



D.T.A.C. + P.T.

CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ (LOCUIRE COLECTIVĂ, PARCARE, COMERȚ/SERVICII) ȘI CONCESIUNE TEREN

mun. ORADEA, blvd. Decebal, nr.cad. 185563, 206296, 206349, 206350, 155538, 187725
jud. Bihor

BENEFICIAR:
BAN IMOBILIARE SRL, prin Ban Adrian
ORADEA, februarie 2020

proiectant arhitectura:
sc arh**izen** studio srl - Oradea
CIF:36708939

tel: 0722384802, email: arhizenstudio.oradea@gmail.com

FOAIE DE SEMNĂTURI

- ARHITECTURĂ -

SEF PROIECT: arh. Popescu-Sturz Vlad
PROIECTAT: arh. Popescu-Sturz Vlad
arh. Hodișan Andreea
DESENAT : arh. Hodișan Andreea



BORDEROU

- **ARHITECTURĂ** -

A.Piese scrise:

- memoriu tehnic de arhitectură
- copie certificat de urbanism
- documentație cadastrală
- extras de C.F.
- copie C.I. beneficiar

B.Piese desenate:

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1- DATE GENERALE

Denumirea obiectului de investitii	CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ (LOCUIRE COLECTIVĂ, COMERȚ/SERVICII, PARCARE ETAJATĂ) ȘI CONCESIONARE TEREN
Beneficiar	BAN IMOBILIARE SRL, prin Ban Adrian
Amplasament (adresa completă):	mun. ORADEA, blvd. Decebal, nr.cad. 185563, 206296, 206349, 206350, 155538, 187725, 160046, jud. Bihor
Proiectant	S.C. ARHIZEN STUDIO S.R.L. Oradea, artgothicoradea@gmail.com , tel 0755549263
Faza de proiectare	STUDIU DE OPORTUNITATE

OBIECTUL LUCRĂRII

La solicitarea beneficiarului, dl.Ban Adrian, ca reprezentant al SC Ban Imobiliare SRL, se studiază edificarea unui imobil mixt, pe parcelele aflate în proprietate (sau în curs de DOBANDIRE), cu o suprafață însumată de de 2606 mp în acte, conform extraselor de carte funciară puse la dispoziție.

I.2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

CONTEXT URBANISTIC:

Zona se remarcă printr-o structură funcțională complexă și atractivă, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general, cu acces public, situate la parter și locuirea de tip colectivă situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Conform PUG Oradea aprobat, cvartalul studiat se află în **UTR RrM1** (Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării – Zonă mixtă cu regim de construire închis) și parțial în **M2** (Zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic) și conform PUZ de regenerare aprobat, zona studiată face parte din UTR M1.

Pe parcelele studiate există în prezent mai multe construcții, cu funcțiuni de servicii sau comerț, cu regimul de înălțime (Sp)+P sau P+1+M, amplasate la frontul străziilor, Decebal și Tudor Vladimirescu.

I.3. Situatia existentă

Prezentarea zonei studiate (amplasamentul, ansamblul)

- accesibilitatea la căile de comunicație:

Amplasamentul este o parcelă de colț, situată pe strada blvd. Decebal din mun. Oradea, având un front la stradă de 32.61m și fronturi la străzile Tudor Vladimirescu și William Shakespeare, cu accese la fiecare. Pe parcelele studiate există în prezent mai multe construcții, cu funcțiuni de servicii sau comerț, cu regimul de înălțime (Sp)+P sau P+1+M, amplasate la frontul străzilor, Decebal și Tudor Vladimirescu. Terenul prezintă o pantă ușoară spre strada William Shakespeare, la nivelul trotuarelor.

În zona studiată profilul străzii este unul generos, mai precis în jurul gabaritului de 42m la blvd.Decebal și 30m la strada Tudor Vladimirescu. Amplasamentul se învecinează cu obiectivul public: „Construire pasaj subteran, lărgire strada Tudor Vladimirescu la 4 benzi”, fără suprapuneri, conform punctului de vedere a Direcției Tehnice din Primăria Oradea.

- suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Terenul are o suprafață totală de 1812 mp (teren inițial conform documentației cadastrale și al extrasului din C.F) și 1662mp după cedări către Primăria Oradea, și se învecinează cu:

la nord – est: domeniul public – strada Tudor Vladimirescu

la vest - domeniul public – strada William Shakespeare

la sud-vest: proprietăți private

la est : domeniul public – strada blvd. Decebal.

Amplasamentul studiat are o formă neregulată., așa cum reiese din planul cadastral anexat, formată din 6 cadastrale, cu front la trei străzi. Terenul este ocupat în prezent cu un POT de 36.8%, având o tipologie de ocupare a parcelei specifică zonei centrale în formă de „L”, sau corpuri monobloc, construire în front continuu.

- suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

În prezent, amplasamentul este construit în procent de 36.8%, așa cum reiese și din documentația topografică și extrasul CF, pe teren existând 6 corpuri, însumând 667 mp. Restul terenului este liber, dar în prezent neamenajat. Lucrările de desființare ale imobilelor aflate pe terenul cedat Primăriei Oradea, care fac obiectul lucrărilor publice au fost deja demolate din teren, astfel amplasamentul este construit în procent de 18.8%, cu o suprafață de 342mp rămasă.

- caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Așa cum este evidențiat și în PUG caracterul zonei se remarcă printr-o structură funcțională

complexă și atractivă, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general, cu acces public, situate la parter și locuirea de tip colectivă situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Conform PUG Oradea aprobat, cvartalul studiat se află în **UTR RrM1** (Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării – Zonă mixtă cu regim de construire închis) și parțial în **M2** (Zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic) și conform PUZ de regenerare aprobat, zona studiată face parte din UTR M1.

- destinația clădirilor:

Clădirile C1 rmpase au funcțiunea de locuință individuală cu anexe sau servicii de tip service autoturisme și cabinet de medicină veterinară.

- tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Conform actelor de proprietate puse la dispoziție de beneficiar, terenul se află în proprietatea acestuia.

- concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:

În această etapă nu s-au întocmit studii geotehnice. Acestea se vor elabora prealabil întocmirii D.T.A.C.;

- accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora:

Terenul nu prezintă accidentări sau declivități vizibile;

- adâncimea apei subterane:

Acest lucru se va cunoaște după elaborarea studiului geotehnic;

- parametrii seismici caracteristici zonei (zonă, grad K_s , T_c);

Conform normativului P100 -1 / 2013, municipiul Oradea și implicit amplasamentul obiectivului de investiție se încadrează în zona de hazard seismic cu accelerația terenului pentru proiectare, $a_g = 0,15g/m/sec^2$ și perioada de colț $T_c = 0,70$ sec.

- analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.):

Actualmente pe parcelă, după demolări mai există 3 construcții în regim parter, parter cu subsol parțial și parter+etaj, cu funcțiunea de locuință unifamilială, sau servicii propuse spre desființare.

- echiparea existentă:

Până în momentul de față pe stradă se află majoritatea rețelelor și echipamentelor edilitare specifice zonei centrale a municipiului.

Bilanț existent:

S teren = 1812mp (teren inițial conform extrase C.F.) S. Teren de concesionat = 80mp

S. teren studiat = 1662 (după transfer în domeniul public)

P.O.T. Existent = 36.8% (conform extrase de carte funciară)

C.U.T. Existent = 0.5 (conform extrase de carte funciară)

Regim de înălțime: Sp+P, P, P+1E

1.4 Reglementări:

Propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor precum și condițiile de realizare a construcțiilor, privind:

- obiectivele noi solicitate prin tema- program: Având în vedere dezvoltarea în curs a zonei și **restructurarea ei cerută prin PUGși PUZ aprobat**, starea actuală degradată a construcțiilor și compartimentările care nu mai corespund cerințelor actuale, beneficiarul dorește să fructifice poziția în oraș prin construirea unui imobil mixt, cu servicii/comerț la parter, locuire colectivă la nivelurile superioare și parcări la subsol, cu o parcare etajată spre strada W. Shakespeare. Pentru un gabarit corespunzător corpului destinat parcărilor, în vederea asigurării unui număr suficient de parcări precum și atingerea procentului de spații verzi, se solicită concesionarea unei suprafețe de teren din domeniul privat al Primăriei, conform planului de situație propus.

Soluția constructivă se va detalia la momentul elaborării proiectului tehnic, coroborat cu concluziile expertizei tehnice referitoare la învecinarea imobilului cu clădirile alăturate și cu concluziile sondajelor geotehnice care se vor realiza în vederea asigurării celei mai potrivite soluții de intervenție în contextul existent.

- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Conceptul care a stat la baza propunerilor pentru investiția de față s-a construit pornindu-se de la modul de ocupare a parcelei de colț și caracteristicile urbanistice și volumetrice ale construcțiilor existente în zonă. Acestea trasează un profil volumetric armonios în raport cu vecinătățile și cu caracterul străzilor, marcând colțul cu un corp înalt și cu retrageri succesive spre limitele cu vecinii.

Din punct de vedere constructiv, clădirea va avea structura din diafragme din beton armat cu planșeu de tip dală, iar închiderile vor fi realizate din blocuri ceramice. Imobilul este prevăzut cu rost constructiv, conform proiectului de rezistență verificat.

Utilitățile se vor asigura prin bransament la rețelele municipale aflate pe stradă.

BILANȚ TERITORIAL PROPUS:

S teren = 1812mp (teren inițial conform extrase C.F.)

S. Teren de concesionat = 80mp

S. teren studiat = 1662 (după transfer în domeniul public)

S.C. = 1111mp

P.O.T. Propus= 61.67%

S.C.D.= 9593mp (inclusiv subsol)

S.C.D.T. = 10984.83mp (inclusiv subsol, balcoane, logii, terase)

C.U.T. Propus= 4.45

*Notă: Indicii s-au calculat raportat la suprafața de teren inițială. La S.C.D.(suprafața construită defasurată) nu s-au luat în calcul: Spațiile tehnice, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor necirculabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, trotuarele de protecție. (conf. Anexa nr. 2 din Legea 350/2001)

Regim de înălțime propus: (1S+) P+9E terasat.

Locuri de parcare – 76- – conf.Anexa2 PUG – locuire: 1 loc de parcare / apartament

- cu acces public: 8
- comerț/servicii: 1 loc de parcare / 35mp de supr.de vânzare

Sp. verde – min.15%

Volum: 33 664mp (suprateran)

H.maxim = 35.5m

Cota de referință ±0.00=123.50

CAP.II : CARACTERISTICILE CONSTRUCȚIEI PROPUSE:

Se propune construirea unui imobil mixt: cu spații comerciale la parter, parcuri la subsol, parcare supraterană etajată la nivelul parter și etajul 1 parțial și apartamente de locuit la nivelurile superioare. Regimul de înălțime propus este: (1S+) P+9E terasat. S-a optat pentru o arhitectură de factură modernă, cu linii simple, geometrice, cu finisaje de înaltă calitate și acoperis de tip terasă. Accesul la parcelă se va face dinspre blvd. Decebal și strada Tudor Vladimirescu pentru pietoni și accesul auto din strada William Shakespeare. Accesul la parcare subterană se va face printr-o rampă auto, accesul la parcare etajată, supraterană se face direct din stradă la cota parter și printr-un lift auto la cota nivelului superior

Sistemul constructiv va fi realizat din: fundații izolate / radier din b.a., diafragme din b.a. Cu

planșeu de tip dală, închideri perimetrare cu zidărie neportantă din cărămidă cu goluri verticale de 25cm grosime la pereții exteriori și 25 sau 20 cm grosime la pereții interiori și de compartimentare. Tâmplăria va fi din aluminiu sau PVC cu geam termopan, de înaltă calitate. Acoperișul este de tip terasă necirculabilă, cu atice din b.a.

Sistemul de termoizolare va fi realizat din vată minerală bazaltică și finisarea fațadelor este prezentată în planșele desenate.

Fațadele sunt prevăzute cu balcoane perimetrare aproape integral, acoperite, apartamentele fiind retrase cu min. 1.2m , creând astfel intimitate și protecție față de soare și față de străzile aglomerate din zona centrală.

Construcția se încadrează în clasa de importanță III categoria de importanță C- normală.

- **Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:**

Construcția care face obiectul prezentei documentații se propune a se amplasa izolat, aliniat la stradă și cu dezvoltare pe meșdia din est-sud-est, alipit cu calcanul existent, la strada blvd. Decebal, format L. Terasamentele pe înălțime pornesc de la etajul 7.

- **integrarea, amenajarea noilor construcții** : Pentru a ilustra cât mai bine modul de integrare în contextul existent s-au întocmit planșele desenate, ca parte din prezenta documentație.
- modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale: Se propune un trotuar perimetral casei, pe toate laturile din pavaj de dale din beton sau similar cu caracteristice antiderapante, o curte pietonală cu ganguri de acces spre strada blvd. Decebal și Tudor Vladimirescu și o alee carosabilă, dispuse cu rampă de acces în subsol dinspre strada William Shakespeare. Curtea interioară și spre stradă s-eva amenaja cu spații verzi ambientale, îmberbate și plantate acolo unde este posibil cu vegetație medie și înaltă.
- Pardoselile vor fi alese să aibe proprietăți antiderapante.
- Utilitățile se vor asigura prin branșament la rețelele municipale existente în zonă:
- În vederea asigurării apei potabile și canalizării s-a propus racordarea la rețeaua de utilități existentă în zonă.
- Curentul electric va fi asigurat prin branșament la rețeaua locală de joasă tensiune, în baza unui proiect întocmit de o firmă autorizată.
- Încălzirea spațiilor se va face prin pardoseală în sistem centralizat, cu o centrală termică racordată la termoficare. Lucrările de execuție a acesteia se vor realiza doar cu firme agrementate în acest sens și în baza unor documentații tehnice de specialitate.

- Resturile menajere se vor ambala în saci din plastic de culoare închisă și se vor evacua periodic în baza unui contract cu o firmă specializată în acest sens, din punctul gospodăresc amenajat la parter, spre strada W.Shakespeare.
- Aleea pietonală de acces și cea perimetrală casei se vor executa cu materiale cu proprietăți antiderapante și prevăzute cu sistem de degivrare acolo unde este necesar, la pante mai mari de 5%.
- Băile și bucătăria sunt finisate la nivelul pardoselii cu gresie ceramică antiderapantă de calitate superioară, iar în celelalte încăperi pardoseala va fi finisată cu parchet laminat sau dublu stratificat potrivit pentru sistemul de încălzire prin pardoseală. Terasalele exterioare și balcoanele/logiile vor fi finisate la nivelul pardoselii cu plăci ceramice antiderapante de exterior.

În vederea satisfacerii cerinței esențiale privind «siguranța în exploatare» și evitarea riscurilor de accidentare de orice natură, s-au prevăzut o serie de măsuri astfel: pardoselile din zonele de acces se vor prevedea cu caracteristici antiderapante, parapetele la ferestre s-au prevăzut cu înălțime minimă de 100 cm iar suprafețele vitrate sub cota 100 cm vor fi securizate la interior și laminate la exterior pentru a împiedica accidentarea.

- **principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:** Terenul studiat are o pantă ușoară dinspre blvd. Decebal, spre strada W.Shakespeare, motiv pentru care s-a propus terasarea imobilului, prin coborârea parcurii spre strada W.Shakespeare. Intervenția propusă urmărește să păstreze aspectul urban al cadrului exterior cu densitate mare și să amenajeze peisagistic spațiul rămas liber.

- **Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta:** Nu este cazul.

- **soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz):** Imobilul propus nu prezintă probleme de poluare particulare.

- **prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz):** Nu este cazul;

- **soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:** Se vor amenaja spații verzi ambientale.

- **Profiluri transversale caracteristice:** Imobilul propus completează profilul străzii blvd. Decebal, conform PUZ-ului aprobat de regenerare a zonei, închizând frontul la stradă și mrcând colțul.

- **lucrări necesare de sistematizare verticală:** Se vor prevedea terasamente, rampe de circulație auto și pietonale cu pante maxime conform normativelor în vigoare: pantă de maxim 18% pentru autotrisme, trotuare de maxim 5% longitudinal pentru pieton, trepte acolo unde este necesar.

- **Asigurarea utilităților:** Imobilul va fi racordat la majoritatea dotărilor edilitare urbane, în baza unor proiecte și lucrări elaborate de echipe agrementate în acest sens.

- Categoria și clasa de importanță a construcției:

Construcția proiectată se încadrează la **CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ "C"** (conform HGR nr. 766/1997) și **CLASA DE IMPORTANȚĂ III.**

- Elemente de trasare:

Trasarea lucrărilor se va face pe baza planurilor de situație ce fac parte din prezenta documentație. Trasarea se va face asista de un topograf autorizat, cu respectarea tuturor elementelor care stau la baza Codului Civil. **Prin grija beneficiarului, după desființarea clădirilor existente, prealabil demarării lucrărilor de construire se va reface ridicarea topografică. În situația în care apar diferențe față de ridicarea inițială, beneficiarul va solicita proiectantului actualizarea proiectului. Proiectantul de arhitectură nu își asumă responsabilitatea cu privire la exactitatea datelor sau măsurătorilor puse la dispoziție de către terți.**

Capitolul III – SOLUȚII CONSTRUCTIVE ȘI DE FINISAJ

III.01 – Sistemul constructiv:

Sistemul constructiv va fi realizat din: fundații izolate / radier din b.a., diafragme din b.a. Cu planșeu de tip dală, închideri perimetrice cu zidărie neportantă din cărămidă cu goluri verticale de 25cm grosime la pereții exteriori și 25 sau 20 cm grosime la pereții interiori și de compartimentare. Tâmplăria va fi din aluminiu sau PVC cu geam termopan, de înaltă calitate triplu strat. Acoperișul este de tip terasă necirculabilă, cu atice din b.a.

Sistemul de termoizolare va fi realizat din vată minerală bazaltică și finisarea fațadelor este prezentată în planșele desenate. Termoizolarea clădirii se va face din plăci de vată minerală bazaltică, de 15 -20cm, la pereții exteriori, intrados plăci, iar la acoperiș terasă din polistiren extrudat de 15cm în două straturi, total 30cm.

S-au propus finisaje exterioare din tencuială decorativă fină, permeabilă la vapori și zone cu placaj ceramic, în culorile prezentate în planșele de arhitectură, cu un accent pe colț, mai înalt finisat din fațadă ventilată, placată cu fibrociment.

Fațadele sunt prevăzute cu balcoane perimetrice în consolă, aproape integral la fronturile stradale și spre curte, acoperite, apartamentele fiind retrase cu min. 1.2m , creând astfel intimitate și protecție față de soare și față de străzile aglomerate din zona centrală.

III.02 – Soluții arhitecturale:

Disponerea și modul de alcătuire a apartamentelor este prezentată în planșele de arhitectură, pentru fiecare nivel. Finisajele interioare și cele exterioare sunt notate pe planșele ce fac parte din documentație. S-au propus următoarele finisaje :

- Pardoseli și tencuieli de calitate superioară la interior;
- Finisajele la exterior sunt prevăzute în planșele cu fațade.

BILANT SUPRAFETE UTILE:

Conform tabel anexat.

Clădirea propusă se va amplasa după demolarea corpurilor rămase. Din punct de vedere volumetric s-a avut în vedere o soluție de concept de factură modernă, cu linii simple, geometrice.

Capitolul IV – INDEPLINIREA CERINTELOR DE CALITATE (stabilite prin Legea nr.10/1995)

- In vederea asigurarii unui nivel de calitate corespunzator, conform legii 10/1995 si in concordanta cu directiva Consiliului European 89/106 privind Calitatea produselor pentru constructii, se stabilesc cerintele de calitate la care trebuie sa raspunda constructia ce face obiectul prezentului proiect, si anume:
- **IV.01-Cerinta REZISTENTA MECANICA SI STABILITATE** - conform prevederilor din memoriu tehnic de structura;
- **IV.02-Cerinta SIGURANTA IN EXPLOATARE;**
- **IV.03-Cerinta IGIENA, SANATATEA OAMENILOR, REFACEREA SI PROTECTIA MEDIULUI;**
- **IV.04-Cerinta IZOLARE TERMICA, HIDROFUGA SI ECONOMIE DE ENERGIE;**
- **IV.05-Cerinta SIGURANTA LA FOC;**
- **IV.06-Cerinta PROTECTIE IMPOTRIVA ZGOMOTULUI;**

ASIGURAREA CONDITIILOR DE IGIENA SANATATE SI MEDIU:

- Posibilitati de mentinere a igienei:
Dupa punerea in folosinta a lucrarii se vor asigura lucrari de intretinere si de igienizare periodice, in baza unui contract cu o firma specializata si agrementata, cu respectarea manualului de exploatare furnizat de executantul lucrarii la finalizarea investitiei. Ridicarea deseurilor menajere se va face in baza unui contract cu o firma agreata de municipalitate.
- Iluminatul natural și artificial:
Se asigura iluminatul natural al spatiilor in toate cazurile posibile.
- Igiena evacuării apelor uzate:
Apele uzate menajere ale imobilului se vor evacua prin racordarea acestuia la rețelele de canalizare existente. Apele pluviale de pe invelitori se vor colecta, canaliza si evacua conform solutiei tehnice agreate de operatorul municipal.

- Toate coloanele de canalizare din încăperi vor fi prevăzute cu sistem de aerisire automat, acolo unde aerisirea naturală nu este posibilă.
- Proiectul propus nu va emite dioxid de carbon, protoxid de azot, metan sau orice alt gaz cu efect de seră. Proiectul propus nu implică activități de exploatare a terenurilor, de schimbare a destinației terenurilor sau de silvicultură (de ex. împăduriri) care pot acționa ca absorbantți de emisii. Spațiul verde propus în incintă se va amenaja ambiental, cu gazon verde, iar pe alocuri cu arbuști sau arbori de talie medie. Proiectul nu influențează semnificativ cererea de energie, cartierul fiind deja populat de locuințe colective la scară largă. Se va încerca pe cât posibil folosirea resurselor în mod inteligent, cu branșamente la rețelele existente prin soluții moderne de încălzire-răcire, cu consum cât mai redus.
- Proiectul propus aduce o creștere a deplasărilor personale, odată cu construirea a 58 de locuințe și spații comerciale la parter, dar locurile de parcare necesare sunt asigurate în incintă, amplasamentul este dotat în imediata învecinătate cu stații de transport public, iar circulația va fi detensionată odată cu finalizarea lucrărilor la pasajul Decebal-Tudor Vladimirescu, actualmente în lucru de către Primăria Oradea.
- Proiectul nu este influențat de schimbările climatice, clădirea va fi anvelopată și dotată conform ultimelor standarde în vigoare, cu grijă la transferul termic, umbrire și folosirea spațiilor vitarte în mod rezonabil.
- Proiectul nu aduce efecte negative asupra mediului. Terenul ce urmează a fi construit nu beneficiază de prea multe spații verzi, sau vegetație înaltă, motiv pentru care intervenția propusă vine ca și o curățare și igienizare a zonei, populată acum în mare parte cu construcții vechi și anexe, nefolosite, unele demolate parțial sau integral, lăsând zona neatractivă și nefuncțională.

ASIGURAREA SIGURANTEI IN EXPLOATARE

Siguranta cu privire la circulatia orizontala interioara si exterioara:

- Alunecare (pardoseli): Stratul final al pavajelor va fi tratat asa incat sa aiba rol antiderapant permanent. In acest sens suprafata de calcare va fi tratata fiamat sau buciardat; Pardoselile interioare din placi ceramice vor avea caracter antiderapant.
- Impiedicare (denivelari mici și neanunțate): Prin calitatea montajului si tolerantele admisibile de maxim 1 mm la metru se vor exclude denivelari sau protuberante in suprafata trotuarului;

- Coliziunea cu alte persoane, piese de mobilier sau echipamente (gabarite, fluxuri funcționale): Prin dimensionarea circulațiilor s-a urmărit asigurarea unui număr optim de fluxuri pietonale, număr suficient pentru evitarea unor disconforturi în circulație, în condiții normale de utilizare;
- Toate suprafețele vitrate exterioare, cu $h_p < 90$ cm se vor prevedea la exterior cu folie antiefracție, iar la interior cu folie de siguranță, pe toată înălțimea și se vor semnaliza conform normelor tehnice în vigoare. Toate suprafețele vitrate interioare, cu $h_p < 90$ cm se vor prevedea cu geam securizat și se vor semnaliza conform normelor tehnice în vigoare.
- Toate finisajele de uzură ale suprafețelor de calcare interioare și exterioare vor fi antiderapante, cu $COF > 0.4$ (R11-R12), inclusiv în condiții de umiditate.
- Toate balustradele interioare și exterioare se vor configura astfel încât să respecte prevederile STAS 6131 / 79 și ale NP063 / 2002.

Siguranța cu privire la schimbările de nivel

- Necesitatea, înălțimea și alcatuirea parapetelor: Balustradele de protecție de la terase și scări vor avea o înălțime minimă de 100 cm față de cota la partea superioară pardoselilor spațiilor pe care le deservește iar din alcatuire să nu prezinte interspații între montanții verticali mai mare de 10 cm pe toată lungimea lor. De asemenea să nu permită posibilitatea de cățărare. Elementele din sticlă cu rol de parapet sau balustradă de protecție, respectiv la tamplării cu parapet mai mic de 90 cm, va fi laminată și securizată. Se va avea grijă ca la realizarea pardoselilor să nu apară denivelări ce pot conduce la accidentare.
- Scările vor fi prevăzute cu mână curentă, montată la $H=1.0$ m de la cota de călcare.
- Ferestrele vor fi prevăzute la exterior cu un glaf din piatră/compozit cu picurător și aticele teraselor circulabile și necirculabile cu un capac atic, din tablă, montat conform detaliilor.

Siguranța cu privire la iluminat:

- Întreruperea alimentării cu energie electrică în caz de avarii: Nu este cazul;
- Siguranța cu privire la agresiuni provenite din instalații
- Electrocutare: Prin grijă executantului, corpurile de iluminat și instalațiile electrice prezente vor fi agrementate ISCIR, și vor prezenta sisteme de siguranță contra accidentărilor prin electrocutare.

Siguranța în exploatarea cu privire la acoperișul terasă:

Terasa este necirculabila, cu acces exclusiv pentru personalul autorizat, pentru lucrari de intretinere periodice. Pentru lucrarile de intretinere perioadice si reparatii la acoperisul peste casa scarii se va prevedea un sistem de ancorare impotriva caderii.

- Apartamentul 1 de la nivel parter, cât și biroul de la nivel parter vor fi prevăzute cu un grup sanitar conformat pentru accesul persoanelor cu dizabilități locomotorii.

IZOLARE TERMICA, HIDROFUGA SI ECONOMIE DE ENERGIE: se va respecta standardul Nzeb și normativul Mc-001-2022 „Normativ privind calculul termotehnic al elementelor de construcție ale clădirilor” :

- Fațadele vor fi izolate cu vașă bazaltică de min.15cm, intradosul tavanelor exterioare cu vată bazaltică de 20cm.
- Planșeul peste parcare de la subsol va fi termo și fonoizolat suplimentar la intrados cu vată bazaltică de min. 10cm pentru asigurarea cerințelor minime de confort acustic și termic.
- Planșeul peste spațiul comercial de la nivel parter va fi termo și fonoizolat suplimentar la intrados cu vată bazaltică de min. 15cm pentru asigurarea cerințelor minime de confort acustic și termic.
- Terassele circulabile și necirculabile vor fi termoizolate cu polistiren extrudat de 30cm, montat în două straturi suprapuse, intercalate la rost. Termoizolația și bariera de vapori aferentă a teraselor se va ridica pe partea interioară și superioară a aticelor.

ASIGURAREA CERINTEI DE SECURITATE LA INCENDIU :

- Se vor respecta prevederile din Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, din HGR 448/2002 și normativul P-118/1999 privind siguranța la foc și reglementările din scenariul avizat, atașat documentației.
- ELEMENTELE CONSTRUCTIVE VOR FI ALCĂTUITE CU RESPECTAREA CERINȚELOR PENTRU G.R.F.

Capitolul V – MĂSURILE DE PROȚECȚIE CIVILĂ:

- La execuția lucrărilor se va respecta legislația în vigoare privind situațiile de urgență și apărarea împotriva incendiilor:
- Legea 481/2004 privind protecția civilă – MO 1094/2004 modificată și republicată în 2008 (MO 554/22.07.2008)
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor – MO 307/21 iulie 2006.
- Ord. 166/2010 al ministrului administrației și internelor pentru aprobarea Dispozițiilor generale privind apărarea împotriva incendiilor la construcții și instalațiile aferente – MO 559/09.08.2010.

- Ord. 210/2007 al ministrului administratiei și internelor pentru aprobarea Metodologiei privind identificarea, evaluarea și controlul riscurilor de incendiu – MO 360/28.05.2007 modificat cu ord. 663/2008 – MO 822/08.12.2008.
- Ord. 14/2009 al viceprim-ministrului, ministrul administratiei și internelor pentru aprobarea Dispozitiilor generale de aparare impotriva incendiilor la amenajari temporare în spații închise sau în aer liber – MO 326/15.05.2009.
- Ord. 163/2007 al ministrului administratiei și internelor pentru aprobarea Normelor Generale de aparare împotriva incendiilor – MO 216/29.03.2007.
- OMAI 89/2013 Pentru aprobarea Regulamentului de planificare, organizare, pregatire si desfasurare a activitatii de prevenire a situatiilor de urgenta.
- OMAI 712/2005 Pentru aprobarea Dispozitiilor generale privind instruirea salariatilor in domeniul situatiilor de urgenta.
- OMAI 786/2005 Privind modificarea si completarea Ordinului ministrului administratiei si internelor nr. 712/2005 pentru aprobarea Dispozitiilor generale privind instruirea salariaților în domeniul situațiilor de urgență.

Capitolul VI – ORGANIZAREA DE SANTIER:

- Pe timpul execuției lucrurilor, prin propunerile prezentate, traficul pietonal sau rutier nu va fi afectat. Lucrurile se vor semnaliza corespunzător normelor în vigoare pe timpul execuției. În cazul în care va fi necesară întreruperea circulațiilor, se vor lua măsuri de siguranță, conform normativelor în vigoare și punerea în opera se va face numai după obținerea acordurilor specifice.
Se vor respecta următoarele norme:
- legea 319/2006 privind protecția muncii cu toate modificările ulterioare
- norme generale de protecția muncii
- ordinul MMPS235/1995 privind normele specifice de securitate privind munca la înălțime.
- Planul de sănătate și securitate în muncă întocmit de specialistul atestat;
- Alte acte normative în vigoare în domeniu la data executării propriu-zise a lucrurilor.
Preluarea deșeurilor rezultate în timpul execuției se va face cu o firmă agrementată în acest sens, pe baza unui contract.

Capitolul VII – DISPOZITII FINALE:

Prin grija Beneficiarului, până la punerea în opera, respectiv recepția la terminarea lucrurilor se vor corela parametrii specifici investiției, care stau la baza metodologiei de calcul al performanței energetice a clădirilor în concordanță cu legislația specifică, inclusiv proiectul tehnic, în conformitate cu art. 17 din legea 372/2005 cu modificările și completările ulterioare și cu toate celelalte cerințe prevăzute de legislația specifică în vigoare.

Beneficiarul va asigura verificarea proiectelor conform legislației în vigoare. Este interzisă

aplicarea proiectelor si detaliilor de executie neverificate. Prin grija beneficiarului se intocmeste cartea tehnica a constructiei.

Beneficiarul va avea pe tot parcursul executiei pana la receptie un diriginte de santier autorizat pentru genul de lucrari ce se executa si care va urmari permanent modul de realizare alucrarilor.

Executantul (constructorul): Executantul va numi un responsabil tehnic cu calitatea, atestat. Executantul va asigura cunoasterea proiectului de catre toti factori care concura la realizarea lucrarii. Se va stabili programul pentru verificarea si receptia fazelor determinante. Constructorul va solicita prezenta proiectantului la receptionarea fazelor determinante cu cel putin 5 zile inainte.

La executarea lucrarilor executantul va respecta prevederile din normativele tehnice si standardele in vigoare la momentul executiei lucrarilor. Executantul va asigura prin mijloace proprii sau in colaborare cu unitati specializate, efectuarea tuturor incercarilor si determinarilor de laborator necesare conform fiecarui material de constructie si sistem folosit. La cererea beneficiarului, executantul este obligat sa efectueze incercari suplimentare. Executantul va tine evidenta zilnica a incercarilor si determinarilor de laborator efectuate, precum si a rezultatelor acestora. Executantul va sesiza proiectantului eventualele neconcordante, omisiuni aparute, pentru a putea fi analizate si a se lua masuri inaintea executiei respective. In cazul in care se vor constata abateri de la prevederile proiectului, beneficiarul va dispune oprirea lucrarilor si luarea masurilor pe care le va considera necesare. Executantul poate face propuneri de modificari fata de solutiile propuse prin proiect, care se vor aplica doar dupa insusirea lor de catre proiectant si numai cu acordul beneficiarului. Inainte de punerea in opera a finisajelor (elemente din piatra naturala, elemente de iluminat ambiental si arhitectural, feronerie, etc) executantul va prezenta mostre beneficiarului si proiectantului. La punctul de lucru se vor gasi obligatoriu documentatia completa de executie, registrul cu procese verbale pentru lucrari ascunse, registrul de comunicari de santier, principalele norme care guverneaza executia. Controlul executiei pe santier va fi asigurat de constructor, proiectant si beneficiar cu solictarea Inspectoratului de Stat in Constructii. Controlul executiei pe stadii fizice si la fazele determinante se va face in conformitate cu prevederile legale; se vor respecta prevederile proiectului la faza DE privind dimensiunile, culorile si calitatea materialelor, fisele tehnice si procedeele tehnologice de punere in opera a materialelor utilizate, conform datelor furnizate de producator, precum si toate celelalte prevederi expuse in documentatie. Produsele folosite in executie vor respecta prevederile legislatiei in vigoare referitor la stabilirea conditiilor de introducere pe piata a

produselor pentru constructii", cu completarile ulterioare. Vor avea certificat de calitate a produsului si agrement tehnic. Pentru preintampinarea unor accidente in timpul executiei se vor respecta: prevederile din normele de protectia si medicina muncii si PSI in vigoare (P118-99 Normativ de siguranta la foc a constructiilor; C300-94 Normativ de prevenire si stingere a incendiilor pedurata executarii lucrarilor de constructii; Regulamentul privind protectia si igiena muncii in constructii, Normele generale de protectia muncii, Norme de protectia muncii specifice – zidarii, montaj prefabricate, finisaje, etc, Normele de medicina muncii, Regulamentul muncii in constructii aprobat de MLPAT, Planul de securitate si sanatate etc).

Pe parcursul executiei pot aparea lucrari suplimentare fata de cele prevazute sau situatii in care unele din articolele prevazute nu trebuie executate in totalitate, motiv pentru care se impune o supraveghere atenta din partea beneficiarului prin dirigintele de santier. Pentru lucrarile suplimentare aparute in timpul executiei, se va solicita acordul beneficiarului si al proiectantului. Lucrarile speciale vor fi executate cu personal specializat pentru astfel de lucrari.

Avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism si conditionarile incluse in acestea, inclusiv scenariul de siguranta la foc avizat, fac parte din proiectul tehnic si trebuiesc respectate ca atare.

Daca pe perioada executiei lucrarilor, constructorul sau beneficiarul prin dirigintele de santier, constata inadvertente in documentatia tehnica, acesta va opri imediat lucrarile si va instiinta proiectantul. Abateri de orice natura de la proiect pe parcursul executiei lucrarii atrage dupa sine declinul proiectantilor fata de orice responsabilitate referitor la lucrare sau beneficiar. Lucrarile vor demara dupa obtinerea Autorizatiei de Construire.

ÎNTOCMIT:

arh. Andreea Hodișan

