință: -50 de ani, conform Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare ale mijloacelor fixe

Data întocmirii studiului : martie 2021

2. Analiza opțiunilor

Imobilul cu destinația locuințe, situate în Constanța strada Callatis numărul 12, cuprinde apartamente de locuit închiriate persoanelor fizice ce au domiciliu la această adresă.

Principalele obiective ale investiției sunt:

-scoaterea din pericol de extindere a nivelului de degradare;

Cristi

-reabilitarea imobilului in vederea integrarii tuturor spatiilor interioare in circuitul functional;

-reintegrarea si punerea in valoare a cladirii in context urban.

Se au in vedere 3 scenarii:

-varianta fara proiect, in care nu se intervine cu nimic asupra imobilului

-varianta minimala, in care se fac lucrari de reabilitare a imobilului(variant agreata)

-varianta maximala, in care se demoleaza constructia existent si se reface o constructie noua in conformitate cu normele in vigoare.

3. Analiza financiara

3.1. Obiectivul analizei financiare

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

Baza legala

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

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

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

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

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

Programul Operațional Regional 2014-2020 - Condiții specifice de accesare a Fondurilor în cadrul apelurilor de proiecte cu titlul POR/2016/3/3.1/b/1/7 REGIUNI ȘI POR/2016/3/3.1/b/1/BI Axa prioritară 3, Prioritatea de investiții 3.1 -Operațiunea b – Clădiri publice

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

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

Hotărârea Guvernului nr. 907/2016 privind aprobarea conținutului-cadru al documentației

tehnico-economice aferente investițiilor publice, precum și a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții;

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

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

Eurocod SR EN 1990-2004 - Bazele proiectării structurilor.

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

3.2. Etapele analizei financiare

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

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

b) Estimarea costurilor de investiție:

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

CONFORM CU
ORIGINALUL

Crist

curente de functionare;

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

d) Estimarea veniturilor:

- venituri din exploatarea obiectivului de investitii

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

financiare și valoarea actualizată a costurilor financiare. Actualizarea veniturilor și costurilor financiare se face după aceeași formulă generală de actualizare a fluxurilor de

CONFORM CU
ORIGINALUL

Cist

numerar viitoare menționată în cazul VANF, cu excepția faptului că numărătorul este reprezentat, în cadrul sumei, pe rând, de beneficiile anuale (Bt) și, respectiv, costurile anuale (Ct).

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

g) Interpretarea valorilor indicatorilor financiari calculati

- Valoarea actualizata neta financiara

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

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

Criteriul decizional: proiectul are nevoie de finanțare publică și este declarat

“corespunzător” dacă $VANF < 0$ (proiectul nu este viabil din punct de vedere financiar, în ipoteza că rata de actualizare financiară reală de 5,5% reprezintă corect costul fondurilor publice utilizate în acest scop).

- Rata interna de rentabilitate financiara

Dezavantajele RIR: (a) ignoră scara proiectului și, în general, dacă este utilizată pentru analiza comparativă între diferitele scenarii ale unui proiect, tinde să favorizeze financiar proiectele de scară redusă, (b) este, în funcție de situație, un

indicator incorect sau imposibil de calculat (formula RIR poate genera rezultate multiple – și, în consecință, inutilizabile – dacă fluxurile de numerar își schimbă semnul mai mult de o singură dată pe durata perioadei de referință (ceea ce este perfect fezabil în cazul proiectului de față), (c) este, în ultimă instanță, un indicator redundant față de VANF, neoferind, nici în cel mai fericit caz, nicio informație

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

- Raportul beneficiu/ cost

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

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

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

- Fluxul de numerar cumulat

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

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

3.3. Ipoteze de lucru

CONFORM CU
ORIGINALUL

Cost

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.(1302lei)

c) Costul reparatiilor curente

Pentru reparatiile curente au fost estimate cheltuieli de 0.09% din valoarea investitiei(3139,25 lei).

-Venituri anuale din inchirierea spatiilor-10603,25 lei/an(in medie pretul de inchiriere a unui mp este 5,7 lei/an)

Varianta "cu proiect"

-Costuri de investitie-3.488.057,45 lei

-Valoarea reziduala- 20%(697.611,49lei)

-Cheltuieli anuale de intretinere si operare- 7497 lei(presupunem o crestere a cheltuiellor de intretinere si exploatare cu 50% fata de variant fara proiect)

-Venituri anuale din inchirierea spatiilor(presupunem o crestere de 50% a chiriei dupa reabilitare)-15904,88lei/an

Calculul indicatorilor si interpretarea rezultatelor

VNAF = 49.273,5 lei

RIRF= -5,44%

CONFORM CU
ORIGINALUL

B/C=1,05

Rata internă de rentabilitate financiară (una dintre valori) este negativă, ceea ce indică necesitatea finanțării proiectului din fonduri publice nerambursabile.

Fluxul de numerar cumulat este pozitiv în fiecare an al perioadei de referință.

Analiza economică

În conformitate cu prevederile HG nr. 907/2016, analiza economică se realizează numai pentru proiecte majore, pentru care costurile de investiție depășesc valoarea de 50 milioane euro (echivalent lei). Deși nu se va realiza analiza economică a investiției, trebuie totuși enumerate câteva beneficii economice necunoscute:

- Îmbunătățirea condițiilor de viață a comunității locale, ceea ce conduce la creșterea productivității acestora în activitățile pe care le desfășoară;
- În perioada de implementare, proiectul creează locuri de muncă în sectorul construcțiilor, sector puternic afectat de criza economică ce se manifestă din anul 2008.

5. Analiza sensibilității

Pentru realizarea analizei de sensibilitate se vor parcurge pașii următori:

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

Pentru analiza rentabilității financiare, au fost testate următoarele variabile:

- Costurile de investiție. Scaderea costurilor de investiție cu 1% determină creșterea VANF cu 1,36 %. Conform interpretării de mai sus, costurile de investiție nu reprezintă o variabilă critică 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.

6. Analiza riscurilor

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

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

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

Cresterea costurilor de investitie afecteaza negativ rentabilitatea financiara a proiectului conducand la reducerea semnificativa a VANF, ceea ce sustine in si mai mare masura asigurarea finantarii proiectului din fonduri publice. In adoptarea deciziei de finantare a unui proiect, trebuie analizat si interpretat impactul cresterii VANF asupra rentabilitatii economice a investitiei. In cazul de fata, conform cadrului legal in vigoare, analiza economica nu s-a realizat.

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

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

6.1. Comparația scenariilor/opțiunilor propus(e), din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și riscurilor

- Ambele scenarii de realizare a consolidare și reabilitare a clădirii o aduc pe aceasta la condițiile de stabilitate și funcționale destinației pe care o are.
- Varianta maximală asigură o prelungire a duratei normate de viață cu cca. 40 de ani față de 20 varianta minimală.
- Din punct de vedere economic varianta maximală este mai scumpă cu cca. 5%
- Varianta maximală reduce la minim riscurile de degradare sau prăbușire ale construcției.

6.2. Selectarea și justificarea scenariului/opțiunii optim(e), recomandat(e)

Proiectantul consideră de bază varianta maximală din următoarele considerente:

- asigură o prelungire a duratei normate de viață cu cca. 40 de ani față de 20 varianta minimală.
- reduce la minim riscurile de degradare sau prăbușire ale construcției.
- Diferența de costuri este nesemnificativă

6.3. Principalii indicatori tehnico-economici aferenți investiției:

a) indicatori maximi, 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 investiției în prețuri fără TVA este de 3.448.057,45 din care:

C+M 2.863.626,66 lei.

Valoarea investiției în prețuri cu TVA este de 4.150.788,37 lei din care:

C+M 3.407.715,73 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;

suprafața construită; = 791.00 mp

suprafața construită desfășurată; = 1860.00 mp

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

-Cheltuieli anuale de întreținere și reparații curente - 3139,25 lei

-Cheltuieli de exploatare 10603,25 lei/an

-Costuri de investiție- 3.448.057,45 lei

-Valoarea reziduală- 20% - 697611,49 lei

-Venituri anuale obținute din economia de energie în urma realizării investiției-estimăm ca se va realiza o economie de 30% a cheltuielilor adică 19452,15 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

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

Soluțiile propuse prin proiect asigură respectarea cerințelor de calitate impuse de prevederile Legii 10/1995 precum și încadrarea în prevederile impuse de Regulamentul de urbanism aferent PUG dar și reglementărilor MCC cu privire la amplasarea într-o zonă protejată.

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.

Investiția va fi finanțată 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 către Primăria Municipiului Constanța Certificatul de urbanism nr.....

7.2. Studiu topografic, vizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
- studiu topografic; - a fost întocmit de către proiectant prin firma SC AXIS SURVEY SRL OVIDIU

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

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

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

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

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul

d) studiu istoric, în cazul monumentelor istorice;

Nu este cazul

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

Expertiza tehnică a fost întocmită de către Szalontay Coloman Andrei expert tehnic atestat MDRAP.

Parti din expertiza tehnică au fost copiate și inserate în partea scrisă DALI.

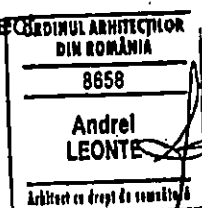
Parti din auditul energetic au fost copiate și inserate în partea scrisă DALI.

Data: 14.12.2020

S.C. SĂGETĂTOR S.R.L. TULCEA

ECONOMU ANDRIAN, Administrator

Arh. LEONTE ANDREI, Șef proiect





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA DE ACHIZIȚII ȘI INVESTIȚII PUBLICE
Nr. 122556 din 18.06.2021

CONFORM CU
ORIGINALUL



APROBAT,
PRIMAR
Vergil CHITAC



AVIZ CTE
Nr. 122556 / 18.06.2021

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

Dispoziția Primarului Municipiului Constanța nr. 950/2021 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 bd. Tomis nr. 56” – etapa DALI

2.2. Amplasamentul :

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Constanța, bd. Tomis nr. 56 și are următoarele vecinatati :

- **la Nord:** imobile de locuit;
- **la Sud:** Bulevardul Tomis;
- **la Vest:** Locuințe colective;
- **la Est:** Locuințe colective și spații comerciale;

Amplasamentul se află 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.

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 **17.06.2020**, Comisia tehnico-economică:

AVIZEAZĂ FAVORABIL, conform concluziei și recomandări pentru următoarea etapa.

CONFORM CU
ORIGINALUL

3. PROIECTUL ANALIZAT ȘI AVIZAT:

Documentatie de Avizare a Lucrarilor de interventii aferente obiectivului de investitii **Reabilitare imobile aflate pe domeniul public și privat al primăriei Constanța prin RAEDPP Constanța – imobil bd. Tomis nr. 56”** .

4. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI :

. 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.

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 **bd Tomis nr. 56**, cu regim de înălțime Parter + 2 + M, situat în intravilanul municipiului Constanța, conform extras de carte funciara pentru informare, cu număr cadastral 3084/14.04.2021, este proprietatea Municipiului Constanța

Imobilul este dat în administrare RAEDPP prin HCL.

Terenul aferent construcției are o suprafață de 791.00 m².

Regim tehnic/ Indicatori urbanistici:

Procent de ocupare a terenului :

- **POT existent**=71.30%
- **POT aprobat**=74.50%.

Coeficient de utilizare a terenului:

- **CUT existent**=2.35;
- **CUT propus**=2.35;

Regim de înălțime existent = Parter + 2 + M

- ◆ Suprafața construită la sol: **Ac = 564.00**
- ◆ Suprafața construită desfășurată: **Acd = 1860.00 mp**
- ◆ Suprafața utilă: **Au = 1190,00 mp**
- ◆ Volumul util încălzit: **V = 3633,40 mc**

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

Regimul economic:

Folosirea actuală a clădirii este de locuințe colective, cu spații comerciale la parter.

Valoarea de inventar a construcției = 675 lei:

Utilități:

Clădirea are asigurate următoarele utilități:

- Energie electrică: racord la rețeaua exterioară de joasă tensiune;
- Gaz natural - racord de la rețeaua stradală pentru centrala termică;

- Apa – de la rețea stradală existentă.
- Canal - imobilul este racordat la sistemul public de canalizare a apelor uzate;
- Alimentarea cu energie termică și apă caldă menajeră se realizează de la centrala termică amplasată la parterul clădirii, alimentată cu gaze naturale

SITUATIA EXISTENTA

Clădirea cu destinație spații comerciale și locuințe, dată în administrare RAEDPP Constanța, cuprinde spații comerciale individuale aparținând unor societăți comerciale, și apartamente de locuit unele aparținând persoanelor fizice ce au domiciliul la această adresă.

Sistem constructiv

Clădirea este o construcție realizată pe structură pe cadre din beton armat cu stâlpi, grinzi, planșee din beton armat monolit. Pereții exteriori nu sunt structurali, aceștia fiind din cărămidă plină presată, în grosime de 50-65 cm. Pereții exteriori ai clădirii sunt prevăzuți cu goluri pentru uși și ferestre. Înălțimea liberă este de 3,50 m la subsol și 5,15 m la parter, 3,45 m la etajul 1 și 2 și 2,80 m la mansardă (et. 3 parțial). Încălzirea se realizează cu corpuri statice. Planșeele sunt din beton, cu excepția planșeului peste mansardă care este din lemn, aflat într-o stare avansată de degradare datorită infiltrațiilor apei pluviale.

Acoperișul este de tip terasă necirculabilă.

Tâmplăria exterioară este din PVC cu geam simplu, 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.

Starea actuală a construcției este nesatisfăcătoare, afectată de intervențiile sporadice și discontinue, cu mijloace limitate bugetar (modificări de volumetrie și conformare a șarpantei; planșee consolidate parțial;

șarpantă deteriorată parțial, învelitoare din tablă nefinisată, cu discontinuități ce permit infiltrări de apă la nivelul spațiilor.

Sistemul constructiv este de tip stalpi și planșee din beton, pe fundații din beton.

Materiale de construcții și de finisaj

Materialele de construcție originare sunt cele uzuale structura din beton și zidărie de cărămidă, închideri din ziduri de cărămidă:

Acoperișul este din tablă la extinderea de la parter și tip terasă la mansardă.

Pardoselile sunt din mozaic turnat și parchet.

Pereții de compartimentare sunt din cărămidă și sunt tencuiți și placati cu faianța la bai și bucatării.

6. SOLUȚIA TEHNICĂ PROPUȘA:

INTERVENȚII LA STRUCTURA DE REZISTENȚĂ

Conform expertizei tehnice întocmită de expert ethnic M.L.P.A.T. dr. ing.

Szalontay Coloman Andrei se propun următoarele intervenții:

-curățarea armaturilor aparent ruginite. Pentru cazuri mai severe se va aplica o acoperire anticorozivă pe armatura elementelor de construcție afectate, în vederea protejării lor în viitor de coroziune;

-inlocuirea planșeului din lemn de peste etajul 3 (mansardă) cu unul din beton armat cu centuri sau grinzi din beton armat;

-relizarea de fundații continue din beton armat C20/25

-montare structura metalică, inclusiv scări, și cadru lift.

- reparatii locale a betonului degradat si tratarea armaturilor ruginite.
- inlocuirea planseelor de lemn cu unele din beton armat.
- buiandrugii din lemn sau metal se vor inlocui cu unii prefabricati ceramici.
- realizare structura noua, scari si lift, pentru accesul la mansarda (etaj 3).

Reabilitare **VARIANTA 1 Minimala**

Conform expertizei tehnice intocmite de Dr. Ing. SZALONTAY C. COLOMAN ANDREI, în calitate de expert tehnic MTCT (Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului) atestat si MCC, se impun următoarele lucrări de intervenție avand in vedere ca exista degradari structurale si degradari nestructurale, dar care pot provoca degradari structurale daca acestea nu sunt remediate:

VARIANTA MINIMALA:

- Curatarea armaturilor aparente ruginite; Pentru cazuri mai severe se va aplica o acoperire anticorosivă cu EPOXYCOAT-AC sau FERROSEAL pe armătura elementelor de construcție afectate, în vederea protejării lor în viitor de coroziune
- Reparatii locale a betonului degradat cu adeziv bicomponent;
- Inlocuirea planseului din lemn de peste etajul 3 (mansarda) cu unul din beton armat cu centuri sau grinzi din beton armat
- Realizarea unei hidroizolatii corespunzatoare la nivelul terasei necirculabile cu prevederea unui strat termoizolant (cu desfacerea tuturor straturilor pana la placa din beton); refacerea sistemului de evacuare ape pluviale; se poate opta pentru realizarea unei sarpante din lemn ignifugat pravazut cu învelitoare (cu conditia desfacerii tuturor straturilor existente);
- Injectarea cu adeziv bicomponent în fisurile din peretii de zidarie;
- Realizarea unui sistem de colectare a apelor pluviale in jurul cladirii;
- Se vor reface tencuielile interioare;
- La fațade se vor realiza reparatii sau refaceri la tencuielile exterioare, ancadramentele ferestrelor și brăurile decorative.
- Se recomanda înlocuirea tâmplăriei fațadelor din lemn sau PVC cu tâmplării termoeficiente din lemn stratificat sau lemn masiv cu geam termopan, avand in vedere ca este o cladire arhitecturala din 1925.
- Se impun reparatii sau refacerea instalatiilor sanitare si termice, avand in vedere ca aceasta afecteaza structura de rezistenta.
- Se recomanda refacerea instalatiilor electrice
- Se recomanda refacerea pardoselilor degradate, se vor reface zugrăvelile interioare și exterioare, respectând arhitectura initială a fatadelor.
- Se va realiza un sistem de ventilatie a subsolului pentru a scadea umiditatea din acesta;

VARIANTA MAXIMALA:

- Consolidarea stalpilor si grinzilor (partial a grinzilor) cu lamele din fibra de carbon pentru a creste capacitatea de preluare a incovoierii si fortei taietoare si marirea rezistentei si ductilitatea stalpilor si grinzilor (avand in vedere ca aceasta structura a fost proiectata doar pentru preluarea incarcarilor fundamentale, nu si cea din seism);
- se adauga solutiile din varianta minimala

Se recomanda varianta minimala din punct de vedere economic si maximala din punct de vedere tehnic.

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.

7. SURSA DE FINANȚARE:

- au fost aprobate fonduri din bugetul local.

8. DURATA :

Durata estimata de execuție a obiectivului este de **18 luni**

9. Valoarea obiectivului de investitii:

Total investitie : 3.807.495,28 lei din care C+M 2.863.626,66 lei fara TVA
Adica 4.530.919,38 lei cu TVA, din care C+M 3.407.715,73 lei cu TVA

10. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI:

Regimul juridic

Este necesara rectificarea regimului juridic din partea scrisa, conform Extras de carte funciara. Imobilul situat in intravilanul municipiului Constanta, din bd. Tomis nr. 56, Constanta, cu regim de înălțime Parter + 2 + M, este proprietatea Municipiului Constanta. Conform extras de carte funciara este inabulat dreptul de PROPRIETATE DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, in favoarea Municipiului Constanta. Imobilul este dat in administrare RAEDPP prin HCL.

11.COMISIA TEHNICO-ECONOMICĂ:

Comisia tehnico-economică numita prin DP nr. 950/2021:

1. Vergil Chițac - primar, președinte; *Chițac*
2. Frigioiu Marcela – director executiv, Direcția financiară, membru;
3. Merlă Viorica Ani – director executiv, Direcția dezvoltare și fonduri europene, membru; *CC*
4. Georgescu Raluca – director executiv, Direcția gestionare servicii publice, membru; *CG*
5. Tenea Diana Doina – director executiv adjunct, Direcția urbanism, membru; *CM*
6. Dragomir Cristina Mariana – director executiv adjunct, Direcția tehnic administrativ, membru; *D*
7. Gherasim Sorina – director executiv adjunct, Direcția patrimoniu și cadastru, membru;
8. Filip Marian - șef, Serviciu investiții, Direcția dezvoltare și fonduri europene, membru; *F*
9. Tudose Florin – șef, Serviciu disciplina în construcții și afișaj stradal, Direcția generală poliția locală, membru; *U*
10. Călin Viorela Mirabela – consilier juridic, Compartiment juridic contencios. *M*

CONFORM CU ORIGINALUL *fl. 8*

Secretariatului Comisiei tehnico-economice:

- Turtoi Mirela Iuliana – consilier, Serviciu investiții, Direcția dezvoltare și fonduri europene;
- Ruxandra Berescu - Inspector Serviciu autorizări, Direcția urbanism;
- Tudoran Oana - Inspector Serviciul management drumuri și transport public, Direcția gestionare servicii publice.

11. REPREZENTANTI RAEDPP, CARE RĂSPUND DE PROIECT:

Director: Stare HIRA.....

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

12. PROIECTANT:

S.C. SĂGETĂTOR S.R.L. TULCEA.....

CONFORM CU
ORIGINALUL

DEVIZ GENERAL
al obiectivului de investiții
REABILITARE ȘI CONSOLIDARE IMOBILE EXISTENTE AFLATE PE DOMENIUL PRIVAT
AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA PRIN RAEDPP CONSTANȚA
IMOBIL B-DUL TOMIS, NR. 56

în preturi la data de 14 DECEMBRIE 2020.

1 euro =

4,8686.

LEI

| Nr. Crt. | Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli | Valoare (fără TVA) lei | TVA lei | Valoare cu TVA lei |
|---|---|------------------------------|------------------|--------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| CAPITOLUL 1 | | | | |
| Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului | | | | |
| 1.1 | Obținerea terenului | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1.2 | Amenajarea terenului | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1.3 | Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1.4 | Cheltuieli pentru relocarea / protecția utilitatilor | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Total capitol 1 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| CAPITOLUL 2 | | | | |
| Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului | | | | |
| 2.1 | Construcții și instalații | 12.119,40 | 2.302,69 | 14.422,09 |
| | DO2 - Racord alimentare cu apă | 6.061,40 | 1.151,67 | 7.213,07 |
| | DO3 - Canalizare menajeră | 6.058,00 | 1.151,02 | 7.209,02 |
| | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Total capitol 2 | | 12.119,40 | 2.302,69 | 14.422,09 |
| CAPITOLUL 3 | | | | |
| Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică | | | | |
| 3.1 | Studii | 6.062,50 | 1.151,88 | 7.214,38 |
| | 3.1.1. Studii de teren | 1.940,00 | 388,60 | 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 | Documentații suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3.3 | Expertizare tehnică | 4.365,00 | 829,35 | 5.194,35 |
| 3.4 | Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor | 2.500,00 | 475,00 | 2.975,00 |
| 3.5 | Proiectare | 179.202,44 | 34.048,46 | 213.250,90 |
| | 3.5.1. Tema de proiectare | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 3.5.2. Studiul de fezabilitate | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 3.5.3. Studii de fezabilitate / documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general | 63.442,44 | 12.054,06 | 75.496,50 |
| | 3.5.4. Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor / acordurilor / autorizațiilor | 2.910,00 | 552,90 | 3.462,90 |
| | 3.5.5. Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție | 7.850,00 | 1.491,50 | 9.341,50 |
| | 3.5.6. Proiect tehnic și detalii de execuție | 105.000,00 | 19.950,00 | 124.950,00 |
| 3.6 | Organizarea procedurilor de achiziție | 5.600,00 | 1.064,00 | 6.664,00 |
| 3.7 | Consultanță | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 3.7.2. Auditul financiar | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3.8 | Asistență tehnică | 31.700,00 | 6.023,00 | 37.723,00 |
| | 3.8.1. Asistență tehnică din partea proiectantului | 11.700,00 | 2.223,00 | 13.923,00 |
| | 3.8.1.1. pe perioada de execuție a lucrărilor | 4.500,00 | 855,00 | 5.355,00 |
| | 3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către Inspectoratul de Stat în Construcții | 7.200,00 | 1.368,00 | 8.568,00 |
| | 3.8.2. Dirigentie de șantier | 20.000,00 | 3.800,00 | 23.800,00 |
| Total capitol 3 | | 229.429,94 | 43.591,69 | 273.021,63 |
| CAPITOLUL 4 | | | | |
| Cheltuieli pentru investiția de bază | | | | |
| 4.1 | Construcții și instalații | 2.770.407,21 | 526.377,37 | 3.296.784,58 |
| | DO1 - Imobil B-dul Tomis, Nr. 56 | 2.770.407,21 | 526.377,37 | 3.296.784,58 |
| 4.2 | Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale | 11.255,50 | 2.138,55 | 13.394,05 |
| | DO1 - Imobil B-dul Tomis, Nr. 56 | 11.153,50 | 2.119,17 | 13.272,67 |
| | DO2 - Racord alimentare cu apă | 102,00 | 19,38 | 121,38 |
| 4.3 | Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj | 57.975,00 | 11.015,25 | 68.990,25 |
| | DO1 - Imobil B-dul Tomis, Nr. 56 | 57.465,00 | 10.918,35 | 68.383,35 |
| | DO2 - Racord alimentare cu apă | 510,00 | 98,90 | 608,90 |

| | | | | |
|--|---|---------------------|-------------------|---------------------|
| 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 |
| Total capitol 4 | | 2.839.637,71 | 539.531,16 | 3.379.168,87 |
| CAPITOLUL 5 | | | | |
| Alte cheltuieli | | | | |
| 5.1 | Organizare de santier | 69.844,55 | 13.270,47 | 83.115,02 |
| 5.1.1. | Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier | 69.844,55 | 13.270,47 | 83.115,02 |
| 5.1.2. | Cheltuieli conexe organizarii santierului | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 6.2 | Comisioane, cote, taxe, costul creditului | 40.226,27 | 7.642,99 | 47.869,26 |
| 6.2.1. | Comisioanele si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 6.2.2. | Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii | 14.318,13 | 2.720,45 | 17.038,58 |
| 6.2.3. | Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii | 3.795,50 | 721,14 | 4.516,64 |
| 6.2.4. | Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC | 13.912,63 | 2.643,40 | 16.556,03 |
| 6.2.5. | 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 | 616.237,41 | 117.085,11 | 733.322,52 |
| 5.4 | Cheltuieli pentru informare si publicitate | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Total capitol 5 | | 726.308,23 | 137.998,56 | 864.306,79 |
| CAPITOLUL 6 | | | | |
| Cheltuieli pentru probe tehnologice si teste | | | | |
| 6.1 | Pregatirea personalului de exploatare | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 6.2 | Probe tehnologice si teste | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Total capitol 6 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL GENERAL | | 3.807.495,28 | 723.424,10 | 4.530.919,38 |
| Din care: | | | | |
| C+M (1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1) | | 2.863.626,66 | 544.089,07 | 3.407.716,73 |

TOTAL EURO
C+M EURO

782051,365
588182,776

Data
14.12.2020.

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

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



CONFORM CU
ORIGINALUL

Andrian



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: djconstanta@gmail.com, directiacultura.constanta@gmail.com

Nr. 1089 / 7-06 .2021

APROBAT
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ
DIRECTOR EXECUTIV
DR. MAGDALENA ȚIȚĂ

Către:

R.A.E.D.P.P. CONSTANȚA

AVIZ
Nr. 596 / M / 7-06 .2021

Privind

OBIECTIVUL:

MODERNIZARE, REABILITARE SI SCHIMBARE DESTINAȚIE
DIN IMOBIL DE LOCUINȚE ÎN IMOBIL CU DESTINAȚIA DE ECHIPAMENT
PUBLIC DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ ȘI MUNICIPALĂ

ADRESA:

BD. TOMIS NR. 56, MUNICIPIUL CONSTANȚA

REGIM DE PROTECTIE:

În situl urban Zona Peninsulara Constanta cod CT-II-s-B-02832,
in situl arheologic Orasul antic Tomis, cod CT-I-s-A-02553,
in zona de protectie a monumentelor istorice:
Casa str. Dragos voda 8 cod CT-II-m-B-02799;
Casa str. Ecaterina Varga 21, cod CT-II-m-B-02860,
Casa str. Ecaterina Varga 23, cod CT-II-m-B-02861 – LMI 2004-2015

FAZA

DALI

NR. INREGISTRARE

1089/9.04.2021 + 27.04.2021

PROIECTANT:

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

BENEFICIAR:

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 rezistența consolidare, Studiu geotehnic, Expertiza tehnica, Memoriu de rezistența, Memoriu instalații sanitare, Memoriu instalații electrice, Memoriu instalații termice; Deviz general, Deviz clădire, Deviz racord apă, Deviz canalizare

PIESE DESENATE: ARHITECTURA: Plan încadrare în zona, Situație existentă: Plan de situație - existent, Plan subsol, Plan parter, Plan etaj 1, Plan etaj 2, Plan mansarda (etaj 3 partial), Plan invelitoare, Sectiune AA, Sectiune BB, Fatada principala, Fatada posterioara; Propunere: Plan de situație - propunere, Plan subsol, Plan parter, Plan etaj 1, Plan etaj 2, Plan mansarda (etaj 3 partial), Plan invelitoare, Sectiune AA, Sectiune BB, Fatada principala, Fatada posterioara, Fatada laterala Sud; Perspective - Simulari 3D –propunere, Fotografii; REZISTENȚA: Interventii: Plan subsol, Plan parter, Plan etaj 1, Plan etaj 2, Plan mansarda (etaj 3); INSTALAȚII: Instalații sanitare: Plan subsol, Plan parter, Plan etaj 1, Plan etaj 2, Plan etaj 3; Instalații electrice: Plan subsol, Plan parter, Plan etaj 1, Plan etaj 2, Plan etaj 3; Instalații termice: Plan subsol, Plan parter, Plan etaj 1, Plan etaj 2, Plan etaj 3; ALTE DOCUMENTE: Certificat de Urbanism, Plan amplasament și delimitare imobil, Planuri releveu topo, Fisa clădirii

Se propun lucrări asupra clădirii S+P+2-3 partial, cu funcțiunea de spații comerciale la parter și locuințe la etaje, situată pe frontul de NE al Bd. Tomis, între str. Dragoș Voda și Bd. Ferdinand, în front continuu la aliniament, pentru apartamente la etajele 1-2 și alimentație publică și terasa la etajul 3 partial.

Clădirea, construită în anii 1920-30, în stil eclectic, cu elemente clasiciste la parter (portal semicircular cu bosaje) și art-deco la etaje (rezalături verticale, model balustrade metalice), ocupa un front de 28,7 m la bd. Tomis și prezintă valoare ambientală. Parterul aparține altor proprietari. În partea posterioară prezintă o zonă parter.

Se propun consolidări ale fundațiilor și pereților demisolului cu b.a., consolidări structura din b.a. la interior, camăsuire pereți cu mortar armat cu plasa, injectarea fisurii în pereți, înlocuirea zidăriei degradate, consolidare planșee și scara din b.a., re compartimentări la etajele 1 și 2 pentru apartamente, refunctionalizare etaj 3 ca alimentație publică,

CONFORM CU
ORIGINALUL

construire scara exterioara de aces la etajul 3, reparatii la fatade, inlocuire tamplarie cu tamplarie din lemn stratificat, recompartimentari, refacere finisaje și instalații interioare.

S teren = 791,0 m.p., Sc ex/pr.= 791,0 m.p., Sd ex./pr.= 1860,0 m.p., POT = 71,3 / 74,5%, CUT = 2,35.

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 următoarele condiții:

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

Pentru faza DTAC se vor avea în vedere urmatoarele:

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

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

Se va studia și o soluție de intervenție structurală mai puțin invazivă, cu aplicarea de tencuieli pe baza de mortare de var armate cu grile polimerice pe peretii structurali, eventual "coaserea" intersecțiilor de pereti structurali cu bare de otel inox positionate în foraje inclinate sau practicarea de foraje vertical și orizontale armate și injectate ulterior cu mortare de inalta rezistenta și refacerea planseelor de lemn unde este cazul.

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

Se va respecta normativul P118/99 (scara exterioara propusa)

Se va păstra fatada spre strada, cu detaliile sale de arhitectura (forma golurilor, portalul de acces cu bosaje, balustradele metalice ale balcoanelor), profilatura (accentele verticale)

Se va reface tamplaria din lemn stratificat pastrand modelul traditional istoric.

Se vor reface finisajele exterioare, cu tencuieli, în nuanțe pastelate, pe baza unui studiu de parament.

Acoperirea se va reface în terasa, conform existentului. Terasa peste etajul 2 va fi circulabila.

Se vor reface jgheaburile și burlanele din tabla zincata, pe pozitiile existente.

Nu se vor propune consolidari sau termoizolari la exteriorul clădirii.

Propunerile de intervenție la structura vor avea în vedere protejarea clădirilor invecinate.

Se vor include în documentatie costurile supravegherii arheologice necesare pentru toate lucrarile de sapatura propuse.

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

Inspector superior
Mădălina Cîiante



Ministerul Mediului, Apelor si Padurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

Nr. 983 / 17.05.2021

Clasarea notificării

VIZAT SPRE
NESCHIMBARE

Ca urmare a solicitării depuse de către R.A.E.D.P.P. CONSTANȚA, cu sediul în jud. Constanta, mun. Constanta, b-dul Tomis nr. 101, pentru proiectul: **MODERNIZARE, REABILITARE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN IMOBIL LOCUINTA IN IMOBIL CU DESTINATIA DE ECHIPAMENT PUBLIC DE IMPORTANTA LOCALA SI MUNICIPALA**, propus a fi amplasat în jud. Constanta, mun. Constanta, b-dul Tomis nr. 54, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Constanța cu nr. 9034 din 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,

Agenția pentru Protecția Mediului Constanța decide:

Clasarea notificării deoarece proiectul propus nu se supune procedurii de evaluare a impactului asupra mediului.

DIRECTOR EXECUTIV,
Celzin LATIF



ȘEF SERVICIU A.A.A.,
Lavinia-Monica ZECA

Clasarea notificării s-a emis în 3 (trei) exemplare.

Intocmit,
Consilier Anca CARACUDĂ

CONFORM CU
ORIGINALUL



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

Strada Unirii, nr. 23, Constanța, Cod 900532

E-mail: office@apmct.anpm.ro; Tel./Fax 0241.546596; 0241546696; 0241.543717/fax tasta 9

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