

MEMORIU DE PREZENTARE

Completat conform continutului cadru prevazut in anexa 5E la Procedura de evaluare a impactului asupra mediului pentru proiecte publice si private prevazute la Legea 292/2018

Casa Petre Grigorescu
Str. Traian, nr. 25, Constanța



SC PROARHITECT 2000 SRL
Municipiul Constanta,
+40723870625 | altan1973@yahoo.com

Iunie 2024

CUPRINS

- I.** Denumirea proiectului:
- II.** Titular:
- III.** Descrierea caracteristicilor fizice ale întregului proiect:
- IV.** Descrierea lucrărilor de demolare necesare: deșeurilor).
- V.** Descrierea amplasării proiectului:
- VI.** Descrierea tuturor efectelor semnificative posibile asupra mediului ale proiectului, în limita informațiilor disponibile:
- VII.** Descrierea aspectelor de mediu susceptibile a fi afectate în mod semnificativ de proiect:
- VIII.** Prevederi pentru monitorizarea mediului
- IX.** Legătura cu alte acte normative și/sau planuri/programe/strategii/documente de planificare:
- X.** Lucrări necesare organizării de șantier:
- XI.** Lucrări de refacere a amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității, în măsura în care aceste informații sunt disponibile:
- XII.** Anexe - piese desenate:
- XIII.** Pentru proiectele care intră sub incidența prevederilor 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, memoriul va fi completat cu următoarele:
- XIV.** Pentru proiectele care se realizează pe ape sau au legătură cu apele, memoriul va fi completat cu următoarele informații, preluate din Planurile de management bazinale, actualizate:
- XV.** Criteriile prevăzute în anexa nr. 3 la Legea nr. privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului se iau în considerare, dacă este cazul, în momentul compilării informațiilor în conformitate cu punctele III-XIV.

MEMORIU DE PREZENTARE

Completat conform continutului cadru prevazut in anexa 5E la Procedura de evaluare a impactului asupra mediului pentru proiecte publice si private prevazute la Legea 292/2018

I DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTITII

REABILITARE(RENOVARE)IMOBIL S+P+3E prin schimbarea functiuni subsolului din depozit in camere tehnice si conexe restaurantului de la parer, schimbare destinatie a apartamentelor de la parter in spatiu comercial (restaurant) -amenajari interioare la apartamentele de locuit de la etajele 1-3.

II TITULATUL

Numele: ITOAFA FLORIAN

Adresa postala: Strada Siretului nr 28, municipiul Constanta, jud Constanta

Numele persoanelor de contact: arh Ghengiomer Altan -sef proiect, nr telefon 0723870625

Email: altan1973@yahoo.com

III DESCRIEREA CARACTERISTICILOR FIZICE ALE PROIECTULUI

a. Un rezumat al proiectului/Prezentarea proiectului

Amplasament:

Strada Traian nr 25, municipiul Constanta , judetul Constanta
Imobilul identificat cu nr cadastral IE 249062 este proprietatea domnului Itoafa Florian si Itoafa Camelia conform extrasului de carte funciara pentru informare eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta sub cererea cu nr 10689 din 26.01.2023 .

Orientare si vecinatati

Terenul , imbolul , are forma de patrulater cu urmatoarele laturi si vecinatitii

Dimensiuni conform măsurători		Latura Nord (acces lot) 2-3 = 13,15metri Latura Est 3-4-5 = 19,7metri Latura Sud 5-1 = 13,56metri Latura vest 1-2 = 15,67mp
Vecinătăți	Latura Nord-domeniul public	Strada Traian
	Latura Est –proprietate privata	IE233575
	Latura Sud –proprietate CLMC	Domeniul public Consiliul Local al Municipiului Constanta
	Latura Vest- proprietate privata	IE234872

Regimul juridic

In prezent terenul si imobilul de cladire identificat cu numarul cadastral 249062 se afla in proprietatea domnului Itoafa Florian si Itoafa Camelia conform act notaria nr 1556 din 02/012/2019 emis de Niculescu Olga , Intabulat ,drept de Proprietate cu tilului de cumparare bun comun dobandit prin conventie cota actuala 1/1.

Regimul economic

Folosinta actuala: teren categoria de folosinta curti constructii pe care este edificat C1 locuinta subsol +parter+3etaje in suprafta construita de 217mp , situatei jurica cu acte conform extras de carte funciara nr 249062 emis sub cerere nr 185813/17.10.2023.
Destinatiile terenurilor stabilite prin planurile de urbanism si amenajare a teritoriului aprobat:

Imobilul este situat în zona de reglementari CS1- zona comercială și de servicii, situată în lungul pietonalelor majore în care este necesară realizarea/ menținerea unor funcțiuni cu acces public la parterul clădirilor.

Destinații admise: locuire, servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic; alimentație publică (restaurante, cafenele, ceainării, cofetării, etc); servicii turistice și de informare/ rezervare, agenții turistice, unități de cazare (hoteluri, pensiuni); loisir urban; echipamente publice de importanță locală și municipală; utilizarea curților construcții pentru funcțiuni cu caracter public; se admite acoperirea cu materiale transparente a curților interioare pentru transformarea lor în spații funcționale utile.

Destinații admise cu condiționări: se recomandă admiterea funcțiunilor care nu permit accesul liber al publicului în clădire la nivelul parterului doar în cazul în următoarele condiții: frontul aferent clădirii în cauză nu depășește 1/3 din latura respectivei insule și nu se învecinează mai mult de două astfel de clădiri; sunt admise activități manufacturiere de lux, cu ateliere deschise publicului, atractive din punct de vedere turistic, care nu poluează și nu generează fluxuri importante de persoane și transport (transport greu sau mai mult de 5 autovehicule mici de transport pe zi); se admit unități de alimentație publică care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță mai mică de 50 m de instituții publice sau lăcașuri de cult; se admite conversia funcțională a locuințelor existente dacă acestea sunt înlocuite cu funcțiuni de interes public sau dacă se păstrează funcțiunea de locuire într-o pondere de minim 30% din totalul ariei desfășurate; se admite refuncționalizarea locuințelor în partiul acestora a spațiilor necesare pentru profesii liberale;

Destinații interzise: orice funcțiune incompatibilă cu statutul de zona centrală și de zona istorică protejată: activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prim trafic generat; activități productive de orice tip decât cele specificate în destinații admise cu condiționări, activitate care utilizează pentru depozitare terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice; construcții noi cu funcțiunea de spital; depozitare și vânzare en-gross depozitare de substanțe inflamabile sau toxice; depozite de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, clădiri multietajate supraterane pentru gararea autovehiculelor, construcții provizorii de orice natură, orice lucrări de diminuare a spațiilor publice plantate; orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor; în zonele în care se propune închiderea unor străzi /porțiuni de străzi pentru circulația auto amenajările propuse vor evidenția obligatoriu traseul inițial al străzilor protejate; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care împiedică scurgerea sau corectă, evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Regimul tehnic

- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)- se menține; aprobat maxim 70%
- COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)-se menține; aprobat maxim 2,5;
- SUPRAFAȚA TERENULUI:228 mp din acte și 231 mp conform măsurători, front la strada Traian de 13,15m, conform extras de carte funciara nr. 249062 emis sub cerere nr. 185813/17.10.2023.
- CARACTERISTICILE PARCELELOR (forme, suprafețe, dimensiuni): imobilul se află situat în interiorul Zonei I de protecție istorică: este obligatorie conservarea parcelarului și aliniamentului istoric sau reconstituirea acestora pe terenurile virane sau ocupate de construcții provizorii. Tipul de construire indicat pe planul de reglementări urbanistice este cel înșiruit.

Sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: -au frontul la stradă de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12m pentru cele cuplate sau izolate; suprafața minimă a parcelei este de 150mp pentru clădirile înșiruite și de minim 200mp pentru cele cuplate sau izolate; adâncimea este mai mare sau cel puțin egală cu adâncimea parcelei. Este interzisă subîmpărțirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se înscriu în condițiile menționate; -pentru parcele mai mici de 150mp și/sau cu frontul la stradă mai mic de 8m se recomandă gruparea lor cu parcele învecinate (în condițiile menționate

anterior); -dacă acest lucru nu este posibil modul de utilizare al parcelei va fi decis pe baza unui P.U.D. care să includă partiul de arhitectură și un studiu de însorire care să demonstreze fezabilitatea soluției, respectarea normelor minime de însorire, faptul că nu sunt incomodate vecinătățile și că sunt respectate celelalte prevederi regulamentare. În cazul echipamentelor publice amplasate izolat pe lot se recomandă o suprafață minimă a parcelei de 1000mp cu un front la strada de minim 30m. În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o construcție nouă vor fi exprimate în arhitectura fațadelor, în amenajările exterioare și, pe cât posibil, în plan amprentele parcelarului istoric. În cazul comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de 24m în cazul fronturilor continue și de maxim 36m în cazul fronturilor discontinue.

Descrierea functionala si spatia

Accesul pietonal și auto la lot se face prin partea de nord dinspre strada Traian
Particularități topografice: lotul studiat nu are diferențe de nivel vizibile cu ochiul liber, forma sa fiind aproape plata.

Clădirea S+P+3E este împărțită în spații comune și 8 apartamente dispuse astfel:

Subsol

Spații comune: scara secundară, 3 holuri de trecere, 8 spații accesibile, 2 spații inaccesibile
Parter

Spații comune: antreu, scara principală, scara secundară, hol

Apartamentul nr. 1 (principal): 2 camere, bucătărie, baie, 2 holuri

Apartamentul nr. 2 (secundar): 3 camere, bucătărie, baie, wc de serviciu, 2 holuri, 1 spațiu inaccesibil

Etaj 1

Spații comune: scara principală + cameră la nivel intermediar, scara secundară, hol

Apartamentul nr. 3 (principal): 4 camere (1 cameră compartimentată în 2 spații), bucătărie, baie, wc de serviciu, 2 holuri

Apartamentul nr. 4 (secundar): 3 camere, bucătărie, baie, wc de serviciu, 2 holuri, balcon

Etaj 2

Spații comune: scara principală, scara secundară, hol

Apartamentul nr. 5 (principal): 4 camere, bucătărie, baie, wc de serviciu, 2 holuri

Apartamentul nr. 6 (secundar): 3 camere, bucătărie, baie, wc de serviciu, 2 holuri, balcon + cameră aflată la o cotă superioară de nivel (suprapune camera cu acces din scara principală de la etajul 1)

Etajul 3

Spații comune: scara principală, scara secundară, hol

Apartamentul nr. 7 (principal): 4 camere, bucătărie, baie, wc de serviciu, 2 holuri

Apartamentul nr. 8 (secundar): 2 camere, bucătărie, baie, wc de serviciu, 2 holuri + terasă circulabilă

Organizarea de șantier se va realiza în incinta.

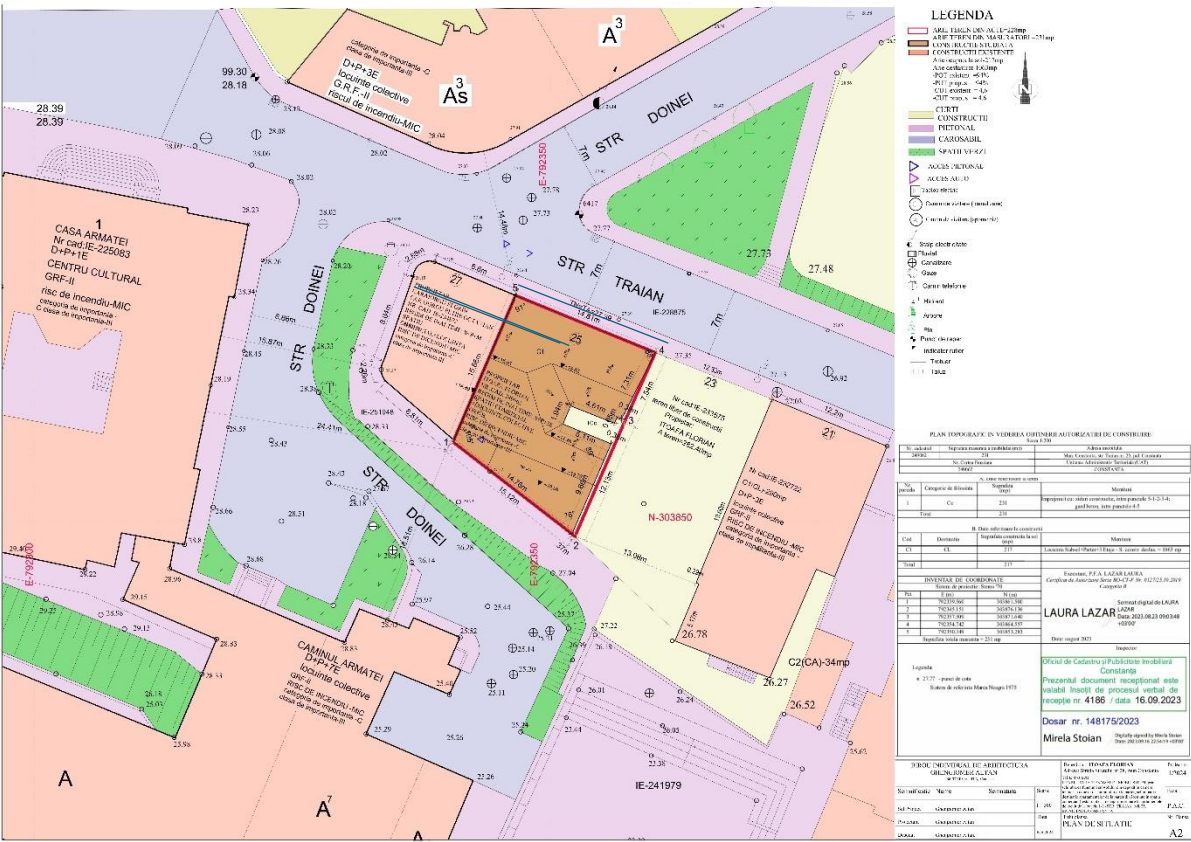
Contextul general al investiției

Proprietarul clădiri dorește reabilitarea clădiri cu schimbare de funcțiune din locuințe colectivele parter în spațiu comercial, alimentație publică, schimbarea destinație la subsol din spații de depozitare, boxe în spații conexe (bucătărie caldă, bucătărie rece, spălător, spații de depozitare, vestiare, grupuri sanitare, centrala termică), pentru restaurantul de la parter, amenajare apartamente de la etajele 1-3.

Organizarea generala a investitiei

Investea se va face etapizat, se dorește renovarea clădiri S+P+3E prin schimbarea funcțiuni subsolului din depozit în camere tehnice și conexe restaurantului de la parter, schimbare destinație a apartamentelor de la parter în spațiu comercial (restaurant) - amenajări interioare la apartamentele de locuit de la etajele 1-3, conf. PUZ aprobat.

Astfel se propune reabilitarea C1 – clădire de locuite colective si spațiu comercial la parter- alimentație publică și la subsol anexe spațiu comercial +depozitare +spatii tehnice
Se va amenaja doar zona aferentă clădirilor în curs de autorizare.



Fazarea investitiei

Proiectul va fi realizat și recepționat în funcție de fazele de execuție a investiției. Beneficiarul va putea eventual revizui planul de execuție în funcție de situația din teren și evoluția lucrărilor, în baza unor dispoziții de șantier. De asemenea își rezervă dreptul de a recepționa separat câte un corp de clădire sau mai multe atât timp cât acestea respectă prevederile *art. 37, 2^3 din legea 50/1991 republicată - se pot recepționa ca fiind terminate loturi, secțiuni, sectoare sau obiecte de lucrări incluse în autorizația de construire, prevăzute într-un contract sau în contracte de execuție diferite, în situația în care acestea pot fi utilizate separat, conform destinației lor*

Parametri propuși

Suprafața teren	231mp
Regim de înălțime existent	St+P+3E
Suprafața construită existentă	217mp
Suprafața desfășurată existentă	1085mp
POT existent = 94%	CUT existent = 4,7
Suprafața locuibilă existentă	336,05mp
Suprafața utilă existentă	878.14mp
POT propus = 94%	CUT propus = 4,7
Suprafața locuibilă propusă	336,05mp

Suprafața utila propusa	878.14mp
Suprafața desfășurata	1085mp
Suprafața utila totala	852.66mp
Suprafața locuibila totala	289.22mp

b) Justificarea necesității proiectului

Analizele anterioare cu privire la zona de amplasament și asupra imobilului situat pe strada Traian nr 25, Constanta, aplicate pe criteriile istorice, arhitectural urbanistice și structural constructive în vederea reabilitării și integrării imobilului în circuitul urban al zonei protejate, permit concluzia că față de acesta este necesară o atitudine de intervenție majoră pentru consolidare, restaurare, schimbare funcțională a spațiilor de locuit de la parter în spațiu alimentație publică, schimbarea destinației camerelor de la subsol din camere de depozitare în camere tehnice și complementare spațiului parter, schimbare destinație a apartamentelor de la parter în spațiu comercial (restaurant), amenajări interioare ale apartamentelor de etajul 1, 2 și 3 cu păstrarea funcțiunii se încadrează în PUZ –Peninsula Constanta.

Clădirea prezintă un obiectiv potențial pentru regenerare turistică, culturală și economică a peninsulei Constanța prin turism, făcând parte din patrimoniul Art Nouveau, un stil care a dominat arhitectura de început de sec. XX, dar care a fost ulterior redus prin demolări sau modificări substanțiale ale clădirilor. În acest moment, aceasta se află încă în stare bună de conservare, deși procesul de degradare este accelerat, inițial din cauza locuirii informale (existând zone în care s-a făcut foc direct în casă, poate chiar cu componente ale clădirii: tâmplării, pardoseli de lemn etc) și în prezent a vandalism. În același timp, clădirea se poate recupera la nivel de sistem constructiv și se pot realiza lucrări de optimizare structurală, care să asigure o bună refuncționalizare a acesteia. Deși clădirea prezintă niște compromisuri istorice care constituie provocări pentru reutilizare (suprafețe reduse ale camerelor, lipsă dimensiuni de circulație conforme cu standardele în vigoare), soluțiile care vizează reutilizarea necesită o serie de măsuri complementare pentru toate palierele determinante: DSV, ISU, etc. Soluțiile de tip „fașadism” reprezintă o practică apărută în anii 1980 și care nu mai reprezintă o opțiune contemporană pentru reutilizarea clădirilor, fiind considerată o variantă nesustenabilă pentru dezvoltare a clădirilor istorice în general. De aceea, în ultimii ani au apărut reglementări care interzic această abordare. Deși există situații în care soluția se poate considera potrivită (ex. clădirile care nu mai păstrează structura interioară, când se modifică tipologia de clădire din industrial în altă destinație, de obicei cu creșterea nivelurilor), acest studiu demonstrează faptul că imobilul Art Nouveau de pe str. Traian 25 se află în capacitate de reutilizare utilizând potențialul structurii existente:

c) Valoarea investiției:

TOTAL GENERAL	716.823,00lei	135.196,37lei(tva)	853.019,37lei
DIN CARE C+M	472.500,00lei	89.775,00lei	562.275,00lei

d) Perioada de implementare propusă:

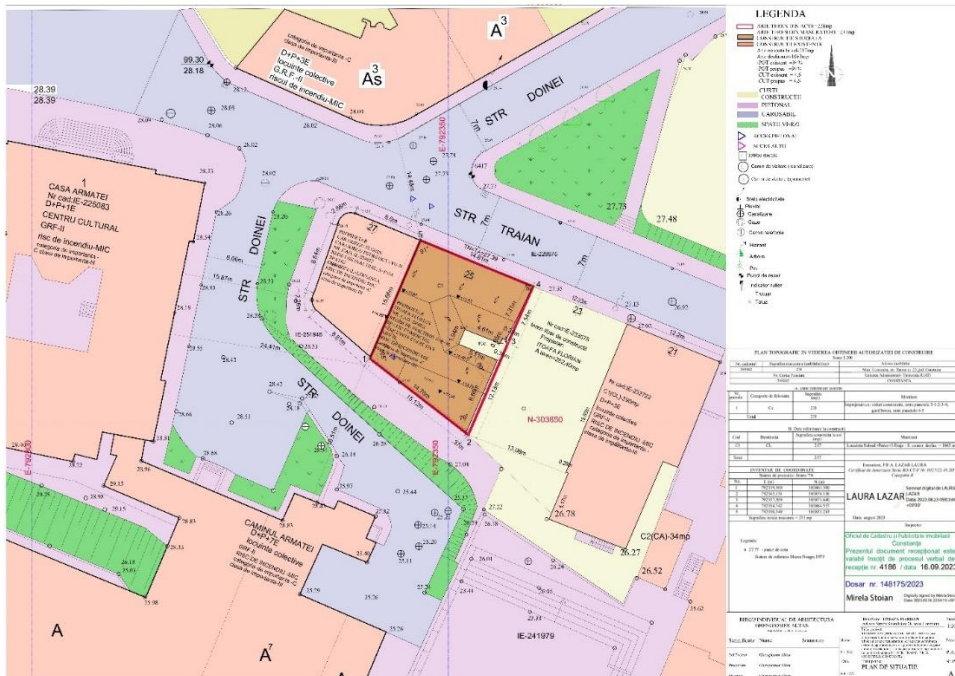
24 de luni de la obținerea autorizației de construire

e) Planșe reprezentând limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafață de teren solicitată pentru a fi folosită temporar (planuri de situație și amplasamente):

-1- plan de situatie la 2000



-2-plan de situatie la 500



f) O descriere a caracteristicilor fizice ale întregului proiect, formele fizice ale proiectului (planuri, clădiri, alte structuri, materiale de construcție și altele). Se prezintă elementele specifice caracteristice proiectului propus:

Condiții de clima și încadrarea în zonele din hărțile climaterice
Prevăzute de STAS 6472/2-83 - temperatura de calcul pentru vara;

SR 10907/1-97 - temperatura de calcul pentru iarnă;

STAS 10101/20-90 - viteza de calcul a vanturilor

STAS 10101/21-92 - încărcările date de zăpadă

- Municipiul Constanta se încadrează într-o zona de climat temperat continental excesiv. Cea mai mare parte de precipitații cad vara și se caracterizează prin ploi repezi și bogate. În anii secetosi precipitațiile scad sub 200 mm/mp.

Vanturi dominante : N-E, E, S-V ;

Principalele caracteristici meteorologice :

Temperatura aerului:

- Temperatura medie anuală: +11,2°C ;
- Temperatura maximă anuală: +37,5°C ;
- Temperatura minimă anuală: - 26,5°C ;
- Precipitații medii anuale: 347,8 mm/mp

Zona seismică de calcul (conform hărții de zonare seismică din Normativul P100/92):

-zona seismică « E »

-coeficient de seismicitate $a_g = 0,12g$

-perioada de colt $T_c = 0,7sec$

Particularități geotehnice ale terenului (conform studiului geotehnic anexat la proiect):

Condițiile Hidrologice

Municipiul Constanta este situată la țărmul Mării Negre și la Canalul Dunăre- Marea Neagră. Țărmul Mării Negre, este de asemenea cuprins în interiorul teritoriului administrativ al localității. Aceste două elemente al cadrului natural definesc zona din punct de vedere hidrografic și al cadrului natural.

Parcela studiată este situată la 3.2km față de țărmul Mării Negre și 7km de canalul Dunăre-Marea Neagră.

Condiții geologice

Municipiul Constanta este situată în apropierea Mării Negre. Terenul studiat aparține din punct de vedere geologic și structural liniei de discontinuitate tectonică Capidava – Ovidiu. Fundamentul Dobrogei de Sud nu apare la zi în această zonă fiind acoperit de o cuvertură groasă de depozite sedimentare de vârstă cuaternară.

Condiții geotehnice

Prin forajele geotehnice realizate rezultă următoarea stratificație medie:

- pământ vegetal cenușiu cu grosimea de 0,60m;
- strat de loess galben plastic vârtos, grupa A.P.S.U ,pana la adâncimea de 3m.
- Strat de loess galben- cafeniu plastic vârtos,. Pana la adâncimea de 5m

Încadrarea geotehnică

Loessul este pământul ce va intra în cadrul zonei de deformație a fundațiilor și are următoarele caracteristici geotehnice:

- este pământ coeziv;
- are structura macroporică;
- granulometric: praf – praf argilos;
- indicele de plasticitate indică plasticitate medie: $I_p = 18-20\%$
- indice de consistență: plastic vârtos

Loessul se încadrează în grupa „A” - PSU ce prezintă tasări suplimentare, în caz de umezire, numai sub încărcările transmise de fundații. Acesta se încadrează în categoria terenurilor cu compresibilitate mare în stare naturală și foarte mare în stare inundată.

Condițiile de amplasare și de realizare ale construcțiilor conform

- Planul Urbanistic General al municipiului Constanta și Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin HCLM nr 653/25.11.1999 a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr 81/26.03.2013 , a Planului Urbanistic Zonal- Peninsula -2003 aprobat prin HCL nr 416/21.11.2003 imobilul este situat în zona de reglementări CS1- zona comercială și de

servicii situata in lungul pietonalelor majore in care este necesara realizarea/ mentinerea unor functiuni cu acces public la parterul clădirilor.

Amplasamentul cladirii nu se modifica

- retragerea fata de strada v-a fi de **-0,00metri**
- înălțimea la cornișa a clădirilor – **10,90metri**
- înălțimea maxima a clădiri la coama-**17,32metri**
- *relația cu construcțiile învecinate, cu referiri la expertiza tehnica (in cazul alipirilor la calcan cu o construcție existentă)* : amplasarea clădiri este de tip înșiruit .Clădirea studiată își menține amplasamentul
- 0.05 metri dinspre latura de Est
- 0.00 metri fata de latura din Sud
- 0.00 metri fata de latura din Nord
- nu exista rețele edilitare sau magistrale care sa traverseze terenul
- modul de asigurare a utilităților (din rețelele publice existente in zona sau din surse proprii: Clădirea studiată este racorda la rețelele utilitare din zona
- in zona exista rețele de energie electrica, rețea de alimentare cu apa-canal, rețea de gaze naturale.

Caracteristicile construcției existente

Suprafața teren	231mp
Regim de înălțime existent	St+P+3E
Suprafața construită existentă	217mp
Suprafața desfășurată existentă	1085mp
POT existent = 94%	CUT existent = 4,7
Suprafața locuibilă existentă	336,05mp
Suprafața utilă existentă	878.14mp

Elemente de trasare

Distanța clădiri fata de limitele lotului **se menține**

- la Sud- 0.00metri
- la Nord- 0.00metri
- la Est- 0.05metri
- la Vest- 0.00metri

cota 0,00 este la +0,15m fata de cota terenului amenajat (T.A= -0,15m)

Analiza situației existente

Terenul actual este ocupat de o clădire alcătuit dintr-un singur corp .

Accesul in clădire se face dinspre latura de Nord, având doua accesa , unul principal care face legătura cu etajele 1-3 , si un acces secundar lângă cel principal care se face printr-un hol lung de aproximativ 5m si care are legătura cu scara secundara .Scara secundara face legătura intre toate nivelurile imobilului si curtea de lumina

Disponerea camerelor se face cu ferestre pe direcția Nord- Sud, dependentele fiind aerisite si iluminate printr-o curte de lumina pe partea din Est a clădirii.

Imobilul are următoarea funcțiune :locuințe colective

Subsol: boxe si spatii depozitare

Parter: 2 apartamente cu funcțiunea de locuința

La etaje 1-3 apartamente cu funcțiunea de locuința , cate doua apartamente pe nivel

Compartimentarea interioara existentă :

-La nivelul subsolului accesul se face pe scara interioara(secundara) poziționata in centrul imobilului, intr-un hol in forma de T, din care se intra direct in spatiile de depozitare amplasate către strada- 3 bucăți, pe zona centrala alăturata casei scării 2 bucăți si respectiv pe zona opusa străzii alte 5 spatii de suprafața mai redusa si unul care a fost umplut ulterior cu pământ. ferestre către exterior exista numai pe laturile dinspre strada si respectiv opusa acesteia.

Finisaje – la nivelul subsolului, finisajele interioare lipsesc, pereții si tavanele sunt netencuite

iar pardoseala este din pământ

La nivelul subsolului întâlnim următoarea compartimentare :

SUBSOL	
Încăpere S1-depozit	24,77mp
Încăpere S2-depozit	19,02mp
Încăpere S3-depozit	17,82mp
Încăpere S4-depozit	5,81mp
Încăpere S5-depozit	16,58mp
Încăpere S6-hol 1	6,5mp
Încăpere S7-depozit	12,54mp
Încăpere S8-depozit	10,64mp
Încăpere S9-depozit	10,45mp
Încăpere S10-depozit	9,45mp
Încăpere S11-depozit	7,82mp
Încăpere S12-hol	8mp
Încăpere S13-Hol	6,41mp
Încăpere S14-casa scări	8,13mp
Arie construită subsol	217mp
Arie utila subsol	163,94mp

Finisajele întâlnite la nivelul parterului sunt:

-tencuieli drișcuite fin pe baza de var la pereți si tavane

-pardoseli din parchet in camere , sapa din ciment la pardoselile din holuri, bai , wc -uri si bucatarii.

-placaje ceramice la pereți din bai si bucatari

Din cauza neîntrețineri clădiri, finisajele interioare sunt deteriorate grav lipsind cu desăvârșire pe porțiuni extinse.

PARTER	
Încăpere P1-bucatarie	15,53mp
Încăpere P2-dormitor	15.52mp
Încăpere P3- hol	18.85mp
Încăpere P4-casa scări	16.77mp
Încăpere P5-bucatarie	9.96mp
Încăpere P6- baie	3.5mp
Încăpere P7-hol	3.95mp
Încăpere P8-hol	4.6mp
Încăpere P9-hol	7.86mp
Încăpere P10-casa scări	8.3mp
Încăpere P11- hol	11.85mp
Încăpere P12 -living	11.42mp
Încăpere P13 dormitor	10.05mp
Încăpere P14 dormitor	13.55mp
Încăpere P15-baie	4.1mp
Încăpere P16 bucătărie	4.8mp
Încăpere P17 wc	1.6mp
Încăpere P18 depozit	11.41mp
Arie construita parter	217mp
Arie utila parter	173,62mp
Arie locuibila parter	50.54mp

La nivelul etajului 1 întâlnim următoarea compartimentare:

Etajul 1	
Încăpere E1-1 dormitor	13.23mp

Încăpere E1-2 dormitor	11.40mp
Încăpere E1-3 dormitor	7.65mp
Încăpere E1-4 living	20.32mp
Încăpere E1-5 hol	6.38mp
Încăpere E1-6 hol	5mp
Încăpere E1-7 bucătărie	7.92mp
Încăpere E1-8 baie	3.85mp
Încăpere E1-9 wc	2.75mp
Încăpere E1-9b debara	4.73mp
Încăpere E1-10 casa scări	10.78mp
Încăpere E1-11 casa scări	8.37mp
Încăpere E1-12 hol	12.16mp
Încăpere E1-13 baie	4.07mp
Încăpere E1-14 wc	1.68mp
Încăpere E1-15 bucătărie	4.84mp
Încăpere E1-16 dormitor	14.32mp
Încăpere E1-17 dormitor	11.72mp
Încăpere E1-18 living	11.86mp
Arie construita etaj 1	217mp
Arie utila etaj 1	163.03mp
Arie locuibila etaj 1	90.5mp

Finisajele sunt:

- Tencuieli drișcuite fin pe baza de var la pereți si tava
- placaje din placi ceramice la bucatari si bai
- pardoseli din parchet in camere

Din cauza neîntrețineri clădiri, finisajele interioare sunt deteriorate grav lipsind cu desăvârșire pe porțiuni extinse.

La etajul 2 dispunerea spatiilor sunt oarecum asemănătoare cu cele de la etajul 1

ETAJUL 2	
Încăpere E2-1 dormitor	13mp
Încăpere E2-2 living	19.76mp
Încăpere E2-3 dormitor	20.85 mp
Încăpere E2-4 hol	6.74mp
Încăpere E2-5 hol	4.96mp
Încăpere E2-6 bucătărie	7.86mp
Încăpere E2-7 baie	3.85mp
Încăpere E2-8 wc	2.65mp
Încăpere E2-9 debara	4.81mp
Încăpere E2-10 casa scări	16.66mp
Încăpere E2-11 casa scări	8.25mp
Încăpere E2-12 hol	12.25mp
Încăpere E2-13 baie	4mp
Încăpere E2-14C wc	1.68mp
Încăpere E2-14 bucătărie	4.89mp
Încăpere E2-15 dormitor	14.57mp
Încăpere E2-16 dormitor	11.52mp
Încăpere E2-17 living	11.7mp
Încăpere E2-18 dormitor	12.36mp
Arie construita etaj 2	217mp
Arie utila etajul 2	182.36mp
Arie locuibila etajul 2	103.76mp

Finisajele sunt:

- Tencuieli drișcuite fin pe baza de var la pereți și tava
- placaje din placi ceramice la bucătării și bai
- pardoseli din parchet în camere

Din cauza neîntreținerii clădirii, finisajele interioare sunt deteriorate grav lipsind cu desăvârșire pe porțiuni extinse.

La acest nivel întâlnim zone cu planșee lipsa în camere, bai și bucătării

La etajul 3 dispunerea camerelor este asemănător cu cele de la etajele 1 și 2

ETAJUL 3	
Încăperea E3-1 dormitor	13.75mp
Încăperea E3-2 living	19.94mp
Încăperea E3-3 dormitor	21.11mp
Încăperea E3-4 hol	7.08mp
Încăperea E3-5 hol	5.18mp
Încăperea E3-6 bucătărie	8.84mp
Încăperea E3-7 baie	4.08mp
Încăperea E3-8 wc	2mp
Încăperea E3-9 debara	5mp
Încăperea E3-10 casa scări	17.84mp
Încăperea E3-11 casa scări	8.30mp
Încăperea E3-12 dormitor	12.68mp
Încăperea E3-13 living	14.8mp
Încăperea E3-14 sufragerie	8.97mp
Încăperea E3-15 bucătărie	5.83mp
Încăperea E3-16 wc	1.84mp
Terasa circulabilă	37.95mp
Arie construită etaj 3	217mp
Arie utilă etaj 3	195.19mp
Arie locuibilă etajul 3	91.25mp

Finisajele sunt:

- Tencuieli drișcuite fin pe baza de var la pereți și tava
- placaje din placi ceramice la bucătării și bai
- pardoseli din parchet în camere

Din cauza neîntreținerii clădirii, finisajele interioare sunt deteriorate grav lipsind cu desăvârșire pe porțiuni extinse.

La acest nivel întâlnim zone cu planșee lipsa în camere, bai și bucătării

10.Rezistența

Structura de rezistență a acestei clădiri, rezultată după execuție, așa cum rezultă din observații directe – nu există documentație tehnică – este după cum urmează:

Clădirea este realizată din zidărie de cărămidă cu fundație din zidărie de piatră, legate cu mortar de var. Structura de rezistență a clădirii sprijină pe fundații continue, zidărie de bolovani de piatră legată cu liant mortar de var, dispuse pe aliniamentele zidurilor portante ale suprastructurii. Suprastructura este realizată din ziduri portante de cărămidă de 60 cm grosime medie pe perimetrul exterior și respectiv 54 cm, 30 cm și 16 cm pe interior. Zidăria reazemă planșeele la toate nivelurile clădirii realizate din grinzi dese de lemn 12x25 cm/70 cm interax, montate pe direcția scurtă a panourilor de planșeu, cu umplutură de pământ între acestea și pardoseala din scândură de lemn. În structura pereților portanți sunt înglobați tiranți metalici la nivelul planșeelelor, ancorați la capetele de ziduri de pe direcția perpendiculară.

- fundații continue, din bolovani de piatră, dispuse pe aliniamentele zidurilor portante ale suprastructurii, amplasate pe stratul de argilă întâlnit imediat sub umplutura superficială, neomogenă, de la suprafața terenului- vezi aviz geotehnic întocmit de ing. Brândușa Cazacu, atașat prezentului proiect. Nu apar avarii tipice tasărilor diferențiate ale terenului de

fundare (crăpături sau fisuri cu o singura inclinare) și nici cele caracteristice acțiunii seismului (crăpături la 45 de grade inclinare în ambele sensuri). La data examinării s-a constatat existența unui planșeu de b.a. turnat ulterior peste subsol, la care se constată o stare satisfăcătoare de conservare a betonului - nu apar manifestări ale carbonatării betonului și nici exfolieri ale stratului de beton de acoperire a armaturilor. Nu s-a dispus de planșee de structura referitor la lucrările executate și identificarea structurii s-a făcut preponderent vizual, prin măsurători ale dimensiunilor elementelor structurale

La subsol, grosimea pereților variază la subsol între 50 și 60 cm. Variația de grosime se modifică indirect proporțional cu nivelurile superioare, acestea având o secțiune de 45 cm la parter pentru cei structurali și 32 cm și 16 cm pentru cei de compartimentare, în timp ce pereții din jurul scării păstrează 50 cm în secțiune, în timp ce la etajele 1, 2 și mansarda zidăria structurală longitudinală ajunge la 30 cm, cea transversală la 42 cm și cea de compartimentare la 16 cm. Întreaga structură a pivniței este realizată din blocuri de piatră fasonată și asize de cărămidă intercalate, cu goluri de ușă cu arcade de cărămidă la partea superioară, ilustrând un sistem constructiv specific sec. al XIX. Local, pereți de compartimentare sunt realizați doar din cărămidă.

Pereții exteriori ai pivniței sunt prezintă goluri de aerisire cu deschidere evazată la partea inferioară și cărămizi orizontale la partea superioară. La etajele superioare, pe fațada principală, golurile sunt realizate cu tâmplărie structurală integrată în sistemul constructiv; la etajul 2 acestea sunt arcuite la partea superioară. Pe fațada secundară, ferestrele sunt mai înguste, iar golul este arcuit la partea superioară cu cărămizi. La mansardă, golurile sunt rotunjite în plin cintru pe o structură de cărămidă pusă pe lat. Buiandrugii din partea de sus a golurilor de uși și ferestre sunt din bolțari de cărămizi sau din grinzi drepte de lemn.

În zona de SV a subsolului se află un gol de ușă cu arcadă de cărămidă de sec. XIX care indică o trecere spre pivnița vecină a clădirii de la nr. 23, de asemenea o altă proprietate a familiei Grigorescu. Intrarea este precedată de o cameră care prezintă un zid realizat din blocuri de piatră neprelucrată, de dimensiune mare (cca. 90 cm grosime), paralel cu peretele de fundație a pivniței, retras la cca. 1m de acesta. La interior se menține urma unui gol, a cărui destinație nu a fost identificată. Legătura cu subsolul adiacent este marcată și de un spațiu rectangular inaccesibil perimetral, a cărui perimetru la etajele superioare va avea un decalaj de cotă. Urmărind în exterior fațada, se poate remarca colțul de SV al clădirii de la nr. 25 care preia structura de zidărie a clădirii de la nr. 23 pe segmentul definit de cca. 1/3 din fațada secundară.

O altă particularitate constructivă o reprezintă modul de raportare la calcanul clădirii de la nr. 27, care este utilizat ca perete structural de clădirea de la nr. 25 și care susține grinzi de planșeu amplasate perpendicular pe acesta. De asemenea, fațada principală prezintă rost de separare față de peretele lateral, cele două structuri de zidărie nefiind țesute. Această caracteristică se menține pe toată înălțimea fațadei. La exterior, studiul de parament a relevat un soclu realizat din blocuri de piatră, probabil de origine, proveniența lor putând fi legată de construcția fațadei preexistente.

Diversitatea tipurilor de planșee ilustrează mai multe etape în realizarea imobilului. O parte din subsol respectiv partea de la stradă este acoperită/ păstrează acoperirea cu bolți de cărămidă, din care unele au fost înlocuite cu planșee de beton armat (intervenții datate în anii 60-70). Alte spații din partea secundară sunt realizate din planșee cu grinzi de lemn. La etaje, planșeele sunt integral realizat din grinzi de lemn cu scândură bătută pe ambele fețe pentru finisaje. Etajele sunt integral tăvănuite în sistem tradițional cu paiantă. Mansarda prezintă o

deschidere completă spre șarpanta din ferme de lemn care păstrează în mare parte structura originală, dovadă fiind chertările de îmbinare dintre grinzi și clești. Podul este nelocuibil, accesibil printr-un chepeng.

Acoperișul este în două pante, cu rupere de pantă spre str. Traian pe modelul mansardelor franceze. Învelitoarea este din țiglă ceramică industrială, în dreptul scării aceasta fiind întreruptă de un luminator de sticlă pe ramă metalică. Acoperișul este traversat de ca. 15 coșuri de fum realizate din cărămidă.

Cele două scări prezintă configurații diferite. Scara principală este balansată cu două podeste intermediare și pornește din gangul de la parter, fiind separată printr-un perete care prezintă caracteristici de exterior, indicând o deschidere a gangului spre exterior și o separare a intrării de scară. Aceasta pornește din partea stângă și urcă pe o structură metalică care susține treptele realizate din beton armat, finisate cu mozaic. Balustrada este realizată din fier forjat și se continuă pe toată lungimea acesteia, până la mansardă. Balcoanele de pe fațada secundară sunt susținute pe inserții metalice în planșeele de beton.

Evaluarea stării de conservare

Clădirea se află în stare bună din punct de vedere structural, nu prezintă fisuri majore, dar prezintă efecte ale degradării în timp, ale lipsei de întreținere și ale vandalismului practicat în ultimii 20 de ani de neutilizare și lipsa întreținerii. Construcția prezintă local unele fisuri, datorate în principal fenomenului de îmbătrânire în timp a materialelor din care este realizată structura: piatră, cărămidă, lemn, metal.

Infrastructură

Cf. studiu geotehnic, realizat în iulie 2020 de Geotech Dobrogea SRL, ing. A. Cohn este descrisă litologia terenului de fundare: în suprafață, de la cota pardoselii subsolului, există un strat de umplutură neomogenă cu o grosime de până la 1,20m după care urmează un strat de argilă prăfoasă cafenie cu o grosime medie de 1,30 m, forajul cel mai adânc oprindu-se în stratul de loess galben. S-au efectuat trei sondaje la construcția existentă, în care s-au dezvelit trei fundații din piatră spartă cu sau fără liant, așezate la adâncimi cuprinse între 1,30 m și 1,80 m pe stratul de argilă cafenie. Nu s-a găsit nivelul cotei de pânză freatică la adâncimea sondajelor efectuate.

Principalele probleme de infrastructură se găsesc pe latura nordică, unde s-a produs o umezire suplimentară a pământului, cauzată atât de pierderile lipsei de etanșeitate a căminului colector din subsolul clădirii, și din apele pluviale prezente în terenul de fundare apărute din cauza lipsei amplasării corespunzătoare a burlanului de evacuare. O cauză suplimentară de umiditate a terenului pe zona nordică este dată de acumularea de ape pluviale de la imobilul învecinat de pe Traian nr. 27. Umiditatea din partea nordică, datorită scăderii presiunii reactive locale a avut loc redistribuirea acestora pe zonele învecinate, zona centrală, care asigură bascularea și se încarcă suplimentar. Sistemul de fisuri susține faptul că tasarea s-a produs sub extremitatea nordică a clădirii în zona de rosturi între cele două clădiri. Alte tipuri de umidități au condus la tasarea terenului de fundare și apariția unor crăpături specifice pe latura de est, partea sudică.

Suprastructură

Cf. expertiză tehnic, realizată în iulie 2020 de ing. Stere Caradima, atestat MLPTL, structura nu prezintă avarii tipice tasărilor diferențiate ale terenului de fundare. De asemenea, deși clădirea are durata de viață care depășește 100 de ani, având structura portantă și planșee de lemn, nu se constată existența unor crăpături, fisuri sau orice fel de avarii la zidărie, însă se recunosc fenomene ale îmbătrânirii în timp a materialelor din care este alcătuită structura. Efecte majore sunt semnalate la planșeele de lemn, care din cauza degradării (infiltrații, mucegai, vandalismului de materiale etc.) existând locuri în care acesta nu mai există, sau se mai păstrează grinzile. Există și zone de pardoseală care se prezintă în siguranță însă, sau prezintă degradări recente cauzate de infiltrații.

Din problemele constatate în expertiza tehnică și care necesită clarificare din perspectiva comportamentului structurilor istorice:

„Lipsa stâlpișorilor de beton armat la colțuri și intersecții” — nu se aplică în cazul zidărilor portante istorice, fiind cunoscută necesitatea păstrării țeserii zidăriei ca soluție optimă de rezistență a structurii istorice; inserarea de stâlpi de beton armat ar conduce la ruperea țeserii și la slăbirea generală a rezistenței. Se recomandă menținerea sistemului actual de zidărie portantă și excluderea unei soluții care să insereze elemente de beton armat în structura portantă.

„Pe toată înălțimea imobilului, planșeele sunt realizate din grinzi dese de lemn pe montate după direcția scurtă a panourilor de planșeu; prin urmare nu este îndeplinit criteriul referitor la rigiditatea necesară în plan orizontal a planșeelor” — sistemul de grinzi de lemn tradițional funcționează la capacitate maximă atunci când păstrează toate elementele, inclusiv cele de finisaj. Prin urmare, acesta poate fi consolidat atât prin soluții care să completeze structura de lemn (grinzi duble, grinzi intermediare, podină dublă bătută pe direcții opuse etc)

Astfel, scopul analizei structurii istorice pornește de la premisa păstrării și menținerii sistemului constructiv inițial în vederea optimizării structurale ale acestuia. Expertiza expune starea bună de conservare a clădirii, ilustrând faptul că scopul studiului este adaptarea structurii existente la o nouă funcțiune, respectiv o nouă compartimentare.

Rezultatele expertizei din punct de vedere al evaluării încadrării la clasa de risc seismic, prin cei trei coeficienți:

R1: evaluarea calitativă a sistemului constructiv a clădirii: 70/100 puncte; criteriul cel mai mic fiind acordat planșeelor de lemn care nu mai păstrează întregul sistem constructiv;

R2: evaluarea stării generale de avariere a clădirii: 80/100 puncte

R3: capacitatea de rezistență a clădirii: 45 — 71%, în condițiile în care planșeele de lemn nu funcționează la capacitatea necesară unei astfel de structuri.

Evaluarea generală a expertizei tehnice încadrează imobilul la clasa de risc seismic **Rs II**, adică în cazul acțiunii cutremurului de proiectare corespunzător SLU, clădirea poate suferi degradări majore, dar fără probabilitatea pierderii stabilității.

Zidărie

Zidăria nu prezintă urme majore de degradare, lipsind fisurile sau crăpăturile care să indice probleme structurale. În partea de sud a clădirii, în zona golurilor de ușă, acolo unde nu mai există tâmplării se constată prăbușirea zidăriei de deasupra golului, urmărind fisurile tipice acestui tip de degradare. La nivel de parament se notează lipsa majoră a tencuielilor interioare decapate care ilustrează o stare general bună a mortarului, deși este necesară o refacere a rosturilor.

Planșee

Planșeele peste etaje, realizate din grinzi de lemn la 75 cm interax prezintă degradări avansate cauzate de putrezirea accentuată, în special la zona de contact și sprijinire pe zidurile de cărămidă și prezintă flexibilitate accentuată la călcare. În anumite zone, grinzile lipsesc integral. Pardoselile de lemn se mai păstrează, dar prezintă aceleași tipuri de probleme legate de părți lipsă sau putregai accentuat.

Planșeul de beton armat realizat în anii

Acoperire

Șarpanta prezintă urme de umiditate la interior, cauzate de desprinderi ale țiglelor, care au afectat starea de conservare a asterelii care au cauzat pete și mucegai local, atât în planul învelitorii, cât și în structura mansardei. Structura prezintă zona în care lipsește cosoroaba perimetrală, căpriorii fiind susținuți direct pe zidăria de cărămidă, cauzând putreziri la capetele de prindere ale acestora. În zona luminatorului se observă degradări mai accentuate, cauzate de infiltrații. Terasa de la mansardă prezintă urme de degradare a balustradei și a nivelului de călcare. Învelitoarea necesită revizuire integrală, fiind realizată în condiții minime de calitate, prezintă lacune și piese desprinse.

Scări interioare

Scara principală se află în stare bună de conservare, structura metalică de susținere nu prezintă degradări majore. Mozaicul de finisaj se păstrează în stare bună de conservare. Se menține balustrada de fier forjat, deși aceasta prezintă tentativele încercării de a scoate

balustrada din treptele de beton. Scara secundară este realizată din beton și nu mai păstrează balustrada originală.

Finisaje interioare

La nivel de finisaj, mare parte a pereților interiori de cărămidă nu mai păstrează tencuielile și zugrăvelile interioare, acestea fiind decapate la momentul analizei. Pardoselile din mozaic se păstrează, acestea fiind mai rezistente. Dușumele de lemn se află în stare precară de folosire, iar în anumite zone acestea nu se mai păstrează. Tavanele sunt complet desfăcute, fiind vizibile grinzile de planșeu.

Tâmplării

Nu se mai păstrează tâmplăriile interioare. Singura zona care păstrează tâmplăriile o reprezintă antecamera cu scara principală de la parter.

Tâmplăria exterioară se află în stare bună de conservare la nivelul componentelor de lemn, acesta fiind o tâmplărie structurală. Dacă la parter se remarcă tâmplăriile de sec. XX, refăcute în anii 1970. Pe fațadele interioare nu se mai păstrează tâmplăriile ferestrelor.

Fațade

Fațada principală a fost refinisată cu tencuiala stropi de ciment aplicată peste tencuiala originală realizată din var. Urme de buciardare cauzate de degradarea finisajelor originale. Degradări se remarcă și la nivelul decorației de simlilpiatră, unde acțiunea agenților de exterior și infiltrațiile au dus la dezintegrarea locală a finisajului. Se remarcă un nivel redus de umiditate de capilaritate la nivel de fațadă, probabil și de infiltrații de la țevile de instalații, cât și de la trotuarul existent. Decorația prezintă porțiuni puține porțiuni de tencuială căzută în câmpul substanței istorice, în zona cornișei, a profilaturii ferestrelor și a brâielor.

Fațadele laterale și posterioară prezintă de asemenea urme de degradare cauzate de acțiunea agenților meteoritici, a umidității din interiorul curții și a învechirii materialelor și finisajelor.

Pentru starea decorației exterioare v. Studiu de parament.

Componente artistice

Cf. Proiect de conservare și restaurare componente artistice, realizat în 2020 de Marian Dăbulean, Specialist MC Restaurator Piatră/ Ipsorie: ca urmare a decopertării tencuielii stropi s-a redescoperit soclul din blocuri de calcar și tencuiala originală în asize, realizată din pe structura de cărămidă. Tencuiala stropi a acoperit degradările și în timp, în urma condensului sau a capilarității, s-au accentuat și au condus la desprinderi de suprafață. Tencuiala originală prezintă degradări majore datorită martelării suprafeței pe care a fost aplicat mortarul de intervenție, acoperind nuturile, fisurile și deplasările moloanelor din calcar. Alte degradări specifice: acoperirea tencuielilor cu lapte de mortar pensulat, exfolieri ale zugrăvelilor, lipsă segmente de profil decorativ, eroziuni ale modelajului panourilor ornamentate.

ATITUDINI DE INTERVENȚIE

Analizele anterioare cu privire la zona de amplasament și asupra imobilului situat pe strada Traian nr 25, Constanta, aplicate pe criteriile istorice, arhitectural urbanistice și structural constructive în vederea reabilitării și integrării imobilului în circuitul urban al zonei protejate, permit concluzia că fata de acesta este necesar o atitudine de intervenție majoră pentru consolidare, restaurare, schimbare funcțională a spațiilor de locuit de la parter în spațiu alimentație publică, schimbarea destinației camerelor de la subsol din camere depozitare în camere tehnice și complementare spațiului parter, schimbare destinație a apartamentelor de la parter în spațiu comercial (restaurant), amenajări interioarele apartamentele de etajul 1, 2 și 3 cu păstrarea funcțiunii se încadrează în PUZ –Peninsula Constanta.

CONSOLIDAREA IMOBILULUI

Consolidarea imobilului se va face prin păstrarea volumetriei, consolidarea, refacerea fațadei principale de pe strada Traian și a elementelor decorative, alinierea golurilor de fereastră de la fațada posterioară așa cum se cerea în regulamentul de urbanism stipulat la vremea construcției imobilului.

Se va reface rigiditatea lateral a structuri din zidărie pentru asigurarea clădirii la seism, clădirea fiind catalogata cu bulina roșie. Pentru acesta se va introduce o structura interioara din cadre de beton armat si planșee din beton armat turnat monolit dispune pe ambele direcții principale ale clădirii. Stâlpii cadrelor de beton armat se vor amplasa in poziții convenabile din punct de vedere a compartimentării propuse.

Stâlpii vor avea secțiune transversal de 15x50cm iar grinzile de cadru vor avea secțiuni de 15x40 cm.

-Accesul in clădire se va păstra , circulația vertical va fi asigurat de scara existenta, se va amplasa un lift pe amplasamentul scări secundare , accesul de la subsol la parter va fi asigurata de o noua scara care nu are corespondenta cu scara principala de acces la etaj. Pe partea de Sud se va crea un nou acces la nivelul parterului

Fațada principala se va reface in tocmai, se vor reface intervențiile la nivelul parterului făcute in anii 70 prin refacerea de goluri de fereastra .

Clădirea studiata nu prezinta elemente decorative de interior valoroase .

Elementele decorative ale fațadei principale se vor reface unde sunt deteriorate , tencuielile exterioare se vor face cu marțial folosit , compoziția materialului va fi dat de un laborator specializat

Materialele folosite la renovarea fațadei principale se va face întocmai cu cele originale păstrându-se caracterul autentic.

La nivelul subsolului se propune o scara de acces exterioara, crearea unui gol de acces in zidăria exterioara a clădirii, recompartimentarea interioara cu următoarele spatii:

SUBSOL		
Hol	2.2	mp
depozit	7.6	mp
Birou primire marfa	2.2	mp
Scara de acces parter + monsarj + oficiu	22.6	mp
Bucătărie rece	7.5	mp
Bucătărie calda	16.6	mp
Spălător vase -vesela	13.5	mp
Bar de băuturi	7	mp
hol	10.6	mp
Casa scări	22.5	mp
Depozit	16.2	mp
Central termica	33.5	mp
Vestiar bărbați	6.7	mp
wc	2.2	mp
dus	1.3	mp
Vestiar femei	8	mp
wc	2.2	mp
dus	1.3	mp
Arie construita subsol	217	mp
Arie utila subsol	183.7	mp

Finisajele interioare

pardoseli	Placaje din gresie
pereti	Tencuieli drișcuite fin +Vopsitorie pe baza de apa Faianța in bai si bucătărie
tavane	Vopsitorie pe baza de apa
tâmplărie	Uși celulare din lemn sau din pvc așezate pe toc si ferestre din tâmplărie din lemn stratificat si geam tip termopan

La nivelul parterului se propune refacerea golurilor de la fațada dinspre Nord –strada Traian si crearea unui gol de acces de fațada pe latura dinspre Sud si Est , schimbarea destinației din locuințe in alimentație publica Spatiile propuse la nivelul parterului sunt următoarele:

PARTER		
Recepție	18,85	mp
Sala restaurat	126	mp
Casa scări	16,17	mp
Hol lift	7,36	mp
Arie construita parter	236	mp
Arie construita parter	217mp	mp
Arie utila parter	168,38	mp

La nivelul etajului unu se propune amenajări interioare fără schimbarea destinației Spatiile propuse la nivelul etajului 1 sunt următoarele:

ETAJUL 1		
APARTAMENT 1		
Bucătărie E1-1	12.77	mp
baie E1-1	7.38	mp
hol E1-1	11.8	mp
Dormitor E1-1	13,22	mp
Living E1-2	19,6	Mp
Dormitor E1-3	20.45	mp
Arie utila apartament 1	85.22	mp
Arie locuibila apartament 1	53,27	mp
APARTAMENT 2		
Hol E1-2	11.34	mp
Baie E1- 2	4.4	mp
Kichineta E1	3.6	mp
Living E1-4	14.33	mp
Dormitor E1-5	11.64	mp
Dormitor E1-6	11,84	mp
Arie utila apartament nr 2	57.15	mp
Arie locuibila apartament nr 2	37,81	mp
Casa scări	16,66	mp
Hol lift	8.36	mp
Arie construita etajul 1	217	mp
Arie utila etajul 1	142.37	mp
Arie locuibila etajul 1	91,08	mp

Finisajele interioare

pardoseli	Placaje din gresie
pereti	Tencuieli drișcuite fin +Vopsitorie pe baza de apa Faianța in bai si wc
tavane	Vopsitorie pe baza de apa
tâmplărie	Uși celulare din lemn sau din pvc așezate pe toc si ferestre din tâmplărie din lemn stratificat si geam tip termopan

La nivelul etajului doi se propune amenajări interioare fără schimbarea destinației Spatiile propuse la nivelul etajului doi sunt următoarele:

ETAJUL 2		
APARTAMENT 3		
Hol E2-1	12.56	mp

Bucătărie E2-2	12.54	mp
Baie E2-3	7.17	mp
Dormitor E2-4	13	mp
Living E2-5	19.76	mp
Dormitor E2-6	20.85	mp
Arie utila apartament nr 3	85.88	mp
Arie locuibila apartament nr 3	53.61	mp
APARTAMENT 4		
Hol E2-2	13.48	mp
Baie E2-2	4.4	mp
Kichineta E2	5.7	mp
Living E2-7	14.57	mp
Dormitor E2-8	11.52	mp
Dormitor E2-9	11.70	mp
Dormitor E2-10	12.24	mp
Arie utila apartament 4	73.61	mp
Arie locuibila apartament 4	50.03	mp
Casa sacri E2	16.66	mp
Hol lift E2	8.36	mp
Arie construita etaj 2	217	mp
Arie utila etaj 2	159.49	mp
Arie locuibila etaj 2	103.64	mp

Finisajele interioare

pardoseli	Placaje din gresie
pereți	Tencuieli drișcuite fin +Vopsitorie pe baza de apa Faianța in bai si wc
tavane	Vopsitorie pe baza de apa
tâmplărie	Uși celulare din lemn sau din pvc așezate pe toc si ferestre din tâmplărie din lemn stratificat si geam tip termopan

La nivelul etajului trei se propune refacerea golurilor de fațada la fațada dinspre Sud, re compartimentări interioare pentru noua funcțiune
Spatiile propuse la nivelul etajului trei sunt următoarele:

ETAJUL 3		
APARTAMENT 5		
Hol E3-1	12.14	mp
Baie E3-2	6.67	mp
Bucătărie E3-3	15.7	mp
Living E3-4	14.4	mp
Dormitor E3-5	19.95	mp
Dormitor E3-6	21.11	mp
Arie utila apartament 5	89.97	mp
Arie locuibila apartament 5	55.46	mp
APARTAMENT 6		
Living+kichineta E3-7	26.34	mp
Baie E3-8	3.82	mp
Sauna	1.8	mp
Dormitor E3-9	12.7	mp
Terasa circulabila	37.95	mp
Arie utila apartament 6	82.61	mp
Arie locuibila apartament 6	39.04	mp
Hol lift E3	8.3	mp

Casa sacri E3	17.84	mp
Arie construita etaj 3	217	mp
Arie utila	198.72	mp
Arie locuibila	94.5	mp

Finisajele interioare

pardoseli	Placaje din gresie
pereti	Tencuieli drișcuite fin +Vopsitorie pe baza de apa Faianța in bai si wc
tavane	Vopsitorie pe baza de apa
tâmplărie	Uși celulare din lemn sau din pvc așezate pe toc si ferestre din tâmplărie din lemn stratificat si geam tip termopan

Caracteristicile construcției propuse

1. funcțiunea	alimentație publica + apartamente de locuit
2. dimensiunile maxime la teren	Lungime maxima -13,15m , deschidere la strada- 13,15m se menține
3. regim de înălțime	S+ P+3E- se menține H MAX. CORNISA (STREASINA) = 10,90metri; H MAX. COAMA =17,32m
4. suprafața construita	217mp – se menține
5. suprafața desfășurata	1085mp
6. suprafața utila totala	852.66mp
7. suprafața locuibila totala	289.22mp
P.O.T.	94% se menține
C.U.T.	4.7 se menține

Suprafața teren	231mp
Regim de înălțime existent	St+P+3E
Suprafața construită existentă	217mp
Suprafața desfășurata existentă	1085mp
POT propus = 94%	CUT propus = 4,7
Suprafața locuibila existentă	336,05mp
Suprafața utila existentă	878.14mp

SOLUTII CONSTRUCTIVE SI DE FINISAJ

Sistemul constructiv - conform memoriului de structura, dupa caz in corelare cu soluțiile stabilite in expertiza tehnica (in cazul intervențiilor la construcțiile existente).

Închiderile exterioare si compartimentările interioare

zidurile exterioare se vor păstra

zidurile interioare vor fi din b.c.a. de diferite grosimi : 12,5cm; 15cm; 7,5cm

Finisajele interioare

Pardoseli	Placaje din gresie
pereti	Tencuieli drișcuite fin +Vopsitorie pe baza de apa Faianța in bai si wc
tavane	Vopsitorie pe baza de apa

tamplarie	Uși celulare din lemn sau din pvc asezate pe toc si ferestre din tâmplărie din lemn stratificat si geam tip termopan
-----------	--

Finisajele exterioare

Fațadele sunt concepute integral tencuite, prezentând anumite particularități, în funcție de importanță și grad de reprezentativitate.

Fațada de nord (principală) prezintă mai multe tipuri de finisaje. Soclul este realizat din blocuri de piatră (calcar), cu un rând de blocuri profilate la partea superioară. Decorația inițială a fațadei consta în asize de tencuială de cca. 3 cm aplicate pe structura de cărămidă. Portalul de intrare este realizat din tencuială de similipiatră, acoperit ulterior cu straturi de tencuieli. Decorația este realizată din ornamente modelate și turnate în similipiatră. În anii 60-70 s-a aplicat o tencuială stropi pe bază de ciment, care a acoperit tencuiala de câmp realizată inițial, martelată pentru a permite noua tencuire.

Fațada de sud (posterioră) prezintă o tencuială simplă, cu caneluri la partea superioară, înlocuind cornișa. La nivelul parterului, soclul este realizat tot din piatră, profilat la partea superioară, iar registrul peste parter ce cuprinde etajul 1, 2 și mansarda are în componere goluri de fereastră și de uși. La cele două balcoane, etajul 1 și 2, golurile de fereastră, ca și întreaga fațadă, nu au decorații, singura fiind solbancurile, cu un profil secțiune dreptunghiulară.

Fațadele laterale (est și vest), sunt de tip calcan, fiind decorate cu tencuială fină, fără intervenții de reparații anterioare.

Decorația fațadei principale

Fațada principală este un exemplu de arhitectură Art Nouveau de influență franceză, moderat, cu decorație care marchează partea superioară a clădirii și preponderent cornișa și aticul mansardei. Influențele franceze se identifică atât în configurația balcoanelor (balustradă cu deschidere la ferestre) cât și în forma și dimensiunea mansardei. Fațada principală este simetrică, ierarhizată și utilizează ordinul gigant în aplicarea colonetelor centrale, canelate cu terminații rotunjite. Utilizarea ordinului gigant se regăsește și la stilul Sezession de influență austriacă și central europeană, precum și utilizarea fațadei tripartite cu zona mediană accentuată pe înălțime. De altfel, este recunoscută afinitatea familiei Grigorescu pentru Viena, de unde își realizat cumpărăturile și călătoriile.

Expresivitatea Elementele decorative predominante aparține unei arhitecturi Art Nouveau, cu influențe estetice clasicizante. Stilistica fațadei este una ritmată, atât pe verticală, cât și pe orizontală cu profilaturi decorative realizate din tencuială pe suport de cărămidă. Pe verticală, fațada este din două travei, cu patru axe directe, iar pe orizontală este împărțită în două registre printr-un brâu median profilat. (cota +3.50m). Cornișă dublă, cu profilaturi pe două rânduri (cota +7.00 m), accentuează silueta echilibrată a fațadei, completând gama de linii orizontale care traversează planul fațadei. Cele două niveluri au înălțimi comparabile, lipsind din compoziția fațadei accentuarea primului etaj - piano nobile, ilustrând un interes pentru funcționalitatea spațiului, în detrimentul caracterului de reprezentativitate.

Fațada principală este împărțită în două registre principale, separate de o cornișă intermediară susținută de console care marchează nivelul primului etaj și susține întreaga decorație a registrului superior. La rândul său, registrul superior se împarte în trei segmente care corespund saloanelor de al interior.

Registrul inferior corespunde nivelului parterului și are ca motiv dominant poarta principală de intrare în imobil, realizată din fier forjat, care menține și literele inițiale ale proprietarului Petre Grigorescu și care conține scara de urcare la primul nivel. Intrarea este decorată cu un brâu de similipiatră cu motive vegetale reliefate care se îmbină în centrul părții superioare cu un blazon cu volute profilate aplicat pe friza dantelată, încadrată de console de tip capitel. În laterala stângă a acesteia se află intrarea spre restul clădirii, care nu mai menține feroneria originală. Configurația inițială a primului registru este modificată prin închiderea celor două porți din partea stângă a clădirii. Închiderea s-a realizat în anii 60-70 prin formarea unor goluri de ferestre. În prezent, acest registru este lipsit de decorație, fiind integral acoperit cu stropi de ciment, însă inițial acest segment de clădire era decorat cu asize de tencuială, de culoare crem gălbui, în completarea culorii de calcar care se desfășura la nivelul soclului.

Consolele care sprijină cornișa intermediară sunt realizate în similibiată cu decorații de tip ghirlande aplicate paralel în caneluri transversale. Spațiul interstițial dintre acestea este ritmat de denticuli supradimensionați, aplicați în zona centrală a registrului superior.

Registrul superior al fațadei prezintă un aparat decorativ Art Nouveau ritmat, cu o compoziție riguroasă și elemente decorative elaborate care imprimă clădirii un nivel artistic semnificativ. Întregul aparat decorativ urmărește o linie geometrizarantă cu inserții decorative florale și vegetale.

Registrul este împărțit în trei părți, dintre care partea centrală prezintă o ieșire în rezalit de cca. 50 cm față de planul general al fațadei, delimitând partea centrală de câmpurile laterale ale fațadei.

Partea centrală este delimitată de pilaștrii canelați, dispuși simetric față de axul median al fațadei și se desfășoară de la nivelul cornișei de la parter până la nivelul ruperii de pantă a mansardei. Planul este configurat pe cele trei rânduri cu trei rânduri de ferestre înalte și înguste care integrând cele trei ferestre arcuite în plin centru de la ultimul nivel. Câmpurile dintre ferestre sunt marcate de casete profilate cu decorații vegetale, laitmotivul decorației acestei clădiri.

Ferestrele sunt împărțite în două canate cu oberliht superior, sunt aliniate la distanțe egale. Balustradele franțuzești ale ferestrelor sunt realizate din fier forjat, urmărind motive geometrizarante și vegetale. Ferestrele de la etajul 2 au la partea inferioară o cornișă profilată susținută pe console tencuite. Balustrada acestor ferestre este susținută de console laterale din fier forjat.

Baza pilaștrilor se așază pe socluri de tencuială plată care se așază o profilatură reliefată peste cornișa de la parter. Baza pilaștrilor este punctată de cele două console ale cornișei care preiau ritmul decorativ al pilaștrilor. Partea centrală este finalizată la partea superioară de un atic arcuit încadrat de capitellurile masive ale pilaștrilor. Decorația este prezentă pe mai multe niveluri, de la console duble suprapuse de o placă de capitel. Cornișa este decorată cu denticuli care urmăresc linia arcuită. Un rând de decorații florale realizate din similibiată susțin blazonul familiei cu inițialele fondatorului P.G.

Părțile laterale sunt încadrate fiecare de câte doi pilaștrii plați care cu medalioane ovale și panou decorat cu aceleași motive florale. Cele două părți sunt configurate simetric. Cele două ferestre suprapuse, dintre care cea superioară arcuită, sunt împărțite în trei canate cu parcea centrală mai mare, suprapusă de un ochi de lumină oval. La mansardă sunt dispuse două lucarne de tip franțuzesc care preiau din decorația florală și încadrarea laterală cu componente masive de zidărie.

Cromatică inițială a fațadei indică nuanțe de crem-gălbui, atât în ceea ce privește bosajul parterului, cât și pentru etajele superioare. Tâmplăria ferestrelor este vopsită în albastru azur. Similibiatra nu păstrează urme de culoare.

Decorația fațadei posterioare și a celor laterale

Fațadele secundare sunt lipsite de decorație, având un aspect sobru, cu tencuială lisă. Ferestrele sunt amplasate regulat, de aceeași dimensiune. Central sunt amplasate uși cu balcoane care ies în consolă, cu balustrade de feronerie decorativă Art Nouveau. Curtea interioară este segmentată de ferestrele dependințelor.

Rezultatele aplicării metodei de evaluare calitativa E1

-Dat fiind tipul structurii acestui imobil –exclusiv din diafragme portante din zidărie de cărămidă , pe înălțimea tuturor nivelelor , pentru evaluarea calitativa pe ambele direcții principale ale acesteia se face o raportare la prevederile constructive ale codului de proiectare CR6-2006 -de calcul și alcătuire a structurilor din pereți structurali de zidărie, în vederea stabilirii încadrării structurii existente în criteriile constructive prevăzute pentru acest tip de clădiri-cu D+P+3E– 4 nivele, amplasate în zona seismică specificată . Se face mențiunea ca noul normativ de zidărie CR6-2006 , nu conține prevederi decât pentru clădiri până la P+3E – 4 nivele amplasate în zona seismică caracterizată de accelerația de proiectare $a_g=0.20g$. (nu se admite, în această zona seismică, execuția de clădiri cu structura din zidărie portanta cu regim de înălțime mai mare de P+3E). Pe mare parte din

perimetrul exterior, demisolul acestui imobil este vizibil, pe latura dinspre Mare existând acces direct din exterior, astfel ca secțiunea de incastrare a elementelor verticale ale structurii este considerată la partea superioară a fundațiilor iar raportările la diferitele criterii constructive ale structurii se fac la cele pentru clădirile având P+3E (cu 4 nivele).

1. S-a verificat condiția referitoare la aria totală a inimilor pereților portanți pe fiecare direcție principală a acestui tronson, raportată la suprafața construită a tronsonului:
– pe înălțimea parterului, au rezultat densități efective de zidărie portanță de cca 4.58% pe direcția transversală, paralela cu direcția casei scării.

Valorile densității de zidărie portanță, cerute în normativul anterior P2/85 de calcul și alcătuire a clădirilor cu structura din zidărie portanță, pentru clădiri de acest tip, cu P+4E amplasate în zona seismică caracterizată prin accelerația de proiectare a terenului $a_g=0.20g$ și perioada de colt $T_c=0.7\text{sec}$, sunt de minimum 6% pe fiecare direcție principală. În normativul actual de calcul și alcătuire a clădirilor cu structura din zidărie portanță –CR6-2006- în această zonă seismică, la clădiri cu structura din ziduri portante regimul de înălțime este limitat la P+3E, iar densitatea minimă de zidărie cerută pentru acest nivel de înălțime este de 6% pe fiecare direcție principală. Rezultă că la nivelul demisolului, densitatea efectivă de zidărie 12.95% pe direcția transversală (perpendiculară pe cea a străzii) și respectiv 11.05% pe cea longitudinală (paralela cu strada) este mai mare decât minimumul necesar specificat anterior, iar regimul de înălțime existent este egal cu regimul de înălțime maxim admis P+3E, pentru clădiri de acest tip.

2. Criteriul referitor la necesitatea prevederii de stâlpișori de b.a. la colțuri și intersecții - Normativul CR6-2006 prevede obligativitatea amplasării de stâlpișori de b.a. la colțuri și intrânduri de pereți exteriori, iar în celelalte poziții – la capetele diafragmelor de zidărie, în câmpul pereților plini și la încadrarea golurilor de uși- acestea se vor prevedea numai la nivelurile la care rezultă necesari din calcul. La acest bloc se constată că acești stâlpișori lipsesc în totalitate.

3. Pe toată înălțimea imobilului planșeele sunt realizate din grinzi dese de lemn montate după direcția scurtă a panourilor respective de planșeu; nu este îndeplinit criteriul referitor la rigiditatea necesară în plan orizontal a planșeelor (acestea nu sunt admise decât la ultimul nivel al clădirilor cu maximum 2 nivele amplasate în zona seismică specificată).

4. Pe înălțimea imobilului, criteriul referitor la lățimea minimă a plinurilor de zidărie simplă la colț și intermediar -1.50m și respectiv 1.00m - la pereți exteriori, este îndeplinit la toți spațiile de zidărie.

5. Fundațiile imobilului existent au avut o comportare corespunzătoare pe durata existenței acestuia – peste 120 de ani- până în prezent; nu se observă avarii tipice tasărilor inegale, fisuri sau crăpături cu înclinare la cca 45 de grade, față de verticală, cu un singur sens de orientare.

Rezultă că structura acestui imobil, integral din zidărie portanță, nu se încadrează în totalitate în criteriile constructive prevăzute în normativul CR6/2006 de alcătuire a clădirilor cu structura din zidărie portanță, având P+3E nivele ($H<15\text{m}$) și amplasate în zona seismică caracterizată de accelerația de proiectare a terenului $a_g=0.20g$ și perioada de colt $T_c=0.7\text{sec}$; nu sunt respectate condițiile referitoare la necesitatea prevederii de stâlpișori de b.a. la colțurile și intersecțiile diafragmelor de zidărie portanță și nici cele cu privire la obligativitatea realizării unor planșee cu rigiditate semnificativă în plan orizontal.

Evaluarea analitică a structurii

-Pentru evaluarea gradului de asigurare efectiv al structurii existente a blocului analizat s-au efectuat calcule de capacitate portanță la forța tăietoare din solicitarea de compresiune excentrică, forfecarea rostului orizontal și cedarea prin eforturi principale de întindere a diafragmelor de zidărie, pe direcția transversală a tronsoanelor acestui bloc de locuințe, și s-a raportat suma rezultatelor minime obținute, la forța seismică de baza aferentă întregului bloc. -Vezi breviarul de calcul atașat prezentei expertize tehnice.

Ipotezele luate în considerație la întocmirea calculului menționată sunt următoarele: valorile rezistențelor zidăriei folosite în calcul sunt cele corespunzătoare unor cărămizi de marca 50, mortar de marca 25

-Calculul de verificare s-a limitat la primul nivel- cel mai solicitat – respectiv demisolul din arhitectura care este parterul structurii.

-Forța seismică de baza, calculată pentru acest bloc, conform prevederilor din noul normativ seismic P100-1/2013 ($F_b = \gamma * S_d(T) * m * \lambda * \eta = 0.194Q$), a rezultat de 190tf.

-Pentru datele din expresia de mai sus, s-au introdus următoarele valori:

$S_d(T) = a_g \beta_{(T)} / q$ în care $a_g = 0.20g$, $\beta_{(T)} = 2.5$ iar Factorul q de comportare

$q = 1.75 \alpha_u / \alpha_i = 1.75 * 1.1 = 1.925$ (coeficientul 1.75 corespunde clădirilor din ZNA cu regularitate în plan și pe verticală iar $\alpha_u / \alpha_i = 1.10$ de asemenea pentru structurile din ZNA – cazul de față, în care stâlpișorii de b.a. lipsesc în toate pozițiile în care aceștia sunt necesari) Masa clădirii este de 1120tf, coeficientul $\lambda = 0.85$ pentru clădiri mai mari de P+2E, iar factorul $\eta = 0.88$ ține cont de amortizarea zidăriei.

-Forța tăietoare de baza aferentă întregii clădiri, calculată în conformitate cu prevederile codului nou de proiectare antisismică a clădirilor, P100-1/2013, a rezultat cca 26% din greutatea clădirii. În cazul de față această forță seismică nu prezintă însemnătate practică, deoarece zidurile interioare se propun a fi desființate în totalitate, iar planșeele de lemn (care lipsesc pe suprafețe mari) nu prezintă rigiditate semnificativă în plan, astfel ca nu pot transmite forța seismică la diafragmele de zidărie exterioare, relativ puternice, care se mențin. Calculul construcției în situația existentă – cu diafragmele de zidărie de la interior prevăzute a fi desființate în totalitate, din considerente de arhitectură, - nu are sens. Conform P100-3/2008, tabel 7.4, intervențiile de consolidare sunt obligatorii în cazul în care valoarea coeficientului R_3 – raportul dintre suma forțelor tăietoare capabile ale diafragmelor și forța tăietoare totală ce acționează asupra nivelului respectiv - este mai mic decât 0.6, la clădiri ce urmează a se folosi pe o perioadă mai îndelungată de 40 de ani; în cazul folosirii pe o durată mai mică de 40 de ani coeficientul R_3 de la care devine obligatorie intervenția este de 0.5. După consolidare structura va trebui să poată prelua efectele acțiunii unui cutremur având accelerația maximă $0.75a_g$ și respectiv $0.65a_g$.

Conform P100-3/2008, tabel 7.4 consolidările sunt obligatorii a fi realizate până la asigurarea unei capacități portante de preluare a acțiunii unui seism având accelerația maximă $0.75a_g$ în cazul în care durata viitoare de viață a blocului va fi mai mare de 40 de ani și respectiv $0.65a_g$ în cazul în care aceasta va fi mai mică de 40 de ani.

EVALUAREA ÎNCADRĂRII ÎN CLASE DE RISC SEIMIC

În acest capitol se detaliază analiza structurii blocului în conformitate cu cerințele metodologiei de nivel 2 din codul de proiectare P100-3-2019.

Metodologia de nivel 2 se aplică tuturor clădirilor din zidărie nearmată și zidărie confinată cu planșee rigide în plan orizontal, care îndeplinesc condițiile pentru folosirea metodelor de calcul linear elastic dar care nu se încadrează în condițiile pentru folosirea metodologiei de nivel 1.

Urmărind algoritmul propus în codul menționat anterior se determină cei trei coeficienți – R_1 care cuantifică calitativ alcătuirea clădirii, R_2 care stabilește starea generală de avariere a clădirii și R_3 – care definește capacitatea de rezistență a clădirii.

Astfel pentru **coeficientul R_1** se obțin următoarele punctaje parțiale:

pentru calitatea sistemului structural	-6pct
pentru calitatea zidăriei	-6pct
tipul planșeelor	-2pct
configurația în plan	-8pct
configurația în elevație	-8pct
distanța între pereți	-8pct
elemente care dau împingeri laterale	-10pct
tipul terenului de fundare	-8pct
interacțiuni posibile	-10pct
elemente nestructurale	-4pct
TOTAL –	$R_1 = 70$pct

Pentru **coeficientul R_2** care stabilește starea generală de avariere a clădirii se obține $R_2 = A_h + A_v = 20 + 60 = 80$ pct.

$R_2 = 80$ pct

Pentru determinarea **coeficientului R_3** care definește capacitatea de rezistență a structurii s-a efectuat calculul menționat în capitolul anterior, de acțiune a seismului pe direcția transversală a fiecărui tronson și s-au obținut pe înălțimea parterului valorile specificate anterior $R_3=45\%$; 71% . care semnifică valori de capacitate portantă mai mici decât necesar a structurii imobilului pe înălțimea primului nivel.

După cum reiese din valorile specificate ale coeficienților R_3 , menționați mai sus, **încadrarea imobilului rezulta a fi în clasa de risc seismic R_{sII} , adică în cazul acțiunii cutremurului de proiectare corespunzător stării limita ultime acesta poate suferi degradări majore, dar la care pierderea stabilității este puțin probabilă.**

-Planșeul peste subsol este realizat ulterior, din placa de b.a. turnat monolit. Planșeele peste etaje și șarpantă acoperiș sunt realizate din grinzi dese de lemn, prezintă zone cu putrezire accentuată – în special în lăcașele de rezemare pe ziduri - și au o flexibilitate deosebit de accentuată care se simte chiar la simpla pășire prin camere. În plus, grinzile planșeelor lipsesc în mare măsură, fiind sustrate din opera și nu prezintă rigiditatea necesară în plan orizontal, pentru a retransmite sarcinile seismice la diafragmele de zidărie funcție de rigiditatea acestora. Este necesară înlocuirea în totalitate a acestora cu planșee noi de b.a. turnat monolit.

Suprastructura

-Conform concluziilor expertizei tehnice, lucrările de intervenție necesare pe înălțimea suprastructurii imobilului existent constau în introducerea unei structuri în totalitate nouă la interiorul imobilului existent pentru înlocuirea celei existente în prezent, din zidărie portantă de cărămidă și preponderent planșee de lemn, care nu se încadrează în prevederile codurilor de proiectare actuale.

-În proiectul nou întocmit s-a prevăzut introducerea unei structuri în totalitate nouă, în cadre de b.a. având stâlpii amplasați în poziții convenabile arhitectural și planșee de b.a. la toate nivelele imobilului. Stâlpii cadrelor s-au prevăzut a se realiza cu secțiuni în forma de L – dimensiuni exterioare $50\text{cm} \times 50\text{cm}$; grosime 30cm și se vor amplasa la distanțe interax de max. 5.77m pe direcția paralelă cu cea a străzii și respectiv 5.97m perpendicular pe aceasta. Sunt în total 4 aliniamente de cadre continue pe toată lățimea pe direcția paralelă cu cea a străzii și respectiv alte 4 cadre pe cea perpendiculară pe cea a străzii, la care se adaugă, cadre locale pe câte o deschidere. Dimensiunile secțiunilor transversale ale grinzilor de cadru – de legătura între stâlpi la nivelul planșeelor, vor fi $30\text{cm} \times 50\text{cm}$. Planșeele vor fi din plăci de beton armat turnat monolit, de 13cm grosime.

-La execuția suprastructurii se vor folosi beton C20/25 (B330) și oțel OB37 și BSt500 conform specificațiilor din extrasele de armatură din planșeele de execuție; profilele metalice folosite vor fi din oțel S235JRG2.

Tehnologia de execuție

- Realizarea compartimentării din proiectul de arhitectură nou întocmit presupune desfacerea în totalitate a pereților de la interiorul imobilului existent și deci și a planșeelor din grinzi dese de lemn $12\text{cm} \times 25\text{cm}$ la max. 70cm interax care reazemă pe acestea. Aceasta înseamnă dispariția în totalitate, pe durata execuției, a contravântuirilor existente pe planul perpendicular pereților perimetrali care se păstrează.

Pentru asigurarea, pe durata execuției, a stabilității laterale a pereților perimetrali care se păstrează (H total liber până la cca 20.00m de la nivelul pardoselii subsolului) execuția structurii se va realiza după cum urmează:

- se va începe cu execuția săpăturii generale în subsolul existent, până la cota de fundare a radierului (-3.95m). În vecinătatea fundațiilor zidurilor existente săpătura se va realiza până la cota de fundare a acestora, pe o lățime de min. 50cm , de o parte și alta. Diferența de nivel nou creată la săpătura se va umple cu beton de egalizare.

- Se vor buciarda pe fețele laterale fundațiile de piatră ale zidurilor portante existente, pe înălțimea înglobării acestora în beton – 50cm pe etele înglobate în radier și respectiv $50\text{cm} + 50\text{cm}$ la fețele alipite grinzilor de fundație.

- se va turna radierul general de b.a. de 50cm grosime ; se va asigura continuitatea in plan orizontal a radierului prin goluri create in fundatiile de piatra ale zidurilor existente si carcasa de armatura introduse in acestea . Grinzile de fundatie se vor realiza intoarse , pe inaltimea libera de 0.50m de la fata radierului propus, pana la cota inferioara a placii suport a pardoselii subsolului
- se va continua cu executia stâlpilor cadrelor pe inaltimea subsolului si apoi se vor realiza grinzile de cadru de la nivelul planseului peste subsol in slituri create prin spargere ; se vor realiza si grinzi secundare de b.a., alaturate zidurilor interioare de la subsol care se desfiinteză, in slituri create in placa de b.a. existenta peste subsol
- se va continua cu executia cadrelor suprastructurii pe toata inaltimea imobilului ; stâlpii se vor trece prin goluri create in plansele de lemn existente iar grinzile de cadru , de legatura intre acestia, se vor turna in slituri create in plansele existente de lemn pe aliniamentele grinzilor de cadru nou propuse. Turnarea betonului in grinzile de cadru se va face numai pana la cota inferioara a plăcilor de b.a. ale planseelor.
- se va desface șarpanta de lemn a acoperișului si apoi se va continua cu desfacerea tuturor zidurilor interioare de la toate nivelele construcției, după desfacerea in prealabil a planseelor de lemn care reazemă pe acestea.
- Se vor monolitiza golurile nou apărute in planșeul de b.a. peste subsol, după desființarea zidurilor interioare .
- Se va continua cu executia, in ordine de la parter la planșeul peste etajul 3 , a tuturor planseelor de b.a. nou propuse la aceasta clădire.
- După turnarea planșeului peste etajul 3 se va executa șarpantă de lemn a acoperișului, asigurând ancorarea acesteia in elementele de b.a. ale structurii nou introduse .

Infrastructura

Fundarea imobilului s-a prevăzut a se realiza prin intermediul unui radier general de 50cm grosime , cu grinzi de fundatie 50cm*100cm in axele cadrelor de b.a. ale structurii, dispuse pe doua directii principale, ortogonale. S-a prevăzut asigurarea continuității radierului prin practicarea unor goluri – predominant 80cm*50cm - de trecere prin fundatiile de piatra ale zidurilor existente (cate doua pe laturile lungi si respectiv unul pe laturile pana la 4.0m lungime) precum si in dreptul grinzilor de fundatie din axele cadrelor (goluri 50cm*100cm). Conlucrarea radierului cu fundatiile de piatra care rămân înglobate in acestea se va asigura prin buciardarea fetelor laterale ale fundatiilor de piatra, pe inaltimea acoperirii acestora cu beton.

Armarea in câmp a radierului s-a prevăzut a se realiza cu plase de armatura –rețea $\phi 16\text{mm}/20\text{cm}$ dispuse la partea inferioara si superioara a radierului ; in golurile-80cm*50cm- din fundatiile existente, legatura intre panourile de radier situate de o parte si alta a unor ziduri existente care se păstrează, se vor monta carcasa de armatura constituite din cate 5 bare de 16mm la partea inferioara si superioara sau, pe zona dinspre strada $5\phi 16\text{mm}$ sus + $5\phi 20\text{mm}$ jos, legate cu cate 2 etrieri $\phi 10\text{mm}/15\text{cm}$ interax. Același tip de carcasa- din cate 5 bare de 16mm la partea inferioara si superioara- se vor monta si pe perimetrul exterior, in golurile de legatura cu zidurile exterioare. Pe laturile panourilor de radier alaturate unor fundatii de piatra care rămân înglobate in radierul nou turnat se vor monta local bare de bordaj- cate $3\phi 20\text{mm}/10\text{cm}$ interax, sus si jos - paralel cu fundatia respectiva.

Presiunea convenționala considerata in calculul fundatiilor este de 80 KPa la sarcini fundamentale de calcul.

La executia fundatiilor se va folosi beton C20/25 si otel OB37 sau BSt500 , conform specificatiilor din extrasele de armatura de pe plansele de executie.

Nu se va trece la turnarea betonului in fundatii decât după obținerea avizului scris al proiectantului geotehnician asupra naturii terenului la cota săpăturii din proiect si asupra asigurării incastării fundatiilor pe o adâncime de min.20 cm in stratul indicat de fundare, argila prăfoasă , cafenie.

In eventualitatea existentei unor accidente de teren pe amplasament- fântâni, hrube, fose septice astupate, etc - se va anunța proiectantul geotehnician pentru a decide in consecința.

F1- Profilul și capacitățile de producție:

- Locuințe colective format din 6 apartamente , cate 2 apartamente pe fiecare nivel la etajele 1,2,3.
- spatiu comercial la parter -alimentație publica (restaurant) sala de mese +bar bautu -la subsol bucatarie restaurant format din : bucatarie calda , bucatarie rece, oficiu, spalator , wc, depozit, vestiare femei, vestiar barbati, hol + scara aces subsol , grupuri sanitare pe sexe, centrala termica.
- nu se pune problema capacitatii de productie, functiunea propusa este de locuinte colective si spatii comerciale .

F2- Descrierea instalației și a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament (după caz):

- nu este cazul in cadrul cladirii nu se desfasoara procese cu fluxuri tehnologice

F3- Descrierea proceselor de producție ale proiectului propus, în funcție de specificul investiției, produse și subproduse obținute, mărimea, capacitatea:

Nu este cazul, nu se vor desfășura procese de producție în construcția propusă.

F4- materiile prime, energia și combustibilii utilizați, cu modul de asigurare a acestora

Având în vedere că nu se desfășoară activități de producție pe amplasament, nu sunt utilizate materii prime.

- În faze de construire: se vor utiliza resurse naturale (pietriș, var, nisip, ciment, apă) în cantități limitate, iar materialele necesare vor fi preluate de la societăți autorizate
- În faza de funcționare: apa și gaze naturale, asigurate din rețelele existente în zonă/surse proprii.

Activitatea nu presupune producție, ci locuire cu funcțiuni complementare locuiri.

F5- Racordarea la rețelele utilitare existente în zonă:

Imobilul studiat ,cladirea , este racordata la rețeaua de utilitati din zona.

INSTALATII ELECTRICE

Alimentarea imobilului se face prin racord trifazic la rețeaua de joasa tensiune a furnizorului
Soluția de alimentare si contorizare a energiei electrice nu face obiectului prezentului proiect

Distribuția energiei electrice se va face de la B.M.P.T. la imobil prin coloana de alimentare individuala . Din însumarea consumatorilor prevăzuți si calcularea distribuției energiei electrice către aceștia au rezultat următoarele date de proiectare:

- Puterea instalat $P_i=139,066\text{kW}$
- Puterea ceruta $P_{abs}=88,500\text{kW}$

Instalația electrica de iluminat normal si prize s-a tratat in funcție de categoria si destinația spatiilor imobilului.

Pentru realizarea unui iluminat tehnic s-au respectat condiție impuse de standardele SR 6646 SR 6646-3 SR 6646-5 privind nivelul de iluminat , temperatura, culoarea surselor de iluminat, indiciile de redare a culorilor si condițiile de mediu ale fiecărei încăperi in parte.

Corpurile de iluminat de siguranța vor fi de tip CISA de 1x10kw cu acumulatori, iluminatul in grupurile sanitare se face cu corpuri de iluminat cu grad de protecție minim IP 44

Conform normativului I7/2011 va fi prevăzut:

- iluminat de securitate pentru intervenții , timp de punere in funcțiune 0.5-5sec , timp de faționare cel puțin 3 ore conform art.7.23.6
- iluminatul de securitate pentru evacuare , timp de punere in funcțiune 0.5-5 sec, timp de faționare cel puțin 3ore conform art 7.23.7

-iluminatul de securitate împotriva panicii, timp de punere în funcțiune 5sec, timp de funcționare cel puțin 1 ora alimentat din sursa de baza și dintr-un UPS conform art 7.23.9

Sistemul de prize de curent este adaptat categoriilor de mediu ale încăperilor instalațiilor funcționale. Prizele sunt cu contact de protecție, montate îngropat în pereți. Prizele se vor amplasa la înălțimea de 0.1-0.3metri de pardoseala cu excepția celor din kichineta. La bucătărie se vor amplasa la înălțimea de 1metru de la pardoseala, la spațiile tehnice se vor monta la înălțimea de 0.8metri.

Toate circuitele electrice se vor executa din conductoare de cupru "FLY" în tuburi din material din plastic "ipey" pozate, îngropate sub tencuieli și pardoseli. Conexiunile în doze de deviație vor fi executate prin răsucire și se vor cositorii în mod obligatoriu.

Instalațiile de protecție împotriva tensiunilor de atingere periculoase la scurt circuit și suprasarcina se realizează prin legarea la nulul de protecție și prin utilizarea disjunctorilor cu protecție diferențiată prin legarea la priza de pământare proiectată. În acest scop s-a prevăzut o rețea de conductori de nul de protecție formată din conductoare de cupru FY, de la bara de nul a blocului de măsură și protecție, la tabloul de distribuție și apoi la contactele de protecție ale prizelor, la carcasele metalice ale corpurilor de iluminat, precum și la orice parte metalică a instalației electrice care în mod obișnuit nu este sub tensiune, dar printr-un defect de izolație poate capta un potențial periculos.

Priza de pământ de fundație se va executa conform Normativului I7/2011, în cazul în care rezistența de dispersie nu va fi sub 4ohmi se va completa cu o priza artificială formată din electrozi din OL-ZN de 21/2" și la 3 metri lungime, legat între ei cu o platbandă de 40x4mm.

La priza de pământ se vor lega toate părțile metalice ale construcției, conductele de apă, încălzire și canalizare dacă acestea sunt metalice.

Instalația de protecție la trăsnet -conform calculului de evaluare al riscului la trăsnet rezultă ca imobilul nu necesită instalație de protecție la supratensiunile atmosferice.

Instalațiile electrice se vor executa respectând normativele în vigoare.

Toate categoriile de instalații vor fi tratate după cum urmează:

-aparatele și copurile de iluminat folosite vor fi cele omologate

-prizele folosite sunt cu protecție la contact

-pentru evitarea accidentelor prin electrocutare se vor lega la priza de împământare părțile metalice ale instalației care în mod normal nu sunt sub tensiune, dar care ar putea fi puse în mod accidental.

Nu se vor introduce în instalația electrică consumatori cu puteri mai mari decât cele prevăzute în schemele monofilare.

Nu se vor face modificări ale instalației fără avizul proiectantului.

Bransamentul la rețeaua electrică a furnizorului, măsură energiei electrice, se vor rezolva de către Sc Electrica s.a. la cererea beneficiarului, care va obține avizul de racordare. se va lucra cu electricienii autorizați.

INSTALATII SANITARE

Imobilul studiat este o construcție existentă, cu regim de înălțime S+P+3E cu destinația de locuințe colective cu spațiu comercial la parter și subsol care se realizează. Ca urmare, imobilul va dispune la etajele 1,2 și 3 de câte două apartamente pe nivel, la parter de spațiu pentru recepție și restaurat (loc de luat masă) iar la subsol va avea spații de depozitare, bucătărie, oficiu, spălător, vestiar femei bărbați, grupuri sanitare separat pe sexe complet echipate, și o încăpere pentru camera tehnică

Instalațiile sanitare interioare

Obiectele sanitare vor fi din porțelan sanitar L 600, cazi de baie și dus din acryl, vase wc din porțelan cu rezervoare de spălat montate la semiînălțime și spălătoare din inox în bucătării și kichinete.

Accesoriiile robinetelor sunt din inox, baterii mono comandă, robinete de reglaj și trecere cu sfera

Conductele de distribuție și legături cu apă rece vor fi din PP-R/PeXa, montate în slituri practicate în zidărie, în șapă și aparent la plafon subsol, izolate cu cochilii din vată minerală și folie din aluminiu.

Pentru contorizarea individuala a consumului de pa rece , pentru fiecare apartament se vor prevedea apometre prevăzute cu vane de trecere montate in casete pe coloana de distribuție apa rece si pe casa scări.

Conductele de scurgere ape uzate menajere sunt din țeava din PVC sau PP montate aparent in ghene invizibile si la plafon subsol. Acolo unde instalația de canalizare se găsește sub nivelul conductei de scurgere in subsol la obiectele sanitare se vor monta sisteme de tocare pompare tip SFA

Apele uzate menajere provenite din spălătoarele din bucătarii vor fi trecute mai întâi prin separatoare de grăsimi autoportante având $Q=0,5$ litri/sec apoi descărcate la conducta de canalizare. Instalația de canalizare va fi executata din conducte $\varnothing 50\text{mm}-\varnothing 100\text{mm}$ din polipropilena ignifugata cu pante de 3,5-2% si descărcare in cămine de vizitare CV.

Coloanele de ventilații ale conductelor de scurgere se vor scoate deasupra acoperișului circa 50cm si vor fi acoperite cu căciuli de ventilație sau in exterior pe fațada , acoperite cu grile de aerisire. Prinderea si susținerea coloanelor se va face rigid , cu brățari si manșoane având panta normata către punctele de scurgere si golire.

Alimentarea cu apa rece a construcției se va face printr-un bransament din țeava PEAD $\varnothing 32 \times 2,3\text{mm}$ de la un cămin cu apometru CA complet echipat cu robinete de trecere si apometru amplasat la limita proprietății.

Alimentarea cu apa calda menajera se va face prin intermediul centralelor termice murale prevăzute pentru fiecare apartament si o centrala termica cu boiler atașat $V=150$ litri montat in camera tehnica de la subsolul imobilului, care va deservii partea de spațiu comercial , subsol +parter. Se vor prevedea racorduri apa rece pentru alimentarea acestora având robinete de închidere , clapeta de sens si dispozitiv de tratare a apei , cartuș polifosfatic.

Canalizarea apelor uzate menajere se va face gravitațional prin tuburi din PCV. PP $\varnothing 50-100$ mm montate la plafon subsol si in canale de protecție din beton , cu descărcare in căminele de vizitare exterioare CV si apoi prin țeava de $\varnothing 160\text{mm}$ PVC-KG la canalizarea menajera stradala existenta in zona. Se va asigura colectarea apelor relativ curate , din subsolul prin pante racordate la un recipient de pardoseala Rp cu grătar având dimensiunile interioare $40 \times 40 \times 60\text{cm}$ in caz de umplere golirea acestuia se va face cu ajutorul unei electropompe submersibile automata prin pompare la conducta de canalizare interioara.

Apele pluviale de pe acoperiș vor fi colectate cu jgheaburi si burlane exterioare de fațada si vor fi dirijate către exterior prin lucrări de sistematizare pe verticala.

Debitul de calcul s-a stabilit conform normativului I9/2015

$V(c) \sim 0,43$ litri/sec

Presiunea necesara

$H_{\text{max}} = H_g + H_p + H_u = 25,41\text{mCA}$

Daca rețeaua nu poate asigura presiunea necesara pentru utilizarea de la ultimul etaj investitorul va trebui sa prevadă o instalație de ridicare presiune a apei reci pe baza unui proiect întocmit de o persoana de specialitate.

Masuri PSI: din punct de vedere al prevenirii si stingerii incendiilor clădirea de locuit este exceptata de la prevederea instalației de stingere cu hidrați de incendiu interiori si exteriori. Ca măsura de prima intervenție , părțile comerciale de la parter vor fi dotate cu stingătoare de incendiu portabile cu spuma chimica montate la intrare si pe holul/casa scări. Din exterior , stingerea incendiilor se va face de la hidranți exteriori stradali existenți

INSTALATII TERMICE

Instalații încălzire

Pentru încălzirea spatiilor si si prepararea apei calde menajere conform distribuției spatiilor , imobilul va fi echipat cu șase centrale termice de apartament E1, E2, E3, si o centrala termica pentru subsol si parter. Centrala termica in apartamente se vor monta in kichinete si bucătarii si centrala termica pentru subsol si parter se va monta in camera tehnica de la subsol.

Conform datelor rezultate din dimensionare ținând cont de prevederile STAS 1907/2014, C107-1/05, C 107-3/05, si ordinul nr 2641/2017 necesarul de energie termica este :

Q încălzire subsol si parter =38.690w

Q încălzire E1+E2+E3 =55.415w

Q încălzire total =91.105w

Calculul necesar de căldura s-a făcut pentru o temperatura interioara de +20 °C in camere , noaptea , grupuri sanitare +18C la holuri , bucătari ,kicinete, restaurant +22°C la bai ,iar temperatura exterioara de calcul pentru municipiul Constanta s-a luat la -12°C , este situata in zona climaterica I si eoliana II.

Imobilul va fi echipat cu o instalație de încălzire la subsol +parter si cate o instalație de încălzit la fiecare apartament. Pentru acoperirea pierderilor de căldura se vor monta radiatoare panou din otel cu h=500 sau 600 mm tip 22 iar la bai se vor monta radiatoare din otel tip prosop.

Sistemul de încălzire este bituburara cu circulație forțata si distribuție interioara.

Întreaga instalație se va executa din țevi din plastic de încălzire tip UPONOR din polietilena reticulat PeXa cu bariera împotriva difuziei de oxigen pentru prevenirea corodării componentelor sistemului montate îngropat in grosimea sapei pardoselii si sub tencuiala pereților in tuburi de protecție din polietilena de înalta densitate COPLEX Ø25/20 pentru Ø16x2mm si Ø28/23mm pentru Ø20x2mm.

Fiecare nivel va fi prevăzut cu cate patru module distribuitor-colector montate îngropat in nișa de sub placa cate un circuit tur-retur la fiecare corp de încălzire .Fiecare modul distribuitor- colector va fi alimentat cu căldura direct din centrala termica prin țevi din polipropilena cu inserții de aluminiu Pn 20,izolate cu material termoizolator , spuma extrudata de 9mm grosime

Toate radiatoarele vor fi prevăzute cu robinet colțar cu reglaj retur si robinet colțar cu reglaj tur. Dezaerisirea instalației se va realiza local prin dezaeratoare manual montate pe radiatoare . fiecare distribuitor-colector va fi prevăzut cu robineti de secționare , cu robineti de golire si manometre. După montare, întreaga instalație va fi supusa operație de spălare cu apa potabila

Înainte de zidirea definitiva in pardoseala , toate instalațiile vor fi supuse probei de etanșeitate la presiunea hidraulica de P=6bari , probe de dilatare -contractare si de funcționalitate la cald .La montajul conductelor UPONOR si a țevilor din polipropilena cu inserție Pn20 se va respecta cu strictețe tehnologia impusa de producător.

Spatiile comune si camera pompelor si stația de hidrofor si camerele rezervoarelor de apa se vor încălzi cu convertoare electrice cu programator.

Instalațiile termice centrala termica

Centralele termice vor funcționa cu agent termic apa calda 70/55C pentru încălzire si prepararea apei calde menajere.

Combustibilul prevăzut pentru producerea energiei termice va fi gazul natural

Încăperea centralei termice se afla la subsol într-o camera ce corespunde prevederilor I13/2015 ca amplasament privind modul de desfășurare a activității din obiectiv

Conform datelor din breviarul de calcul in centrala termica de la subsol se vor monta următoarele utilaje:

-01 un cazan de încălzire centrala din otel mural in condensatie pentru apa calda 80/60C

-dimensiuni de gabarit LxIxh 445x440x900mm

-temperatura de lucru 40-90C

-presiune de lucru 3bari

-randament 106%

-puterea termica 40kw

-cos coaxial orizontal

-racord tur-retur Dn11/2"

-combustibil folosit gaz natural

-cazanul va fi echipat cu un arzător de gaz natural la capacitatea cazanului , pompa circulație, supape de siguranța , automatizare

02 un vas de expansiune închis cu membrana , încălzire , capacitate 50l racord ¾"

03doua supape de siguranța ¾", reglate la 3bari

04 un filtru de impurități 1 ½ "

05 senzor de gaz natural

06 termostat de camera

07 neutralizator condens

08 boiler vertical pentru apa caldă menajeră 150 litri

Pentru satisfacerea necesarului termic în cele 6 centrale termice de la apartamente se vor monta câte un cazan mural cu boiler sau schimbător de căldură în plăci înglobat cu cos coaxial orizontal, funcționare cu gaz natural, echipat cu supapă de siguranță 3/4", manometru electronic, disconector, robinet de golire, colector de evacuare, scurgeri, tablou comandă cu Q=24kw, presiune de lucru a centralei termice va fi de maxim 3 bari, termostatul va fi reglabil 40/90C, termostatul de siguranță 105C iar nivelul de zgomot al centralei va fi de maxim 50db. Circuitul agentului termic în instalația se va face cu ajutorul pompei de circulație de linie iar siguranța se va realiza prin montarea pe cazan a supapelor de siguranță. Dilatarea apei din instalație se va realiza cu un vas de expansiune închis cu membrana inclus în cazan.

Apă caldă menajeră se va prepara cu ajutorul unui boiler sau schimbător de căldură inclus în cazan

Alimentarea cazanelor de încălzire cu apă rece se va realiza din coloanele existente în spațiile respective, pe conducta de apă rece a cazanelor se va monta un anticalcar de 3/4"

Contractul de achiziționare a utilajelor va cuprinde și clauza expresă privind punerea în funcțiune a centralelor termice inclusiv automatizarea centralelor termice conform normativului I13/2015 art 7.211 în centrale termice cu combustibil gazos, în sala cazanelor se prevăd stingătoare având performanța de stingere 21A și 113B

Utilajele din centralele termice să dețină certificate pentru piața românească ISCIR și MLPAT iar funcționarea centralelor termice să se facă de către o persoană pregătită pentru acest lucru. Încăperea centralei termice s-a dimensionat conform I13/2015, centralele termice au pereți din zidărie și planșeu rezistent la foc.

Fac excepții de la prevederile NTPEE/08 aparatele de utilizare care au atestare /agrement tehnic sau aviz ISCIR pentru funcționare în alte condiții, la care prin tubulatură etanșă se asigură accesul din exterior al aerului necesar arderii și evacuarea în exterior sub presiune a gazelor de ardere cazan cu focar etanș și tiraj forțat.

La partea superioară a peretelui exterior, sub grinda, în zona unde se montează cazanul se va practica un gol de ventilație a încăperii cu secțiunea de 15x15cm care nu va fi prevăzut cu dispozitiv de închidere sau reglare și va fi protejat cu plasa de sarma montată pe fațada exterioară a peretelui, plasa având ochiuri de 1cm.

Dotări PSI

Conform normativului I13/2015 cap 7 art 7.211 fiecare centrală termică va fi dotată cu:

-un stingător de incendiu cu performanța de stingere 21A și 113B

-un detector de gaze cu electroventil cu limita inferioară de sensibilitate 2% C114 în aer

Cerințe impuse de PT A1/2010

Conform Pt A1/20100 se vor respecta cerințele tehnice, aparatele de încălzit alimentate cu combustibil solid, lichid sau gazos au puteri nominale < 400kw

Beneficiarul va pune la dispoziția agentului cărțile tehnice ale utilajelor din centrală termică, traduse în limba română care să cuprindă datele tehnice, instrucțiuni de montare și exploatare.

În centrală termică se va afla la loc lizibil instrucțiunile de exploatare a centralei termice și schema termomecanică.

INSTALATII VENTILARETIE

Soluția propusă în cazul de față este ca desfumare, evacuarea gazelor fierbinți pe casa scării să se realizeze prin intermediul unei trape acționate electric amplasat în iluminatorul existent din acoperișul de peste etajul 3.

Acesta va avea o suprafață utilă de minim 1,75mp și va fi acționat prin intermediu a două butoane amplasate unul la etajul 3 iar celălalt la parter. Aceste butoane vor acționa releul de alimentare a trapei cu energie electrică amplasat în tabloul electric

Aportul de aer proaspăt se va face prin ușă de acces din exterior în imobil

Alimentarea cu energie electrică se va face prin cablu N2XH

La bucătăria de la subsol se va monta o hotă din inox cu dimensiunile de 1500x1000x500mm prevăzut cu un ventilator D=1000mc/tubulatură din oțel inox pentru hotă se va pe verticală până deasupra acoperișului. Băile interioare vor fi ventilate mecanic prin montarea unor conducte din tub SPIRO din oțel zincat pe care se vor amplasa câte un ventilator de baie

având debitul de 100mc/h, P= 10mmCA cu Dn 100mm timer si clapetă antiretur. Comanda ventilatorului va fi automatizata pornind când se aprinde lumina in camera de baie. Condensul de la baza coloanelor de ventilație se vor colecta in coloanele de canalizare menajera.

1. Probe de instalații interioare
2. Probe individuale de presiune

Elementele instalației care urmează a fi montate se supun la o serie de probe care sa ateste ca lucrarea este corect executata.

Verificarea concordantei dintre lucrările executate si prevederile proiectului.

Se controlează amplasarea radiatoarelor si traseu conductelor , se verifica ca diametrul țevilor instalate, dispozitivele de susținerii fixare care pe lângă rezistența si siguranța trebuie sa asigure posibilitatea dilatării termice liniare ale conductelor in direcțiile prevăzute

Se controlează daca poziția dispozitivelor de aerisire si golire a apei corespunde cu proiectul si daca s-au prevăzut dispozitive de siguranța , de închidere si reglaj.

F6- Descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției:

După finalizarea investiției, pe amplasament se vor desfășura activități specifice de eliminare a impactului potențial negativ rezultat în urma activităților de construire. Activitățile de refacere a amplasamentului, după operațiile de execuție, vor consta în:

- Curățarea terenului de posibilele resturi de materiale de construcție rămase în amplasament;
- Așternerea unui strat de sol vegetal pe suprafață liberă a terenului.

În caz de poluare accidentală, se vor aplica măsuri de remediere, decontaminarea – curățare și/sau reconstrucție ecologică, după caz; se va proceda de asemenea la informarea de urgență a autorităților de mediu.

F7- Căi noi de acces sau schimbări ale celor existente:

Lucrările proiectate se vor executa pe amplasamentul prezentat, fără a institui restricții în zonele aferente acestora. Pentru transporturile cu gabarit depășit se va anunța autoritatea cu competențe de aprobare a instituirii restricțiilor de circulație.

Cererea pentru instituirea restricțiilor de circulație și documentația aferentă se întocmește de către constructorul autorizat să execute acest gen de lucrări conf pct. 7 și 8 din norme.

Accesul către teren, auto și pietonal, se va face pe traseele existente.

F8- Resursele naturale folosite în construcție și funcționare:

Resursele naturale ce vor fi folosite în timpul realizării construcției vor fi apa și diverse materiale de construcție. Singura resursă naturală ce va fi folosită în timpul exploatării investiției va fi apa, în scop igienic-sanitar.

În faza de construire se vor utiliza resurse naturale (pietriș,var' nisip, apă) în cantități limitate, iar materialele necesare utilizării proiectului vor fi preluate de la societăți autorizate.

F9- metode folosite în construcție/demolare:

Intervenția asupra clădirii se va realiza conform normelor și tehnologiilor legale în vigoare.

Pentru realizarea investiției se vor folosi echipamente de dimensiuni de la mici la mari.

Toate lucrările se vor face respectând normativele și legislația în vigoare privind sănătatea și securitatea muncii.

F10- planul de execuție, cuprinzând faza de construcție, punerea în funcțiune, exploatare, refacere și folosire ulterioară:

Proiectul va cuprinde:

Lucrările de pregătire a amplasamentului: împrejmuire, platforme temporare circulație utilaje, amplasare containere și dotări șantier (birouri, depozite materiale, dotări PSI, rampă spălare auto, zonă depozitare selectivă a deșeurilor etc.)

- Lucrări de decopertare, săpături
- Armare/cofrare/turnare tălpi fundații, fundații, instalare trasee conducte prin fundații, armare/cofrare/turnare elemente verticale parter, elemente orizontale peste parter, apoi etajul 1 etajul 2, si etajul 3
- Lucrări termoizolare și hidroizolare, montaj ferestre
- Lucrări interioare (instalații electrice, sanitare, HVAC, compartimentări, șape și pardoseli) inclusiv finisaje, obiecte sanitare și mobilier fix
- Execuție instalații exterioare și bransamente / cameră de pompe și bazine îngropate
- Amenajări exterioare (împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale inclusiv semnalizare verticală și marcaje orizontale, spații verzi plantate)
- Desființarea dotărilor aferente organizării de șantier
- Recepția, autorizarea DSP/ISU, punerea în funcțiune

Anumite activități se suprapun ca perioadă de desfășurare, perioada de execuție totală preconizată fiind de 24 luni. Perioada de funcționare este nelimitată, în condițiile realizării lucrărilor de întreținere și de reparații conform normativelor în vigoare.

F11- relația cu alte proiecte existente sau planificate:

Proiectul în curs se va executa conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr 416/21.11.2003 și a actualizării ulterioare întocmit de către SC EXPACO SRL elaborate în mai 2012 imobilul studiat se afla în interiorul Zonei 1 de protecție istorică.

F12- detalii privind alternativele care au fost luate în considerare:

Nu s-au luat în considerare alternative de configurare.

F13- alte activități care pot apărea ca urmare a proiectului (de exemplu, extragerea de agregate, asigurarea unor noi surse de apă, surse sau linii de transport al energiei, creșterea numărului de locuințe, eliminarea apelor uzate și a deșeurilor):

Nu este cazul – în urma renovării clădirii nu se vor desfășura alte activități decât cele de Locuire și alimentație publică.

În faza de exploatare, deșeurile solide menajere și rezultate din activitatea specifică vor fi depozitate selectiv în europubele, colectate și transportate periodic la rampa de gunoi a municipiului Constanța pe baza a unui contract de prestări servicii cu o firmă specializată. Apele uzate încărcate cu grăsimi provenite de la bucătării se colectează prin sisteme separate și se supun unui proces de pre-epurare în separatoare de grăsimi înainte de a fi deversate în canalizarea exterioară a zonei.

Apele din uzate pluviale se vor deversa în canalizarea pluvială a orașului Constanța. Caldirea este racordată la alimentare apă și canalizare în zonă peninsula Constanța

F14- alte autorizații cerute pentru proiect.

Pentru realizarea investiției se vor obține toate avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism.

IV. Descrierea lucrărilor de demolare necesare:

- planul de execuție a lucrărilor de demolare, de refacere și folosire ulterioară a terenului

În cadrul proiectului de renovare, reabilitare lucrările de demolare sunt la pereți interior de compartimentare sau prin crearea de goluri în pereți de rezistență a imobilului C1. Molozul rezultat va fi sortat și transportat la groapa de moloz a municipiului Constanța. Lucrările de demolare nu sunt totale, nu sunt lucrări de refacere și folosire ulterioară a terenului.

- descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului;

După terminarea lucrărilor, porțiunile rămase libere vor fi amenajate cu pământ vegetal și cu jardiniere.

- căi noi de acces sau schimbări ale celor existente, după caz

Nu se modifică caile de acces existente și nici nu se schimbă poziția lor

- metode folosite în demolare:

Demolarea pereților interior de compartimentare și crearea de noi goluri în structura de rezistență a clădirii studiate se va face de către persoane calificate în domeniu și supravegheate de personal instruit, cu unelte mecanice: freze, ciocan roto-percutor, dalta, ciocan de 2-4kg. Demolarea se va face manual și pe etape, pentru protecție se vor amplasa panouri de protecție la nivelul pietonalului iar la nivelele superioare se vor amplasa plase de protecție (smesh-uri) pentru captarea prafului și a bucatilor de moloz.

- detalii privind alternativele care au fost luate în considerare

Nu este cazul

- alte activități care pot apărea ca urmare a demolării (de exemplu, eliminarea deșeurilor):

Deșeurile rezultate în urma demolării pereților interiori și în urma creării golurilor în structura de rezistență vor fi sortate și depozitate în containere spațiale după care vor fi ridicate de firma autorizată în domeniu.

V. Descrierea amplasării proiectului:

- distanța față de granițe pentru proiectele care cad sub incidența Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991, ratificată prin Legea nr. 22/2001, cu completările ulterioare:
Amplasamentul nu se află sub incidența Convenției mai sus menționate.

- **localizarea amplasamentului în raport cu patrimoniul cultural potrivit Listei monumentelor**

istorice, actualizată, aprobată prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004, cu modificările ulterioare, și Repertoriului arheologic național prevăzut de Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

Imobilul din Str. Traian Nr. 25 nu este inclus nominal în Lista Monumentelor Istorice, însă figurează în cadrul zonelor construite și arheologice protejate. Studiul a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 188 din 10.01.2024 și face parte din documentația pentru emiterea Autorizației de Construire pentru lucrarea **REABILITARE(RENOVARE)IMOBIL S+P+3E prin schimbarea funcțiunii subsolului din depozit în camere tehnice și conex restaurantului de la parter, schimbare destinație a apartamentelor de la parter în spațiu comercial (restaurant) -amenajări interioare la apartamentele de locuit de la etajele 1-3.** Din punct de vedere al reglementărilor urbanistice, conform O.M.C. nr 2828/24.12.2015 pentru modificarea Anexei nr. 1 la Ordinul Ministerul Culturii și Cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare imobilul este situat în:

Situl arheologic "Oraș antic Tomis", Peninsula Constanta, între Bulevardul Ferdinand, Faleză de Est a orașului până la plaja Modern, Cazino, Poarta 1, port comercial, Termele Romane (fost Marinarilor), strada Traian, Cod CT-I-A-s-02553, nr. crt. 1.

Sit urban — "Zona Peninsulară Constanța", Faleză Cazino, Poarta 1, Faleză Port Tomis, Faleză plaja Modern, Bulevardul Ferdinand până la Strada Atelierelor, Strada Traian, bulevardul Termele Romane (fost Marinarilor), COD CT-II-s-B-02832, nr. crt. 486.

Legea nr 5/6.03.2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național- Secțiunea a-III-a — zone protejate Art. 3 Lucrări de salvare, protejare și punere în valoare a patrimoniului din zonele protejate sunt de utilitate publică de interes național.

În zona de protecție a monumentului arheologic – CRIPTA PALEOCRESTINĂ – de pe strada Traian nr. 19, curtea Colegiului Național Mihai Eminescu CT-I-m-A-0555.05. nr. crt 20

Aria restrânsă pe care este amplasat imobilul este delimitat de strada Sulmona (la est), strada Vasile Canarache (la sud), bulevardul Tomis (la nord) și strada Traian (la vest), imobilul studiat se află în imediată apropiere a unor imobile cu valoare istorică — arhitecturală și a monumentelor de arhitectură:

Nr crt.	Cod LMI	Denumire	Localitate	adresa	datar e
542	CT-II-m-B-02839	Casa	Mun. Constanta	Sulmona 16	1890
543	CT-II-m-B-02840	Grădinița nr. 16	Mun. Constanta	Sulmona 19	Sf. Sec XIX
554	CT-II-m-A-02851	Geamia Hunchiar	Mun. Constanta	Tomis 41	1862
558	CT-II-m-B-02854	Casa	Mun. Constanta	Traian 17	Sf. Sec XIX
559	CT-II-m-B-02855	Colegiul Național Mihai Eminescu	Mun. Constanta	Traian 19	1906-1908
560	CT-II-m-B-02856	Cercul Militar Constanța (fosta Prefectură)	Mun. Constanta	Traian 29	1903-1904
561	CT-II-m-B-02857	Tribunalul Constanța Fosta reședință regală	Mun. Constanta	Traian 31	1904-1906
562	CT-II-m-B-02858	Tribunalul Constanta - JUDECATORIA	Mun. Constanta	Traian 33	1908-1912

Prin urmare, gradul de protecție al zonei este ridicat, se protejează valorile arhitectural-urbanistice, istorice și de mediul natural cu o pondere semnificativă. Clădirile reprezintă o grupare de construcții variate din punct de vedere funcțional și stilistic, fiind cu precădere dedicate funcțiilor de servicii, administrative, culte, învățământ, locuințe cu spații comerciale la parter și servicii conexe. Din punct de vedere funcțional, imobilul studiat se găsește într-o zonă de servicii cu regim de înălțime neomogen (2-6 niveluri).

Regulamentului Local de Urbanism – RLU- aferent Planului Urbanistic General (PUG) al Municipiului Constanta, preliminar aprobat prin HCLM Constanta nr. 653/25.11.1999, si cu valabilitate prelungita prin H.C.L.M. cu nr 77/31.03.2011, 81/06.03.2013 și OUG nr 85/12.12.2012, amplasamentul clădirii studiate se situează în zona:

ZRPC 1 - Zona centrala protejata, subzone in care se menține configurația țesutului urban, respective, **ZRPC1a** - subzona centrala suprapusa peste nucleul istoric — Peninsula Constanta.

Subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric în care se menține configurație țesutului urban tradițional ZRPC1

Conform **Planului Urbanistic Zonal -Peninsula - 2003** aprobat prin HCL nr 416/21.112003, imobilul este situate in zona de reglementari:

CS1- zona comercială și de servicii, situată în lungul pietonalelor majore în care este necesară realizarea/ menținerea unor funcțiuni cu acces public la parterul clădirilor.

- hărți, fotografiile ale amplasamentului care pot oferi informații privind caracteristicile fizice ale mediului, atât naturale, cât și artificiale, și alte informații privind:

- **folosințele actuale și planificate ale terenului atât pe amplasament, cât și pe zone adiacente acestuia:**

Casa se află pe str. Traian, nr. 25 se află în zona de nord-vest a peninsulei Constanța, zona cea mai complexă din punct de vedere al evoluției și morfologiei urbane. Clădirea se află pe promontoriu, făcând parte din șirul de clădiri cu vedere spre mare.

Vecinătăți:

Nord-vest: Traian, nr. 27, clădire de secol XIX a cărei istorie este legată de clădirea de la nr. 25 prin apartenența la aceeași familiei Grigorescu. Cele două clădiri au un peretecomun (pe nord-vest) care susține și clădirea de la nr. 25. Clădirea a găzduit Club Orient, care comunica cu clădirea de la nr. 25 prin subsol, având un pasaj boltit.

Nord-Est: str. Traian, domeniu public

Sud-est: str. Traian nr. 23 și nr. 21 – terenuri virane

Sud-vest: allee de servitute spre Cercul Militar Constanța (intrare str. Vasile Canarache)

Morfologia terenului: Terenul este aproape integral construit, dar prezintă parte spre zona de nord-vest, în direcția portului, pe ultima linie a promontoriului înainte de coborârea în trepte spre mare.

Căi de acces și vizibilitate: Clădirea este accesibilă din str. Traian și este vizibilă din mai multe părți ale orașului.

- **Politici de zonare și de folosire a terenului:**

Analiza valorică

Evaluarea valorilor culturale și sociale

Pentru evaluarea importanței clădirilor analizate în cadrul acestui studiu istoric și arhitectural au fost folosite criteriile de evaluare prevăzute de Normele metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice (OMCC Nr.2260/2008, Art.8-11):

Criteriul vechimii: valoare medie

Clădirea datează din prima parte a sec. XX (în perioada cuprinsă între anii 1870 — 1920) și suprapune clădire o structură de piatră mai veche preexistentă. Clădirea păstrează o planimetrie specifică pentru locuințele de raport Art Nouveau, având caracteristici arhitecturale de ansamblu cu un grad mare de autenticitate. Printre componentele valoroase legate de vechime se remarcă: compoziția fațadei, aparatul decorativ, forma acoperișului, detaliile de tâmplărie, concepția spațială și modul de amplasare pe teren.

Criteriu	Valoare	Explicație
vechimea inițială a imobilului și a intervențiilor ulterioare	Medie	Clădirea datează de la finalul sec. XX și reutilizează în comun zidul despărțitor de pe proprietatea Traian nr. 27, care menține urmevizibile de sistem constructiv de sec. XIX.

vechimea elementelor componente ale imobilului	Medie	Componentele constructive caracteristice clădirii datează de la începutul sec. XX.
vestigiile arheologice atestate, aparținând unor imobile anterioare celui care face obiectul evaluării	Medie	<u>Studiul recomandă completare cu raport arheologic care să identifice eventuale structuri antice sau medievale, având în vedere poziția pemarginea promontoriului peninsular, în general linie de apărare întărită cu fortificații.</u>
ponderea elementelor componente, provenite din intervențiile ulterioare ridicării imobilului	-	Intervenții realizate ulterior nu prezintă caracteristici valoroase.

Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică: valoare mare.

Configurația, stilistica și amprenta la sol reflectă manifestări ale stilului Art Nouveau în Constanța, fiind un exemplar de arhitectură specifică începutului de secolul al XX-lea, un fond valoros în contextul românesc privind formele de manifestate ale Art Nouveau în Constanța, orașul extracarpatic cu cele mai evidente forme ale acestui stil arhitectural. Astfel, prin apartenența la acest stil, imobilul face parte din rezervația de arhitectură Art Nouveau din peninsula. În urma demolărilor numeroase a clădirilor Art Nouveau după jumătatea sec. XX, se poate aprecia importanța acestui imobil și în raport cu transmiterea acestui stil în viitor, imobilul făcând parte în categoria clădirilor foarte reprezentative ale acestui stil.

Criteriu	Valoare	Explicație
coerența planimetrică și structurală, precum și concepția tehnică;	Mare	Clădirea ilustrează o planimetrie specifică locuințelor de raport, cu fluxuri separate pe criterii ierarhice, ilustrând un model social specific reședințelor familiilor de vază.
reprezentativitatea pentru o epocă istorică, un autor sau stil	Mare	Nu se cunoaște arhitectul, se poate oscila între Adolf Linz și Edgar de Goue. Clădirea este reprezentativă pentru stilul Art Nouveau din peninsula Constanței.
semnificația pentru o anumită arie istorico-geografică	Mare	Clădirea este un exemplu de manifestare Art Nouveau la Constanța, orașul extracarpatic care a promovat acest stil în modul cel mai puternic.
plastica arhitecturală a fațadelor și a interioarelor	Mare	Compoziția și plastica decorativă a fațadei principale sunt o expresie Art Nouveau: rezalitul central, compoziția ferestrelor, amplasarea aparatului decorativ în raport cu compoziția totală a fațadei
componente artistice valoroase	Mare	Decorația de simlipiatră Elementele metalice de fier forjat Tâmplăria structurală de lemn Scara interioară balansată pe structură metalică și balustrada metalică

valoarea diferitelor părți componente și ponderea celor care conferă imobilului un anumit caracter	Mică	La interior, imobilul nu mai păstrează decorații, mobilier, tâmplării sau orice altă componentă de valoare.
relația cu contextul urban și natural, apartenența la un ansamblu sau sit construit ori natural, păstrat parțial sau total	Mare	Clădirea este amplasată pe o insulă urbană delimitată de clădiri cu funcțiune publică, fiind astfel izolată, alături de clădirea vecină (nr. 27) care aparțineau aceluiași proprietar. De asemenea, se află pe promontoriul peninsular, pe direcția sud-vest și ilustrează un amplasament care preia direcția de orientare a orașului antic.
reprezentativitatea în cadrul unui program, unor politici urbane sau al unor tipologii	Mare	Clădirea este printre puținele clădiri Art Nouveau cu tipologie imobil de raport/ apartamente de locuit rămase în Constanța.

Criteriul referitor la frecvență (raritate și unicitate): valoare mare.

Deși clădirea prezintă caracteristici moderate față de construcțiile din același stil și din aceeași epocă, prin modul în care este configurată fațada în raport cu planimetria și amplasarea în oraș îi oferă un grad de unicitate și raritate crescut, mai ales în condițiile dispariției multor clădiri Art Nouveau, în particular, și a distrugerii patrimoniului peninsular constănțean, în general.

Criteriu	Valoare	Explicație
unicitatea imobilului, componentelor sau ansamblului	Mare	Imobil realizat ca locuințe colective, spre deosebire de tipologia Art Nouveau de tip „vilă”
dacă reprezintă cap de serie pentru o zonă istorico-geografică, etnografică sau pentru un autor	Medie	Clădirea prezintă componente și caracteristici valoroase, dar nu reprezintă cap de serie.
raritatea sau apartenența la o serie restrânsă pentru o zonă istorico-geografică, etnografică sau pentru o perioadă istorică	Mare	Clădirea este reprezentativă pentru stilul Art Nouveau din peninsula Constanței.
tipicitatea pentru o zonă istorico-geografică, etnografică, pentru un stil sau pentru o epocă	Mare	Clădirea este printre puținele clădiri de raport în stilul Art Nouveau din Constanța.
frecvența obiectivelor valoroase într-un ansamblu istoric constituit.	Mare	Clădirea este reprezentativă pentru stilul Art Nouveau din peninsula Constanței.

Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică: valoare mare

Se acordă criteriul mare considerând potențialul de a face parte din casele familiei Grigorescu, familiei de edili din prima serie de coloniști ardeleni în Constanța, a căror contribuție la istoria și evoluția orașului. Atât Petre Grigorescu, comanditarul clădirii, inginer silvic, cât și Horia Grigorescu, fiul acestuia, au contribuit la transformarea Constanței dintr-un fost port antic căzut în dizgrație la un adevărat oraș port al Mării Negre.

Criteriu	Valoare	Explicație
imobilele legate de anumite momente și locuri istorice, culturale, politice sau sociale, precum și cele reprezentative pentru anumite personalități	Mare	Clădirea aparține lui Petre Grigorescu, inginer silvic și om politic al Constanței. Fiul său, Horia Grigorescu a fost primar al Constanței în plină perioadă de reconstrucție și modernizare.
construcțiile anterioare dispărute, de importanță istorică recunoscută, atestate prin orice surse, documentare sau arheologice	Mare	Clădirea se află în situl urban Peninsula Constanța, în interiorul zone protejate situl arheologic „Orașul antic Tomis” și situl urban „zona peninsulară Constanța”, de asemenea, se află în zona de impact a apeductului care aproviziona Tomisul.
prezența în memoria comunității, la nivel european, național sau local;	Mare	Casa este promovată în spațiu public în relație cu personalitatea lui Horia Grigorescu.
dacă imobilul respectiv este legat de anumite tradiții locale	Mică	Nu au fost identificate evenimente de tradiție legate de acest imobil.

Calificativul acordat cumulativ obiectivul din Str. Traian, Nr. 25: valoare MARE.

Restricții și permisivități

Degradările survenite asupra clădirii, ca urmare a lipsei lucrărilor de întreținere au condus la alterări ale materialului istoric și asupra componentelor structural și de finisaj originale ale casei. Un factor al degradării zonei l-a reprezentat lipsa utilizării spațiilor, implicit a ventilării optime și evitarea apariției mușgaiului, mai ales la nivelul planșelor de lemn. Intervențiile recente din interior au modificat substanțial caracterul istoric al clădirii însă este necesară analiza tipologiilor de degradări, în raport cu gradul de umiditate în zidărie și cu starea de conservare a mortarelor istorice de suport sau de finisaj.

În concluzie, ca urmare a analizei rezultatelor punctelor anterioare, rezultă următoarele constrângeri privind investiția propusă asupra monumentului istoric de pe str. Traian nr. 25:

Aspecte urbanistice

Este obligatorie conservare parcelarului și aliniamentului istoric, precum și menținerea caracteristicilor frontului istoric, continuu și compact, cu decorație arhitecturală ce pune în valoare ritmicitatea specifică țesutului urban istoric al peninsulei Constanța;

Este obligatorie respectarea volumetriei și gabariturii actual, fără a se interveni pe volumetria generală a clădirii;

Se va reveni la forma originală a parterului deschis spre spațiul public, prin deschiderea golurilor astupate în etapele ulterioare și se va opta pentru închideri vitrate;

Se va analiza cromatica intervenției de restaurare în raport cu evoluția cromatică a clădirii și aspecte ale frontului în care va fi inserată clădirea; aceasta poate ține cont de utilizarea nuanțelor naturale, deschise, care nu sunt stridente la nivelul spațiului public; analiza oportunitatea revenirii la cromatica originară va analiza cu minuțiozitate cromatica originală a tuturor elementelor decorative și se va analiza dacă aceasta nu va crea o discontinuitate de percepție în front;

Se recomandă utilizarea materialelor și finisajelor specifice clădirilor istorice, conform regulamentelor în vigoare și a rezultatelor studiului pe componente artistice; în cazul în care se va opta pentru refacerea șarpantei, se va avea în vedere păstrarea cotei coamei inițiale și se va urmări păstrarea și reutilizarea hornuri existente;

Aspecte arhitecturale

Clădirea va fi restaurată utilizând materiale naturale și tehnici tradiționale sau care sunt compatibile cu tehnicile istorice; în soluțiile de restaurare se va evita utilizarea cimentului sau a altor materiale ce conțin săruri, impermeabilizează structura sau blochează ventilarea naturală;

Se vor evita soluții de tip „fațadism” care mențin doar coaja clădirii existente și inserează o nouă structură la interior și se va opta pentru păstrarea interiorului;

Se recomandă păstrarea configurației interioare și adaptarea soluțiilor noi la structura existentă;

din punct de vedere al tehnicii de intervenție pe substanța istorică se va ține cont de criteriile de bună practică: minima intervenție, retractabilitatea materialelor, compatibilitatea și autenticitatea;

Se recomandă restaurarea tâmplărilor istorice structurale de pe fațada principală (ferestre, uși) care va ține cont de specificul arhitecturii, care vor accentua caracterul istoric al clădirii și să se integreze armonios în peisajul urban; se recomandă menținerea pardoselii de mozaic și clinker ceramic;

Se recomandă utilizarea materialelor tradiționale specifice pentru realizarea învelitorii în vederea unei bune integrări în specificul local (olane ceramice);

Cablurile și țevile de instalații se vor monta cu scopul eliberării și valorificării fațadelor și se vor elimina toate structurile parazitare;

Soluțiile de restaurare a soclului va urmări realizarea unui sistem hidroizolare și aerisire a fundațiilor;

Analiză artistică

Este necesară prezervarea și restaurarea componentelor artistice ale clădirii (ex. ancadramente, brâuri profilate, decorații, cornișe, tâmplării, balustrade), prin păstrarea *in situ*, pentru menținerea pieselor de importanță artistică (decorație, tehnici constructive) fiind necesare intervenții de restaurare și valorificare în acord cu principiile internaționale și bunele practici din domeniu.

se recomandă punerea în valoare a sistemului de grinzi prin crearea unor casete de conservare, cu iluminare interioară, care să permită investigarea periodică a stării de conservare;

Eficiență energetică

În caz de eficientizare energetică a tâmplăriei, se va analiza posibilitatea înlocuirii sticlei cu geam termopan de secțiuni reduse (la interior), fără a altera tâmplăria istorică;

În cazul fațadei principale, în vederea creșterii performanței energetice, este permisă aplicarea unei tencuieli termoizolante la interior; în cazul fațadelor secundare și posterioară, se poate aplica la exterior;

Recomandări generale:

se va completa documentația:

studiu privind rezistența materialelor, cu analiza zonei de contact dintre clădirea de la nr. 25 și nr. 27;

studiu biologic privind starea de conservare a componentelor de lemn;

referat de arheologie pentru evidențierea tipului de structură de zidărie din subsol;

expertiza tehnică din 1991 realizată de Proiect Constanța;

relevu detalii de execuție specifice, completare la relevu;

Este necesară realizarea unui plan de conservare pe termen lung a imobilului, care să vizeze realizarea lucrărilor de întreținere necesare;

Arealele sensibile

- coordonatele geografice ale amplasamentului proiectului, care vor fi prezentate sub formă de vector în format digital cu referință geografică, în sistem de proiecție națională Stereo 1970:

Nr.,x,y,IE

1,792339.56,303861.5,249062

2,792350.349,303853.283,249062

3,792354.742,303864.557,249062

4,792357.509,303871.64,249062

5,792345.151,303876.136,249062

6,792339.56,303861.5,249062

1,792339.56,303861.5,249062-C1

2,792350.037736615,303853.52006101,249062-C1

3,792353.465,303862.513,249062-C1

4,792349.114,303864.075,249062-C1

5,792349.774,303865.897,249062-C1

6,792354.12,303864.354,249062-C1

7,792354.272,303864.74,249062-C1

8,792354.742,303864.557,249062-C1

9,792357.509,303871.64,249062-C1

10,792345.151,303876.136,249062-C1

11,792339.56,303861.5,249062-C1

Conform cu arhiva atasata la extrasul de carte funciara in urma cereri cu nr 10710 din 25/10/2023.

- detalii privind orice variantă de amplasament care a fost luată în considerare.

Nu este cazul

VI. Descrierea tuturor efectelor semnificative posibile asupra mediului ale proiectului, în limita informațiilor disponibile:

A. Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu:

a) protecția calității apelor:

- sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul:

Raportat la locația proiectului propus, cele mai apropiate ape de suprafața sunt Marea Neagra 200 m Sud) si Marea Neagra la Nord (cca. 400 m nord).

Alimentarea cu apa a obiectivului se va realiza de la rețeaua centralizata din zona. In perioada de exploatare a obiectivului, apele uzate rezultate vor fi de tip menajer si se vor evacua in rețeaua de canalizare RAJA SA.

Proiectul nu prevede prelevarea apei subterane din zona amplasamentului si nici prelevarea de apa din sursa de suprafața. Nu se identifica nici o cale de cumulare a impactului pe acest factor de mediu cu alte obiective existente in vecinătatea amplasamentului. Prin urmare, lucrările propuse nu vor avea nici un tip de impact (direct, indirect, cumulat) asupra apelor de suprafața sau subterane rezultat dintr-o astfel de acțiune.

Din punct de vedere al consumului de apa (impact asupra resursei naturale), acest tip de proiect nu generează o presiune cuantificabila

In ceea ce privește apele de suprafața, distanta pana la aceste corpuri de apa este de natura sa elimine probabilitatea oricărui tip de impact.

Lucrările de construcții ce se execută nu prevăd modificări ale condițiilor hidrologice din zona care ar putea să influențeze în secundar calitatea mediului și, ca urmare, alte resurse sau activități dependente de resursele subterane de apă. Nivelul hidrostatic de pe amplasament va influența soluțiile de fundare adoptate, dar nu se preconizează însă ca acest aspect să conducă la apariția unor dezechilibre majore în ceea ce privește regimul apelor subterane în zona).

Ținând cont de activitatea care se va desfășura pe amplasament în timpul funcționării obiectivului și de caracteristicile apelor uzate generate, în principal ape menajere, indicatorii de calitate ai apelor evacuate în rețeaua de canalizare centralizată nu vor influența negativ stația de epurare care se constituie în receptorul final al acestor ape uzate. De asemenea, nici nu vor influența în mod cuantificabil calitatea receptorului final al efluentului stației de epurare orășenești.

- stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute:

Apele uzate menajere provenite din spălătoarele din bucătării vor fi trecute mai întâi prin separatoare de grăsimi autoportante apoi descărcate la conducta de canalizare. Instalația de canalizare va fi executată din conducte din polipropilena ignifugată cu pante de 3,5-2% și descărcare în cămine de vizitare CV.

Alimentarea cu apă rece a construcției se va face printr-un bransament din țeava PEAD de la un cămin cu apometru CA complet echipat cu robinete de trecere și apometru amplasat la limita proprietății.

Alimentarea cu apă caldă menajeră se va face prin intermediul centralelor termice murale prevăzute pentru fiecare apartament și o centrală termică cu boiler atașat montat în camera tehnică de la subsolul imobilului, care va deservei partea de spațiu comercial, subsol + parter. Se vor prevedea racorduri apă rece pentru alimentarea acestora având robinete de închidere, clapeta de sens și dispozitiv de tratare a apei, cartuș polifosfat.

Canalizarea apelor uzate menajere se va face gravitațional prin tuburi din PCVmm montate la plafon subsol și în canale de protecție din beton, cu descărcare în căminele de vizitare exterioare CV și apoi prin țeava la canalizarea menajeră strădală existentă în zona. Se va asigura colectarea apelor relativ curate, din subsolul prin pante racordate la un recipient de pardoseala Rp cu grătar având dimensiunile interioare în caz de umplere golirea acestuia se va face cu ajutorul unei electropompe submersibile automată prin pompă la conducta de canalizare interioară.

Apele pluviale de pe acoperiș vor fi colectate cu jgheaburi și burlane exterioare de fațadă și vor fi dirijate către exterior prin lucrări de sistematizare pe verticală.

Astfel, prin implementarea proiectului în condițiile specificate anterior și ținând cont de caracteristicile zonei de amplasare, nu se estimează înregistrarea unui impact negativ, direct sau indirect, din punct de vedere cantitativ sau calitativ, asupra resurselor de apă la nivel local. În condiții normale de funcționare impactul asupra factorului de mediu apă este nesemnificativ, fiind create condițiile pentru respectarea concentrațiilor maxime admise la evacuarea apelor uzate în canalizare

b) Protecția aerului:

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți, inclusiv surse de mirosuri;

În perioada de construcție

- Sursele de poluanți pentru aer, poluanți, inclusiv surse de mirosuri

În perioada de construcție, activitățile din șantier pot avea un impact asupra calității atmosferei din zonele de lucru și din zonele adiacente acestora. Sursa principală de poluare a aerului, specifică execuției lucrării, este reprezentată de activitatea de transport și manipulare a materialelor de construcție din care pot rezulta praf și pulberi fie direct în lucrări, fie antrenate de circulația autovehiculelor și utilajelor. Ele pot proveni din operațiile de descărcare/încărcare și transport al materialelor necesare în construcție, precum și cele generate de funcționarea instalațiilor, utilajelor și echipamentelor în zona de lucru.

Principalii poluanți emiși în atmosferă în etapa de construcție sunt cei asociați:

-Arderii carburanților în motoarele autovehiculelor și utilajelor: gaze de ardere (oxizi de azot – NO, monoxidul de carbon – CO, oxizii de sulf – SO₂, compuși organici volatili – COV, și particule în suspensie).

-Activitățile propriu-zise de construcție (excavații, nivelări etc.): particule în suspensie. Perioada de execuție este limitată și discontinua, ca urmare efectul asupra mediului este de scurtă

durată și strict local, neafectând zonele învecinate.

În perioada de implementare mijloacele de transport și utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de realizare a obiectivului vor genera poluanți caracteristici arderii combustibililor în motoare. Regimul emisiilor acestor poluanți este dependent de nivelul activității zilnice, prezentând o variabilă substanțială de la o zi la alta, de la o fază la alta a procesului de construire. Natura temporară a lucrărilor de construcție diferențiază sursele de emisie de alte tipuri de surse, atât în ceea ce privește estimarea, cât și în ceea ce privește controlul emisiilor.

Față de situația prezentă, se va înregistra o presiune suplimentară asupra calității atmosferei în timpul lucrărilor de construcție, urmare a traficului auto și manipulării materialelor ce pot genera emisii de pulberi. Procese de combustie determinate de funcționarea unor echipamente și utilaje, au asociate emisii de poluanți precum NO_x, SO_x, CO, pulberi, metale grele. Poluanții caracteristici motoarelor cu ardere internă tip Diesel, cu care sunt echipate vehiculele de transport, sunt: NO_x, compuși organici nonmetanici, metan, oxizi de carbon (CO, CO₂), amoniac, dioxid de sulf, particule cu metale grele, hidrocarburi policiclice. Regimul emisiilor acestor poluanți este, ca și în cazul emisiilor de praf, dependent de nivelul activității zilnice, prezentând o variabilă substanțială de la o zi la alta, de la o fază la alta a procesului de construcție și amenajare.

În cazul emisiilor de poluanți de la autovehiculele și utilajele utilizate în construcție, cantitățile scad cu cât cresc performanțele motorului. Cantitatea de emisii de poluanți (Ordin 3299/2012) pentru funcționarea orară a utilajelor (excavator, compactor, etc), la un consum de combustibil (motorină) de 2 l/h, calculată în acord cu factorii de emisie EMEP/EEA (2016) pentru motoarele diesel este de: 54,16 g NO_x/h (h= ora de funcționare); 3,49 g PM₁₀/h; 5,60 g NM-VOC/h; 17,88 g CO/h. Cantitatea de astfel de emisii din cursul unei zile sau o altă perioadă definită de timp depinde de ritmul lucrărilor și, în consecință, de consumul de combustibil zilnic/lunar.

- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă:

În execuție, având în vedere ca sursele de poluare asociate activităților care se vor desfășura în această fază sunt surse libere, deschise și au cu totul alte particularități decât sursele aferente unor activități industriale sau asemănătoare, nu se poate pune problema unor instalații de captare - epurare

- evacuare în atmosfera a aerului impurificat și a gazelor reziduale.

Se vor lua însă măsuri în perioada de execuție:

- amenajarea de platforme speciale pentru depozitarea materialelor, a utilajelor și deșeurilor;

- alimentarea cu carburanți a mijloacelor de transport se va face în stații de alimentare centralizate;

- activitățile care produc mult praf nu se vor realiza în perioadele cu vânt puternic, iar pentru a se evita ridicarea prafului accidental se vor folosi plase anti praf pe timp de secetă; pentru evitarea răspândirii prafului se vor uda periodic drumurile și platformele;

- verificarea periodică a utilajelor și mijloacelor de transport în ceea ce privește nivelul de emisii de monoxid de carbon și a altor gaze de eșapament și punerea lor în funcțiune numai după remedierea eventualelor defecțiuni.

- Utilajele tehnologice folosite în timpul execuției și operării vor respecta prevederile reglementărilor specifice privind stabilirea procedurilor de aprobare a tipurilor de motoare cu ardere internă, destinate mașinilor ne-rutiere și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea.

- Reparațiile utilajelor se vor realiza numai în service-uri autorizate;

- Utilajele și autocamioanele pentru livrarea materialelor de construcții, înainte de părăsirea șantierului vor trece prin zona de spălare amplasată la accesul în incintă;
- Viteza de deplasare a autovehiculelor în zonă va fi marcată prin indicatoare rutiere, respectându-se limita maximă de viteză impusă, astfel încât emisiile de praf datorită traficului să fie cât mai mici;
- Se vor alege trasee optime din punct de vedere al protecției mediului, pentru vehiculele care transportă materiale de construcție ce pot elibera în atmosferă particule fine; transportul acestor materiale se va face pe cât posibil cu vehicule cu prelate;

În perioada de exploatare

Emisiile pot apare urmare a traficului auto și arderii combustibilului convențional în centralele termice individuale. Centralele termice vor funcționa cu gaze naturale (combustibil mai puțin poluant decât alte alternative considerate). Emisiile generate de microcentralele individuale vor trebui să se încadreze în prevederile Ord. 462/1993 pentru focare alimentate cu combustibil gazos. Conform factorilor de emisie EMEP/EEA, pentru o centrală termică cu un consum mediu estimate la 1,2 mc gaze naturale/ora, se obțin următoarele valori orare pentru emisiile cantitative de poluanți: 2,45g NO_x/h (h=ora de funcționare); 1,33g CO/h; 0,45g NMVOC/h; 0,021g PM₁₀/h.

Pentru emisiile din traficul autoturismelor locatarilor, ca aport la starea actuală, nu există datele necesare pentru a face o estimare cantitativă și relevantă (în principal, traficul în incintă va fi redus și va viza parcare/plecarea autoturismelor din parcare). Aceste emisii se pot cumula cu emisiile datorate traficului auto existent în prezent în zona. Potențialul și riscul de cumulare vor fi determinate de condițiile atmosferice zilnice.

-Sursele de poluanți pentru aer, poluanți, inclusiv surse de mirosuri

-Principala sursă de poluare a atmosferei este traficul rutier, reprezentând sursa de poluare mobilă.

-Pentru diminuarea emisiilor nu se pune problema unor instalații pentru colectarea - epurarea - dispersia în atmosfera a gazelor reziduale. O sursă secundară de poluare sunt centralele termice.

Nu se produc agenți poluanți ai aerului.

Indicatorii de calitate pentru gaze de ardere rezultate de la centralele termice cu combustibil gaze naturale și tiraj forțat se vor încadra în limitele prevăzute de Ordinul nr. 432/1993 pentru aprobarea condițiilor tehnice privind protecția atmosferică și Normelor Metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare. Se va asigura verificarea tehnică periodică conform instrucțiunilor tehnice pentru centrale termice.

-Instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă

În exploatare, având în vedere ca sursele de poluare asociate activităților care se vor desfășura în această fază sunt surse libere, deschise și au cu totul alte particularități decât sursele aferente unor activități industriale sau asemănătoare, nu se poate pune problema unor instalații de captare - epurare- evacuare în atmosfera a aerului impurificat și a gazelor reziduale.

Se vor prevedea însă instalații de ventilație mecanică pentru a asigura evacuarea mirosurilor neplăcute și a excesului de umiditate din grupurile sanitare, care nu sunt prevăzute cu ferestre precum și din bucătării și spații de depozitare a gunoierului. Ventilatoarele se prevăd cu clapete de sens pentru a evita întoarcerea aerului viciat.

Pentru obiectivele propuse, aerul proaspăt se va asigura cu ajutorul unei centrale de tratare aer. Introducerea aerului proaspăt se va face cu ajutorul grilelor de introducere racordate la tubulatura de introducere aer. Evacuarea aerului se va face cu ajutorul grilelor de evacuare racordate la tubulatura de evacuare aer. Centrala de tratare aer va funcționa cu 100% aer proaspăt și va fi prevăzută cu recuperator de căldură, filtre și ventilatoare de introducere /evacuare aer. Pentru scara de evacuare închise se vor instala sisteme de desfumare – mecanice sau prin tiraj natural organizat cu suprafețe de compensare la partea inferioară a spațiului și suprafețe de evacuare a fumului la partea superioară

Centralele termice murale vor avea asigurat coșul de evacuare a gazelor arse pe terasele

necirculabile ale clădirilor, evacuarea fumului realizându-se deasupra nivelului terasei, la min. 1m peste cota acesteia.

c) protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- sursele de zgomot și de vibrații:

Sursele de zgomot și vibrații:

Procesele tehnologice de execuție implică folosirea unor grupuri de utilaje cu funcții adecvate. Aceste utilaje în lucru reprezintă surse de zgomot. Se va încerca, pe cât posibil, limitarea vibrațiilor și zgomotului, pe toata durata lucrărilor de execuție, respectiv stabilirea unui program de lucru care să nu afecteze activitățile din zona. În perioada de execuție a lucrărilor de construire, zgomotul produs cu ocazia funcționării utilajelor și a mijloacelor de transport se încadrează în prevederile STAS 10009-88, nedepășind limitele prevăzute și anume: la limita incintei ziua-65 dB, iar după ora 20,00-55 dB.

Pentru perioada de exploatare a obiectivelor propuse, principala sursa de zgomot și vibrații este reprezentată de circulația autovehiculelor. Având în vedere închiderea cu tâmplărie cu geamuri termoizolante, nivelul zgomotului va fi scăzut.

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor se vor face astfel încât să fie respectate condițiile impuse de STAS 10009/1988 și STAS 6156/1986, precum și ale normelor de poluare fonică în vigoare.

În perioada execuției lucrării, se vor avea în vedere următoarele măsuri de protecție împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- reducerea perioadei de execuție / asigurarea stopării tuturor echipamentelor, inclusiv a vehiculelor, în momentele când nu sunt utilizate efectiv, inclusiv pe timpul încărcării și descărcării autovehiculelor folosite pentru transport.

- se vor stabili trasee limitate pentru utilajele și autovehiculele cu mase mari și emisii sonore importante ce străbat zonele locuite

Pe timp de noapte se vor sista lucrările și se va respecta programul de liniște al zonei.

În exploatare - se vor lua măsuri pentru limitarea nivelului acustic al armaturilor din instalațiile sanitare la max. 35db.

Nu se vor depăși limitele admisibile privind nivelurile de zgomot prevăzute în standarde.

- elementele despărțitoare dintre apartamente, respectiv săli de grupă vor respecta min.

Rw=56dB

între apartamente și spațiul comercial min. Rw=65dB.

la apartamente, separarea dintre dormitoare va fi de min. Rw=56dB, similar și între dormitoare și spații de circulație.

d) protecția împotriva radiațiilor:

- sursele de radiații

În faza de execuție și în perioada de exploatare a construcțiilor, nu vor exista surse generatoare de radiații care să aibă impact negativ asupra mediului. Atât lucrările propuse a fi executate, cât și echipamentele folosite la execuția lor nu generează radiații ionizante sau electromagnetice cu impact negativ asupra mediului.

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor:

Nu este cazul, nu există asemenea procese care necesită amenajări și dotări împotriva radiațiilor

e) protecția solului și a subsolului:

- sursele de poluanți pentru sol, subsol, ape freatiche și de adâncime

În perioada de execuție, sursele posibile de poluare a solului sunt reprezentate de execuția propriuzisă a lucrărilor și traficul de șantier.

Principalele surse de poluare a solului și subsolului în perioada de execuție sunt reprezentate de:

- depozitarea necontrolată și pe spații neamenajate a deșeurilor rezultate din activitățile de construcții;
- exploatarea utilajelor și echipamentelor utilizate în construcții. În cazul unor scurgeri accidentale de produse petroliere, fie de la mijloacele de transport cu care se aduc pe amplasament diverse materiale, fie de la utilajele folosite, factorii de mediu care pot fi afectați sunt solul-subsolul, în acest caz recomandându-se utilizarea de material absorbant pentru intervenția promptă.

Parcarea autovehiculelor pe perioada execuției se va realiza în cadrul organizării de șantier pe platforme special amenajate.

În perioada de exploatare, principalele sursele de poluare pot fi:

- traficul auto /poate genera concentrații semnificative de poluanți, dintre aceștia, NO_x, SO₂ și metalele grele (în special Pb) sunt cei mai periculoși pentru contaminarea solului.

- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului:

În perioada de execuție, impactul asupra factorului de mediu sol poate fi diminuat prin:

- interzicerea degradării zonelor învecinate amplasamentului și a vegetației existente, din perimetrul adiacent zonelor de lucru, prin staționarea utilajelor, efectuarea de reparații, depozitarea de materiale, etc;
- colectarea tuturor deșeurilor rezultate din activitatea de construcții se va face pe o platforma special amenajată;
- deșeurile rezultate din demolări/săpături se vor concasa și reutiliza la terasamente;
- colectarea și sortarea deșeurilor reciclabile, urmărindu-se cu rigurozitate valorificarea tuturor deșeurilor rezultate; se face colectare selectivă și deșeurile se vor preda firmelor specializate în reciclare/neutralizare;
- în cazul poluării accidentale se asigură dotarea cu materiale absorbante/neutralizante.

Condițiile de contractare vor trebui să cuprindă măsuri specifice pentru managementul deșeurilor produse în amplasament, pentru a evita poluarea solului.

Deoarece riscul poluării poate proveni din migrarea poluanților de la suprafața sub acțiunea apelor pluviale infiltrate în teren, parte din măsurile pentru protecția solului sunt comune cu cele de protecție a subsolului.

În perioada de implementare a proiectului, se va interzice efectuarea de intervenții la mijloacele de transport și echipamente la locul lucrării (cu excepția cazurilor în care echipamentele sunt imobilizate și sunt necesare intervenții pe locație- atunci se va asigura dotările necesare) pentru a evita scăpări accidentale de produs petrolier. Se va achiziționa material absorbant. Se va interveni prompt în cazul scurgerilor de produse petroliere, pentru a evita migrarea lor pe porțiunile de sol.

Suprafețele prevăzute în proiect a fi afectate temporar vor fi reabilite la finalizarea lucrărilor și redată utilizării inițiale.

După finalizarea lucrărilor se vor evacua toate depozitele de materiale rămase nefolosite, precum și toate deșeurile rezultate.

În perioada funcționării obiectivului: depozitarea deșeurilor doar în spațiile amenajate și preluarea ritmică a deșeurilor rezultate de pe amplasament pentru a evita formarea de stocuri; staționarea autovehiculelor se va face numai în zona parcarilor amenajate; întreținerea corespunzătoare a zonelor de spațiu verde plantate din cadrul obiectivului.

Se va avea în vedere asigurarea calității corespunzătoare a sistemului de conducte subterane ce preiau apele uzate menajere.

f) protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;

Proiectul nu se află în proximitatea unui areal terestru/acvatic sensibil.

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate;

Prin amplasarea obiectivului propus nu va fi afectată fauna, flora terestră și acvatică sau monumente ale naturii și arii protejate.

g) protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

- identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional și altele:

Conform O.M.C. nr 2828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr 1 la Ordinul Ministerul Culturii și Cultelor nr 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare imobilul este situat în :

-Situl arheologic “Oraș antic Tomis”, Peninsula Constanta, între Bulevardul Ferdinand, Faleza de Est a orașului până la plaja modern, Cazino, Poarta 1, port comercial, Termele Romane (fost Marinarilor), strada Traian, Cod CT –i-s-A-02553, nr ctr. 1

-Sit urban – “Zona Peninsulara Constanta”, Faleza Cazino, Poarta 1, Faleza Port Tomis, Faleza plaja Modern, Bulevardul Ferdinand până la Strada Atelierelor, Strada Traian, bulevardul Termele Romane (fost Marinarilor), COD CT-II-s-B-02832 nr ctr. 486.

Legea nr 5/6.03.2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - secțiunea a III a - zone protejate Art 3, Lucrări de salvare, protejare și punere în valoare a patrimoniului din zonele protejate sunt de utilitate publică de interes național.

Conform Regulamentului Local de Urbanism –R.L.U.- aferent Planului Urbanistic General (P.U.G.) al Municipiului Constanta preliminar aprobat prin H.C.L.M. Constanta (Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Constanta) cu nr 653/25.11.1999, și cu valabilitate prelungită prin H.C.L.M. cu nr 77/31.03.2011, 81/06.03.2013 și OUG nr 85/12.12.2012 amplasamentul clădirii studiate se situează în zona ZRPC 1- Zona centrală protejată, subzone în care se menține configurația țesutului urban, respective, ZRPC1a- subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric – Peninsula Constanta.

Studiul ia în considerare perimetrul definit prin P.U.G.(Planul Urbanistic General) al Municipiului Constanta elaborate de S.C. URBIS 90 srl –București 2000, - ZRPC 1- Zona centrală protejată, subzone în care se menține configurația țesutului urban, respective, ZRPC1a- subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric – Peninsula Constanta.

Nr ctr.	Cod LMI	Denumire	Localitate	adresa	datare
542	CT-II-m-B-02839	Casa	Mun.Constanta	Sulmona 16	1890
543	CT-II-m-B-02840	Grădinița nr. 16	Mun.Constanta	Sulmona 19	Sf. Sec XIX
554	CT-II-m-A-02851	Geamia Hunchiar	Mun. Constanta	Tomis 41	1862
558	CT-II-m-B-02854	Casa	Mun. Constanta	Traian 17	Sf. Sec XIX
559	CT-II-m-B-02855	Colegiul Național Mihai Eminescu	Mun. Constanta	Traian 19	1906-1908
560	CT-II-m-B-02856	Cercul Militar Constanța (fosta Prefectură)	Mun. Constanta	Traian 29	1903-1904
561	CT-II-m-B-02857	Tribunalul Constanța Fosta reședință regală	Mun. Constanta	Traian 31	1904-1906

562	CT-II-m-B-02858	Tribunalul Constanta - JUDECATORIA	Mun. Constanta	Traian 33	1908- 1912
-----	-----------------	--	----------------	-----------	---------------

Prin urmare, gradul de protecție al zonei este ridicat, se protejează valorile arhitectural-urbanistice, istorice și de mediul natural cu o pondere semnificativa. Clădirile reprezintă o grupare de construcții variate din punct de vedere funcțional și stilistic, fiind cu precădere dedicate funcțiilor de servicii, administrative, culte, învățământ, locuințe cu spații comerciale la parter și servicii conexe. Din punct de vedere funcțional, imobilul studiat se găsește într-o zonă de servicii cu regim de înălțime neomogen (2-6 niveluri). Toate aceste clădiri formează un grup de construcții istorice reprezentative pentru municipiul Constanta care necesita conservare, protecție și punere în valoare. Clădirea studiată nu este înscrisă individual în Lista Monumentelor Istorice, dar reprezintă valoare certă istorică, arhitecturală și urbanistică. Fondul construit este variat funcțional și stilistic arhitectural, cu precădere dedicate funcțiilor de servicii – administrative, cult, învățământ, locuințe cu spații comerciale la parter și servicii conexe. Gradul de protecție a zonei este ridicat, se protejează valorile arhitectural-urbanistice, istorice, mediul natural cu o pondere semnificativa.

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public:

În perioada de execuție se vor stabili reguli care să asigure siguranța circulației generată de utilajele de construcție:

- se vor amplasa semne de circulație pe perioada șantierului în incintă;
- se vor amplasa panouri de avertizare (Atenție! Șantier în lucru!);
- se va delimita zona aferentă șantierului și a organizării de șantier;

În perioada de exploatare nu sunt necesare măsuri speciale de protecție.

h) prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatării, inclusiv eliminarea:

- lista deșeurilor (clasificate și codificate în conformitate cu prevederile legislației europene și naționale privind deșeurile), cantități de deșuri generate:

Prin H.G. nr. 856/2002 pentru „Evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase” se stabilește obligativitatea pentru agenții economici și pentru orice alți generatori de deșuri, persoane fizice sau juridice de a ține evidența gestiunii deșeurilor. Evidența gestiunii deșeurilor se va ține pe baza „Listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase” prezentată în anexa 2 a H.G.856/2002. În execuție - deșeurile din construcții se clasifică după cum urmează:

- 17.05.00 - pământ și materiale excavate sau dragate;
- 17.06.00 - materiale izolatoare;
- 17.07.00 - deșuri amestecate de materiale de construcție și deșuri din demolări;
- 15.01.01 (ambalaje și carton) și cod 15.01.02 (ambalaje din material plastic) vor fi colectate separat și predate pentru valorificare/eliminare de firme specializate;
- Pământul din excavații și molozul din execuția tencuielilor, zidărilor și finisajelor, vor fi preluate și transportate de firme specializate cu care se va încheia contract, către locurile special destinate acestora și recomandate de autoritățile administrației publice locale competente.

În perioada de exploatare, deșeurile rezultate se încadrează în categoria de deșeuri 20 – deșeuri municipale, subgrupa 20.01 cu categoriile:

- 20.01.01 – hârtie și carton;
- 20.01.02 – sticla;
- 20.01.08 – deșeuri biodegradabile de la bucătărie;
- 20.01.10 – îmbrăcăminte;
- 20.01.11 – textile;
- 20.03.01 – deșeuri municipale amestecate;
- 15.01.01 – deșeuri ambalaje de hârtie;
- 16.01.19 – deșeuri de materiale plastice;
- 20.01.25 – ulei alimentar rezidual;
- 19.08.09 – grăsimi de la separatorul de grăsimi.

Deșeurile rezultate din funcționarea bucătăriei, se vor depozita în spațiul închis, dedicat, dotat cu punct de apă și scurgere, aflat în zonele de oficiu ale clădirilor C1, pe sortimente în pubele închise ermetic, de unde vor fi colectate și transportate la punctul general de colectare a deșeurilor amplasat în zona la peste 10m de orice construcție. De aici vor fi ridicate periodic, în baza unui contract de prestări servicii, la groapa de gunoi, de către firme specializate.

- programul de prevenire și reducere a cantităților de deșeuri generate;

Lucrările vor fi realizate după normele de calitate în construcții astfel încât cantitățile de deșeuri rezultate să fie limitate la minimum.

De asemenea, se vor lua măsuri ca acest tipuri de deșeuri să nu fie depozitate în alte locuri decât cele special amenajate din incinta organizării de șantier.

Este important să se urmărească transferul cât mai rapid al deșeurilor din zona de generare către zonele de depozitare, evitându-se stocarea acestora un timp mai îndelungat în zona de producere și apariția unor depozite neorganizate și necontrolate de deșeuri

- planul de gestionare a deșeurilor;

Deșeurile colectate (tipuri, compoziție, cantități estimative și mod de stocare)

Colectarea deșeurilor solide, în urma sortării, se va face pe tipuri și categorii la nivel local, în europubele cu roțile, inscripționate corespunzător și pe platforme de colectare impermeabilizate, special amenajate în incinta ansamblului. Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă sunt amplasate la peste 10m de clădirile de învățământ învecinate. Ele sunt împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și sunt prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie. Natura deșeurilor rezultate în urma activităților ce urmează să se desfășure sunt de tipul celor menajere fără a impune cerințe speciale de stocare și evacuare. De asemenea cantitățile se vor înscrie în media normală. Evacuarea se face de către o firmă specializată, pe baza de contract și vor fi transportate cu autospeciale.

Deșeurile stocate temporar (tipuri, compoziție, cantități estimative)

Se va evita formarea de stocuri de deșeuri, ce urmează să fie valorificate, care ar putea genera fenomene de poluare a mediului sau care prezintă riscuri de incendiu față de vecinătăți.

Deșeuri valorificate

Predarea deșeurilor se face numai către agenți specializați/autorizați pentru colectarea/valorificarea/eliminarea acestora, din lista operatorilor autorizați în acest domeniu, pe bază de contract încheiat cu aceștia.

Modul de transport al deșeurilor și măsurile de protecție a mediului

Deșeurile rezultate din activitate sunt transportate cu mijloace auto specializate ale societăților care preiau deșeurile – societăți care dețin autorizații de mediu și respectă cerințele de transport stabilite de HG 1061/2008 privind transportul deșeurilor pe teritoriul României.

Modul de eliminare a deșeurilor (depozitare definitivă, incinerare)

Deșeurile menajere sunt preluate de serviciul de salubritate din zonă și transportate pentru eliminare la depozitul de deșeuri menajere al localității. În cadrul obiectivului nu se elimină deșeuri prin incinerare.

Monitorizarea gestiunii deșeurilor

Deșeurile se vor colecta selectiv și se vor preda unităților specializate în valorificarea lor. Depozitarea deșeurilor se va face în condiții optime pentru a permite valorificarea lor – în pubelele special amenajate pe platformă betonată, propuse prin proiect. Monitorizarea gestionării deșeurilor de ambalaje rezultate atât pe perioada execuției lucrărilor cât și în faza de exploatare (desfășurare propriu-zisă a activității) se va realiza în conformitate cu prevederile/reglementările în vigoare referitoare la regimul ambalajelor. Toate deșeurile vor fi manipulate și stocate astfel încât să se prevină orice contaminare a solului sau a apelor și să se reducă orice posibilă degajare de emisii fugitive în aer. Nu se va depăși capacitatea de depozitare a containerelor.

i) Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

- substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse;

Pe perioada execuției nu se vor manipula sau depozita substanțe periculoase.

Pe perioada de exploatare nu se vor manipula sau depozita substanțe periculoase.

- modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației.

Pe perioada execuției nu se vor manipula sau depozita substanțe periculoase.

Pe perioada de exploatare nu se vor manipula sau depozita substanțe periculoase.

B. Utilizarea resurselor naturale, în special a solului, a terenurilor, a apei și a biodiversității.

La realizarea lucrărilor, se vor utiliza materii prime și materiale: ciment, balast, nisip, conform cu reglementările naționale în vigoare, precum și legislației și standardelor naționale armonizate cu legislația U.E., aprovizionate de la bazele autorizate, energie electrică, combustibili auto necesari funcționării utilajelor și vehiculelor (ce vor fi aprovizionați din stații de distribuție). Aceste materiale vor fi în concordanță cu prevederile H.G. 766 / 1997 și Legii 10 / 1995 privind obligativitatea utilizării de materiale agrementate, la execuția lucrării.

Ca și resurse naturale în construcția imobilului se va folosi apa, nisip, pietriș, pământ natural în fundații. Betonul va fi adus cu cifele de la stațiile de betoane. Metodele folosite în construcția clădirilor propuse nu prezintă tehnologii speciale. În execuție se admit numai materiale, instalații și echipamente care sunt agrementate tehnic în țara noastră și sunt însoțite de certificate de calitate.

VII. Descrierea aspectelor de mediu susceptibile a fi afectate în mod semnificativ de proiect:

- impactul asupra populației, sănătății umane, biodiversității (acordând o atenție specială speciilor și habitatelor protejate), conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, terenurilor, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei (de exemplu, natura și amploarea emisiilor de gaze cu efect de seră), zgomotului și vibrațiilor, peisajului și mediului vizual, patrimoniului istoric și cultural și asupra interacțiunilor dintre aceste elemente. Natura impactului (adică impactul direct, indirect, secundar, cumulativ, pe termen scurt, mediu și lung, permanent și temporar, pozitiv și negativ);

Proiectul are impact redus

Prin amplasarea obiectivului propus nu va fi afectată fauna, flora terestră și acvatică sau

monumente ale naturii și arii protejate. Proiectul își propune să aducă o creștere a calității mediului construit.

- extinderea impactului (zona geografică, numărul populației/habitatelor/speciilor afectate):

Proiectul propus nu va influența sub aspect de mediu zona geografică sau numărul populației etc.

- magnitudinea și complexitatea impactului:

Proiectul va avea impact redus asupra aspectelor de mediu. Având în vedere că se vor folosi materiale și utilaje create și agrementate special pentru construire, respectiv pentru desfășurarea ulterioară a activității de locuire și spațiu comercial, impactul poate fi local, de mici dimensiuni, pe perioada lucrărilor de execuție.

- probabilitatea impactului:

Proiectul nu are impact major asupra mediului și nu generează în nici un fel de schimbări climatice.

- durata, frecvența și reversibilitatea impactului:

Proiectul nu are impact major asupra mediului, prin urmare nu se pune problema reversibilității impactului.

- măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului:

Proiectul nu are impact major asupra mediului, prin urmare nu se poate pune problema reducerii sau ameliorării impactului.

- natura transfrontalieră a impactului:

Proiectul este amplasat în jud. Constanța- Municipiul Constanța, neexistând impact de tip transfrontalier.

Realizarea obiectivelor va avea un impact local asupra populației și solului numai pe perioada execuției lucrărilor (impact temporar).

Realizarea investiției nu afectează și nu are un impact negativ asupra vieții și sănătății populației.

VIII. Prevederi pentru monitorizarea mediului - dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu, inclusiv pentru conformarea la cerințele privind monitorizarea emisiilor prevăzute de concluziile celor mai bune tehnici disponibile aplicabile. Se va avea în vedere ca implementarea proiectului să nu influențeze negativ calitatea aerului în zonă.

Dotările și măsurile prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu:

În perioada de execuție, sursele posibile de poluare sunt reprezentate de execuția propriuzisă a lucrărilor și traficul de șantier. Colectarea, transportul și eliminarea prin depozitare de către operator în rampa autorizată a deșeurilor rezultate se va face în baza contractului de prestări servicii ce se va încheia cu o firmă autorizată. După finalizarea lucrărilor, terenurile ocupate temporar vor fi readuse la starea lor inițială prin replantarea și reconstruirea solului afectat.

În perioada de exploatare

- întreținerea și inspecția periodică a instalațiilor sanitare pluviale
- întreținerea și inspecția periodică a instalațiilor sanitare menajere
- întreținerea și inspecția periodică a instalațiilor de ventilare/răcire
- preluarea apelor impurificate de pe platformele carosabile și trecerea acestora prin separator de hidrocarburi.

- Protecția aerului

În perioada de execuție, pentru protecția atmosferei se propun următoarele măsuri:

- amenajarea de platforme speciale pentru depozitarea materialelor, a utilajelor și deșeurilor;
- alimentarea cu carburanți a mijloacelor de transport se va face în stații de alimentare centralizate;
- activitățile care produc mult praf nu se vor realiza în perioadele cu vânt puternic, iar pentru a se evita ridicarea prafului accidental se vor folosi plase anti praf;
- pe timp de secetă, pentru evitarea răspândirii prafului se vor uda periodic drumurile și platformele;
- verificarea periodică a utilajelor și mijloacelor de transport în ceea ce privește nivelul de emisii de monoxid de carbon și a altor gaze de eșapament și punerea lor în funcțiune numai după remedierea eventualelor defecțiuni;
- reparațiile utilajelor se vor realiza numai în service-uri autorizate;
- utilajele și autocamioanele pentru livrarea materialelor de construcții, înainte de părăsirea șantierului vor trece prin zona de spălare amplasată la accesul în incintă;
- stropirea agregatelor, anrocamentelor și a drumurilor tehnologice pentru a împiedica degajarea pulberilor;
- respectarea calendarului reviziilor tehnice la vehiculele de transport pentru încadrarea noxelor în norme;
- întreținerea corespunzătoare a utilajelor de construcții pentru limitarea emisiilor, provenite de la arderea carburanților în motoarele termice, în atmosfera.

În perioada de exploatare, principala sursă de impurificare a atmosferei, este traficul rutier, reprezentând sursa de poluare mobilă. Pentru diminuarea emisiilor nu se pune problema unor instalații pentru colectarea - epurarea - dispersia în atmosfera a gazelor reziduale.

▪ Protecția așezărilor umane

În timpul execuției, se vor stabili trasee limitate pentru utilajele și autovehiculele cu mase mari și emisii sonore importante ce străbat zonele locuite.

În exploatare se vor respecta regulile de întreținere și manipulare utilaje specifice acestei funcțiuni.

IX. Legătura cu alte acte normative și/sau planuri/programe/strategii/documente de planificare:

A. Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naționale care transpun legislația Uniunii Europene: *Directiva 2010/75/UE (IED) a Parlamentului European și a Consiliului din 24 noiembrie 2010 privind emisiile industriale (prevenirea și controlul integrat al poluării), Directiva 2012/18/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 4 iulie 2012 privind controlul pericolelor de accidente majore care implică substanțe periculoase, de modificare și ulterior de abrogare a Directivei 96/82/CE a Consiliului, Directiva 2000/60/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 23 octombrie 2000 de stabilire a unui cadru de politică comunitară în domeniul apei, Directiva-cadru aer 2008/50/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 21 mai 2008 privind calitatea aerului înconjurător și un aer mai curat pentru Europa, Directiva 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 19 noiembrie 2008 privind deșeurile și de abrogare a anumitor directive, și altele).*

Proiectul intră sub incidența Legii nr.292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului – conform Deciziei Etapei de Evaluare Inițială nr.

73/16.02.2024, eliberată

de Ministerul Mediului, Agenția pentru Protecția Mediului Constanta, fiind încadrat în:

- Legea nr. 292/2018 - anexa nr. 2, pct. 10, lit. (b)

Proiectul nu intră în prevederile altor acte normative care transpun legislația comunitară (IED, SEVESO, Directiva cadru apă, Directiva cadru aer, directiva cadru deșeurii etc.).

Imobilele de locuit cu funcțiune mixtă (locuire+spațiu comercial) ce fac obiectul prezentei documentații nu se încadrează în domeniul avut în vedere de prevederile legii nr. 278/2013 privind emisiile industriale.

Proiectul nu intră în prevederile legii apelor nr. 107/1996, art.48, lit.(i) și art. 54 cu modificările și completările ulterioare.

Implementarea proiectului se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 104/2011 astfel încât să nu existe surse de poluanți pentru aerul înconjurător.

Atât la nivel de proiectare, cât și la nivel de execuție se vor respecta toate prevederile legislației naționale care transpun legislația europeană privind calitatea factorilor de mediu, respectiv actele normative ale Comunității Europene.

Proiectul propus nu intră sub incidența art. 28 din OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată prin Legea nr. 49/2011, cu modificările ulterioare

B. Se va menționa planul/programul/strategia/documentul de programare/planificare din care face proiectul, cu indicarea actului normativ prin care a fost aprobat.

Investitia se va face conform **Planului Urbanistic Zonal -Peninsula - 2003** aprobat prin HCL nr 416/21.112003, imobilul este situat în zona de reglementari:

CS1- zona comercială și de servicii, situată în lungul pietonalelor majore în care este necesară realizarea/ menținerea unor funcțiuni cu acces public la parterul clădirilor.

Destinații admise: locuire, servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic; alimentație publică (restaurante, cafenele, ceainării, cofetării, etc); servicii turistice și de informare/ rezervare, agenții turistice, unități de cazare (hoteluri, pensiuni); loisir urban; echipamente publice de importanță locală și municipală; utilizarea curților construcții pentru funcțiuni cu caracter public; se admite acoperirea cu materiale transparente a curților interioare pentru transformarea lor în spații funcționale utile.

Destinații admise cu condiționări: se recomandă admiterea funcțiunilor care nu permit accesul liber al publicului în clădire la nivelul parterului doar în cazul în următoarele condiții: frontul aferent clădirii în cauză nu depășește 1/3 din latura respectivei insule și nu se învecinează mai mult de două astfel de clădiri; sunt admise activități manufacturiere de lux, cu ateliere deschise publicului, atractive din punct de vedere turistic, care nu poluează și nu generează fluxuri importante de persoane și transport (transport greu sau mai mult de 5 autovehicule mici de transport pe zi); se admit unități de alimentație publică care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță mai mică de 50 m de instituții publice sau lăcașuri de cult; se admite conversia funcțională a locuințelor existente dacă acestea sunt înlocuite cu funcțiuni de interes public sau dacă se păstrează funcțiunea de locuire într-o pondere de minim 30% din totalul ariei desfășurate; se admite refuncționalizarea locuințelor în partiul acestora a spațiilor necesare pentru profesii

X. Lucrări necesare organizării de șantier:

Lucrările de organizare de șantier vor consta în:

- împrejmuire din panouri demontabile în jurul obiectivului, sau a zonelor cu materiale;
 - amplasarea baracă muncitori (birou + loc servit masa + vestiar);
 - amplasarea unei magazii pentru materiale;
 - amplasarea de WC-uri ecologice vidanjate;
 - racord provizoriu de energie electrică: se va utiliza racordul electric existent pe sit;
 - sursa de apă: se vor utiliza bazine pentru stocarea apei cu volum de 1mc;
 - rampa de spălare a utilajelor și autocamioanelor care părăsesc șantierul, prevăzută cu bazin de decantare;
 - se vor asigura plase anti praf pentru lucrări din care rezulta degajări de pulberi;
 - șantierul se va semnaliza corespunzător cu panouri inscripționate reflectorizante;
- Impactul asupra mediului al lucrărilor organizării de șantier este minim și nu vor exista surse de poluanți ai apei, aerului sau solului.
- Deșeurile rezultate în urma personalului lucrător se vor colecta în zone special amenajate.

- Nivelul zgomotului și al vibrațiilor care pot apărea în timpul execuției obiectivului se va menține în limitele normale (maxim 50 dB în timpul zilei; în timpul nopții lucrările vor fi sistate).
- Programul de lucru se va desfășura în timpul zilei cu respectarea intervalelor de liniște aferente zonei. Utilajele pe timpul încetării activității se vor gara pe platforme special amenajate.
- Desfășurarea lucrărilor în cadrul organizării de șantier vor respecta regulile și normativele pentru protecția muncii în vigoare.
- Împrejmuirea va avea de regulă o singură poartă de acces în incintă, în scopul asigurării unui control eficient asupra circulației în șantier. În cazuri bine justificate se admite și existența unei a doua intrări.

Antreprenorul este obligat să asigure parapete și semnalizare în jurul tuturor tranșeelor și excavațiilor deschise, să construiască podeste provizorii, acolo unde se ivește necesitatea, pentru a evita accidentele de muncă și pentru a permite accesul personalului de lucru și al vehiculelor de fiecare parte a șanțurilor.

Personalul care desfășoară activități pe șantier, precum și vizitatorii au următoarele obligații:

- în incinta șantierului să poarte permanent echipamentul individual de protecție;
- vizitatorii să nu circule nefensoțiți;
- pentru deplasare se vor utiliza numai căile de circulație stabilite;
- se interzice deplasarea sau staționarea chiar și temporar a oricărei persoane în raza de acțiune a unui echipament tehnic - mijloc de transport, macara, buldozer, excavator, lângă materiale depozitate și stivuite, în zone de lucru – fără sarcina de muncă, etc.
- în incinta șantierului fumatul este interzis;
- limita maximă de viteză pentru circulația în incinta șantierului, a autovehiculelor și utilajelor este de 5 km/h;
- orice manevra de întoarcere a unui autovehicul sau utilaj se va executa numai sub supraveghere, cu excepția cazului în care conducătorul auto are vizibilitate totală și certitudinea faptului că prin executarea manevrei nu se poate accidenta o persoană sau produce o pagubă materială.

La locuri vizibile se va amplasa panouri cu inscripția:

De asemenea se va afișa și anunțul:

**ACCESUL COPIILOR ȘI A PERSOANELOR
STRĂINE ESTE INTERZIS!**

XI. Lucrări de refacere a amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității, în măsura în care aceste informații sunt disponibile:

În caz de accident sau încetarea activității, zonele ocupate temporar de organizarea de șantier vor fi readuse la starea inițială, în conformitate cu Legea 265/2006 prin care se aproba OUG 195/2005 –privind protecției mediului, modificata și completata prin OUG 164/2008.

Titularul are obligația de a urmări modul de respectare a legislației de mediu în vigoare pe toată perioada de execuție a lucrărilor și să ia toate măsurile necesare pentru a nu se produce poluarea apelor subterane, de suprafață, a solului sau a aerului.

Se vor lua toate măsurile pentru evitarea poluărilor accidentale, iar în cazul unor astfel de incidente, se va acționa imediat pentru a controla, izola, elimina poluarea, anunțându-se autoritățile competente.

În jurul imobilelor propuse terenul afectat de săpături și organizare de șantier se va reamenaja conform cu proiectul autorizat, a proiectului tehnic de sistematizare cu alei pietonale/carosabile și spații verzi.

Pe perioada de construire, în cazul poluării accidentale a solului cu produse petroliere sau uleiuri minerale de la vehicule, se va proceda imediat la utilizarea materialelor absorbante, la decopertarea solului contaminat, stocarea temporară a deșeurilor rezultate și a solului decopertat în recipiente adecvate în vederea neutralizării de către firme specializate.

XII. Anexe - piese desenate:

- 1.plan incadrae PUG -Constanta
- 2.plan incadrare PUZ -peninsula
3. Planul de încadrare în zonă a obiectivului și planul de situație, cu modul de planificare a utilizării suprafețelor; formele fizice ale proiectului (planuri, clădiri, alte structuri, materiale de construcție și altele); planșe reprezentând limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafață de teren solicitată pentru a fi folosită temporar (planuri de situație și amplasamente).

XIII. Pentru proiectele care intră sub incidența prevederilor 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, memoriul va fi completat cu următoarele:

Proiectul propus **nu intra** sub incidența art.28 din Ordonanța de Urgenta a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei sălbatice,cu modificările și completările ulterioare;

a) descrierea succintă a proiectului și distanța față de aria naturală protejată de interes comunitar, precum și coordonatele geografice (Stereo 70) ale amplasamentului proiectului. Aceste coordonate vor fi prezentate sub formă de vector în format digital cu referință geografică, în sistem de proiecție națională Stereo 1970, sau de tabel în format electronic conținând coordonatele conturului (X, Y) în sistem de proiecție națională Stereo 1970: proiectul suspus aprobari se afla la distanta de peste 5km fata de lacul Suntghiol-Natura 2000

- coordonatele geografice ale amplasamentului proiectului, care vor fi prezentate sub formă de vector în format digital cu referință geografică, în sistem de proiecție națională Stereo 1970:

Nr.,x,y,IE

1,792339.56,303861.5,249062
2,792350.349,303853.283,249062
3,792354.742,303864.557,249062
4,792357.509,303871.64,249062
5,792345.151,303876.136,249062
6,792339.56,303861.5,249062
1,792339.56,303861.5,249062-C1
2,792350.037736615,303853.52006101,249062-C1
3,792353.465,303862.513,249062-C1
4,792349.114,303864.075,249062-C1
5,792349.774,303865.897,249062-C1
6,792354.12,303864.354,249062-C1
7,792354.272,303864.74,249062-C1
8,792354.742,303864.557,249062-C1
9,792357.509,303871.64,249062-C1
10,792345.151,303876.136,249062-C1
11,792339.56,303861.5,249062-C1

Conform cu arhiva atasata la extrasul de carte funciara in urma cereri cu nr 10710 din 25/10/2023.

b) numele și codul ariei naturale protejate de interes comunitar:

nu este cazul

c) prezența și efectivele/suprafețele acoperite de specii și habitate de interes comunitar în zona proiectului:

nu este cazul

d) se va preciza dacă proiectul propus nu are legătură directă cu sau nu este necesar pentru managementul conservării ariei naturale protejate de interes comunitar

nu este cazul

e) se va estima impactul potențial al proiectului asupra speciilor și habitatelor din aria naturală protejată de interes comunitar:

nu este cazul

f) alte informații prevăzute în legislația în vigoare:

nu este cazul

XIV. Pentru proiectele care se realizează pe ape sau au legătură cu apele, memoriul va fi completat cu următoarele informații, preluate din Planurile de management bazinale, actualizate:

Proiectul **nu intra** sub incidența prevederilor art.48 și 54 din Legea Apelor nr.107/1996, cu modificările și completările ulterioare conform deciziei de încadrare nr. 73 din 16.02.2024.

1. Localizarea proiectului:

*- bazinul hidrografic-**nu este cazul***

*- cursul de apă: denumirea și codul cadastral: **nu este cazul***

*- corpul de apă (de suprafață și/sau subteran): denumire și cod;**nu este cazul***

*2. Indicarea stării ecologice/potențialului ecologic și starea chimică a corpului de apă de suprafață; pentru corpul de apă subteran se vor indica starea cantitativă și starea chimică a corpului de apă.-**nu este cazul***

*3. Indicarea obiectivului/obiectivelor de mediu pentru fiecare corp de apă identificat, cu precizarea excepțiilor aplicate și a termenelor aferente, după caz.-**nu este cazul***

XV. Criteriile prevăzute în anexa nr. 3 la Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului se iau în considerare, dacă este cazul, în momentul compilării informațiilor în conformitate cu punctele III-XIV.

privind schimbările climatice conform circulației ministrului Mediului, Apelor și Pădurilor nr. DGEICPSC/108047/08.08.2023 pct. 1 lit a) și lit b

1. Atenuarea schimbărilor climatice.

- Proiectul propus nu emite dioxid de carbon (CO₂), dioxid de azot (N₂O), metan(CH₄) sau alte gaze GES, proiectul propus contă în construirea a 2 clădiri de învătământ și a amenajărilor aferente acestuia.

- Proiectul propus nu implică activități de exploatare a terenurilor de schimbare a destinației terenurilor sau silvicultură.

- Proiectul propus nu va în mod semnificativ cererea de energie.

Proiectul propus va ține cont de prevederile legii nr. 372/2005 astfel încât consumul de energie să fie cât mai aproape de zero, prin folosirea unor sisteme cu un consum redus de energie, cu recuperare de căldură /recirculare și prin acoperirea necesarului de energie din surse regenerabile în proporție de min. 30%.

- Proiectul propus va asigura spații de locuit ce vor deservi 30 de oameni permanent și 40 de oameni ocazional

Viitoarea investiție ar contribui la revitalizarea zonei și la măriri

ea atractivității acesteia, în prezent aflată în curs de reabilitare, și va conduce la o utilizare mai eficientă a rezervelor de teren. Investiția dorită va duce la regenerarea urbana a zonei pensilua .

- Proiectul propus va determina reducerea de CO2 ,decat in cazul unei cladiri noi .

2. Adaptarea la schimbările climatice.

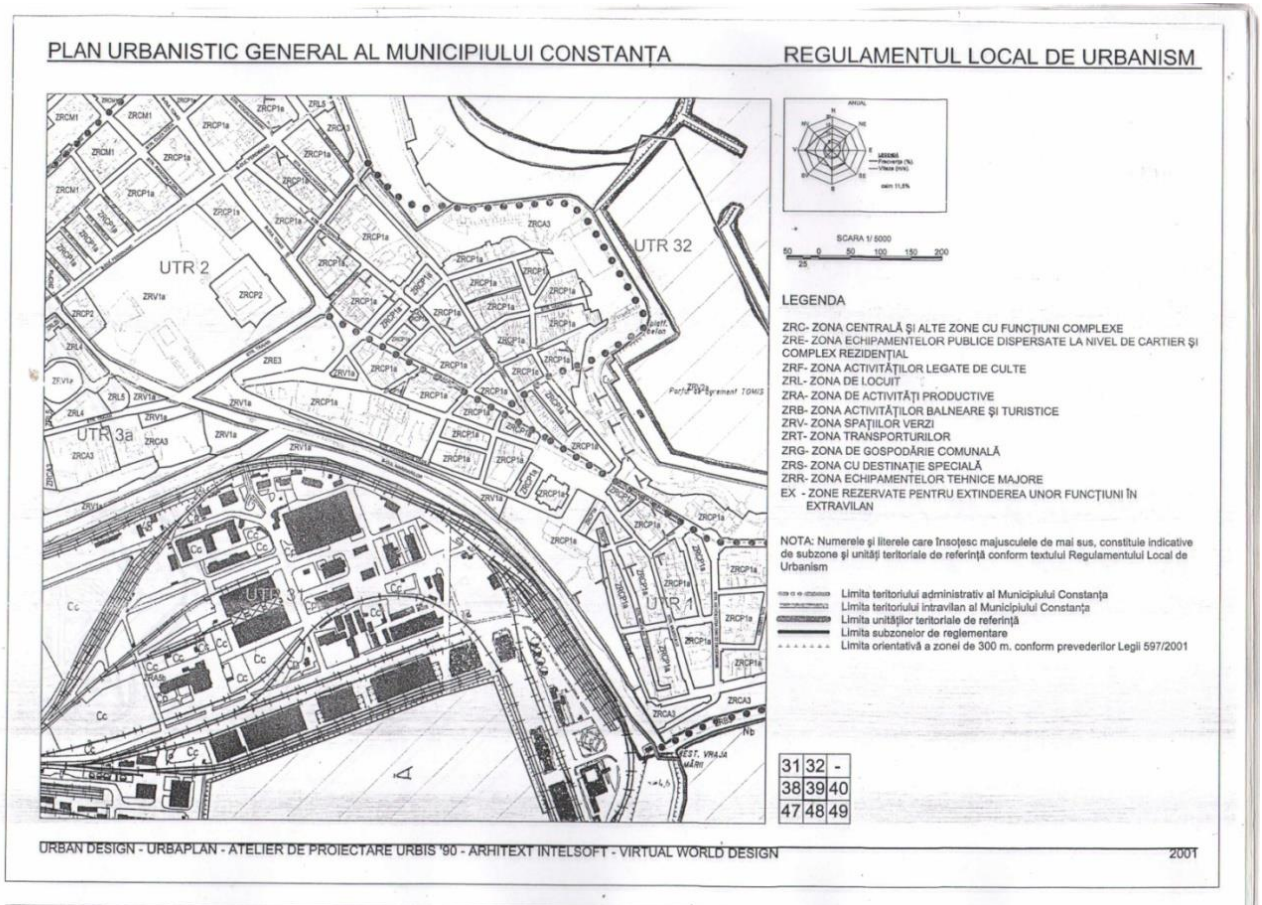
- Pentru desfășurarea activității de locuit , clădirile va fi dotate cu sisteme de climatizare, ventilație, iluminat, etc. astfel încât să se mediul optim de desfășurare a locuiri.

- Proiectul nu influențează vulnerabilitatea climatică a persoanelor și a activelor din vecinătatea sa.

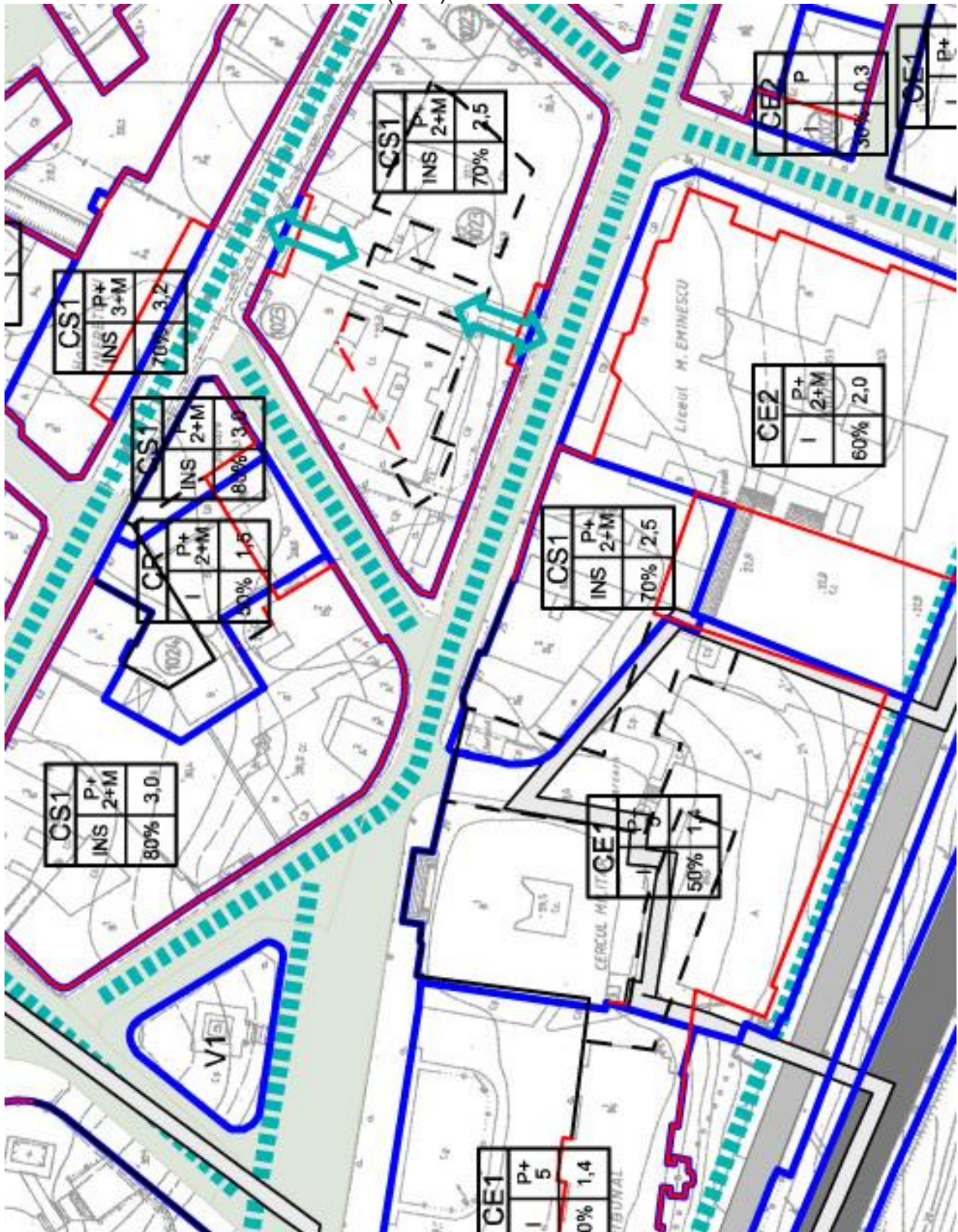
Elaborator :
SC PROARHITECT 2000 SRL
Ing Daniel Graure

data :
10/06/2024

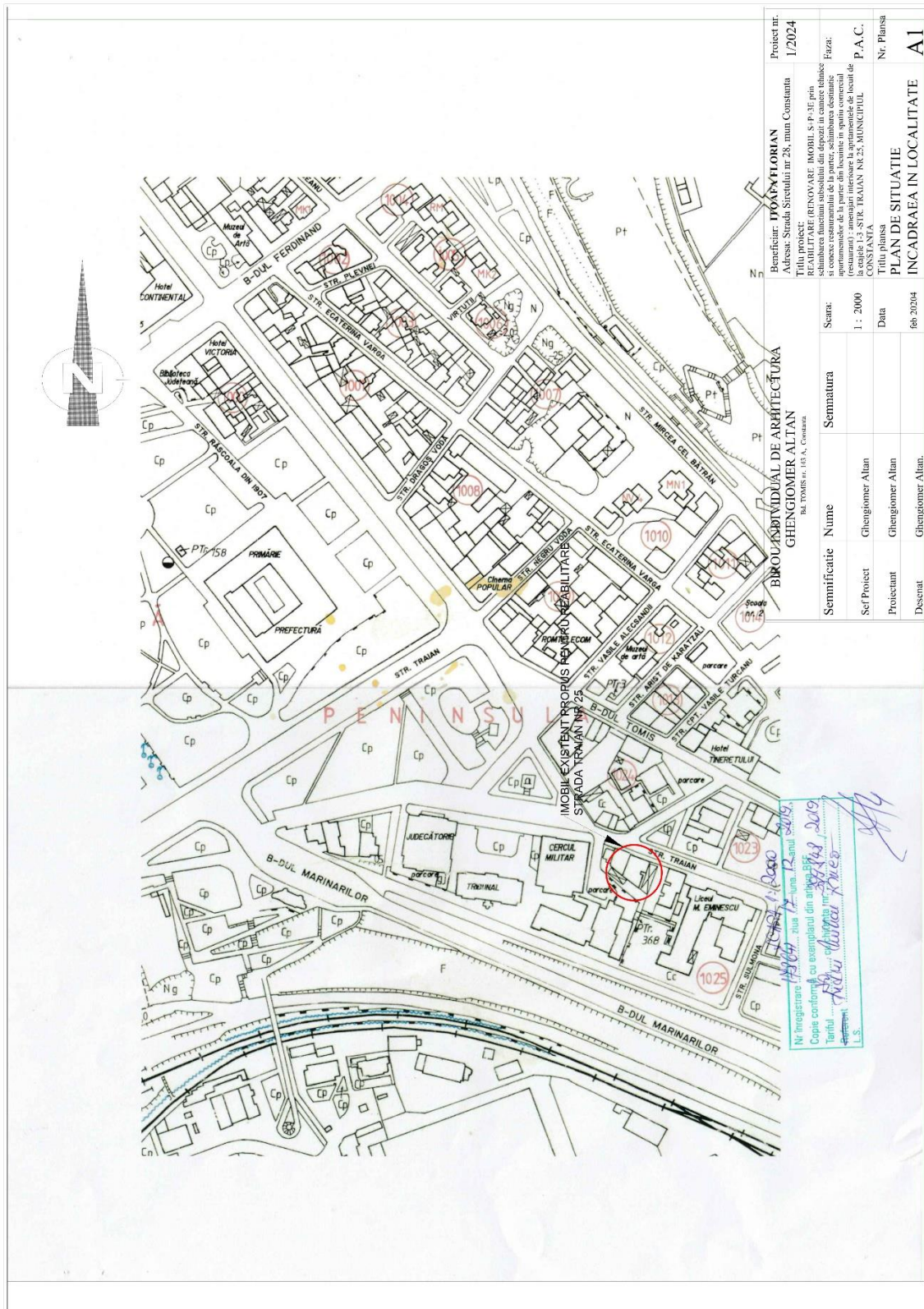
Anexe :
Plan de incadrare in PUG



2. Plan de incadrare in PUZ -Peninsula (UTR)



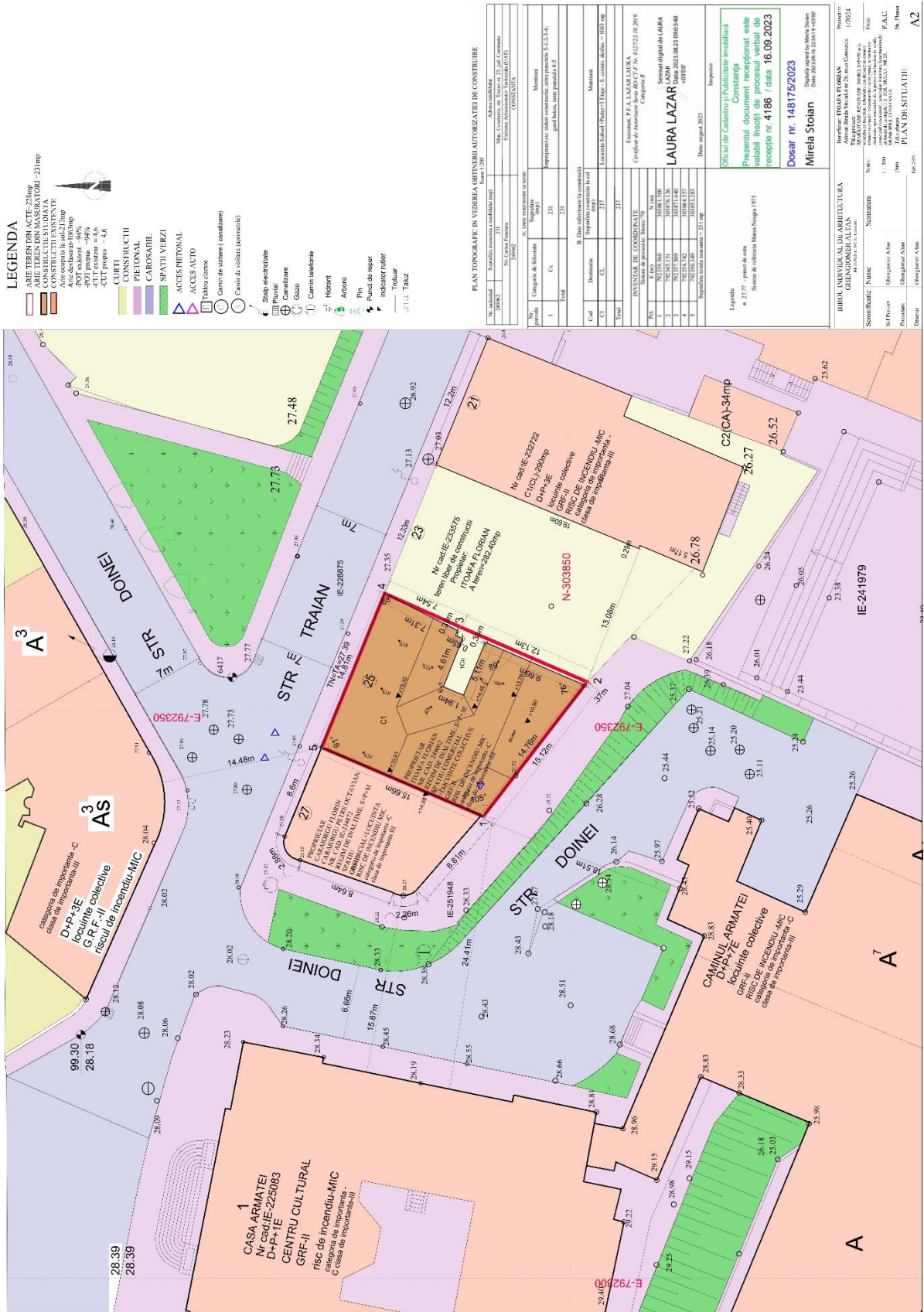
3.plan de incadrare in zona



Beneficiar: IOANA TILORIAN		Proiect nr:
Adresa: Strada Siretului nr 28, mun. Constanta		1/2024
Titlu proiect: RENOVARE IMOBIL S.F. prin schimbarea functiunii subsolului din depozit in camere etanșate si concave restaurarea de la parter, solubarea clădirii apartamentele de la parter din locuiente in spina comerciala la etajele 1-3 STR. TRAIAN NR.25, MUNICIPIUL CONSTANTA		Faza:
		P.A.C.
		Nr. Planșă
		AI
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA GHERGIONER ALIAN Bd. TOMIS nr. 18 A, Constanta		Scaara:
		1 : 2000
		Data
		feb 2024
Semnificatie	Nume	Semnatura
Sef Proiect	Ghergioner Altan	
Proiectant	Ghergioner Altan	
Desenat	Ghergioner Altan.	

Nr. înregistrare: **19167** - ziua **17** - luna **12** - anul **2019**
 Copie conform cu exemplarul din arhiva S.F.P.
 Tariful: **38748** lei
 Autor: **Andrei Ponea**
 L.S.

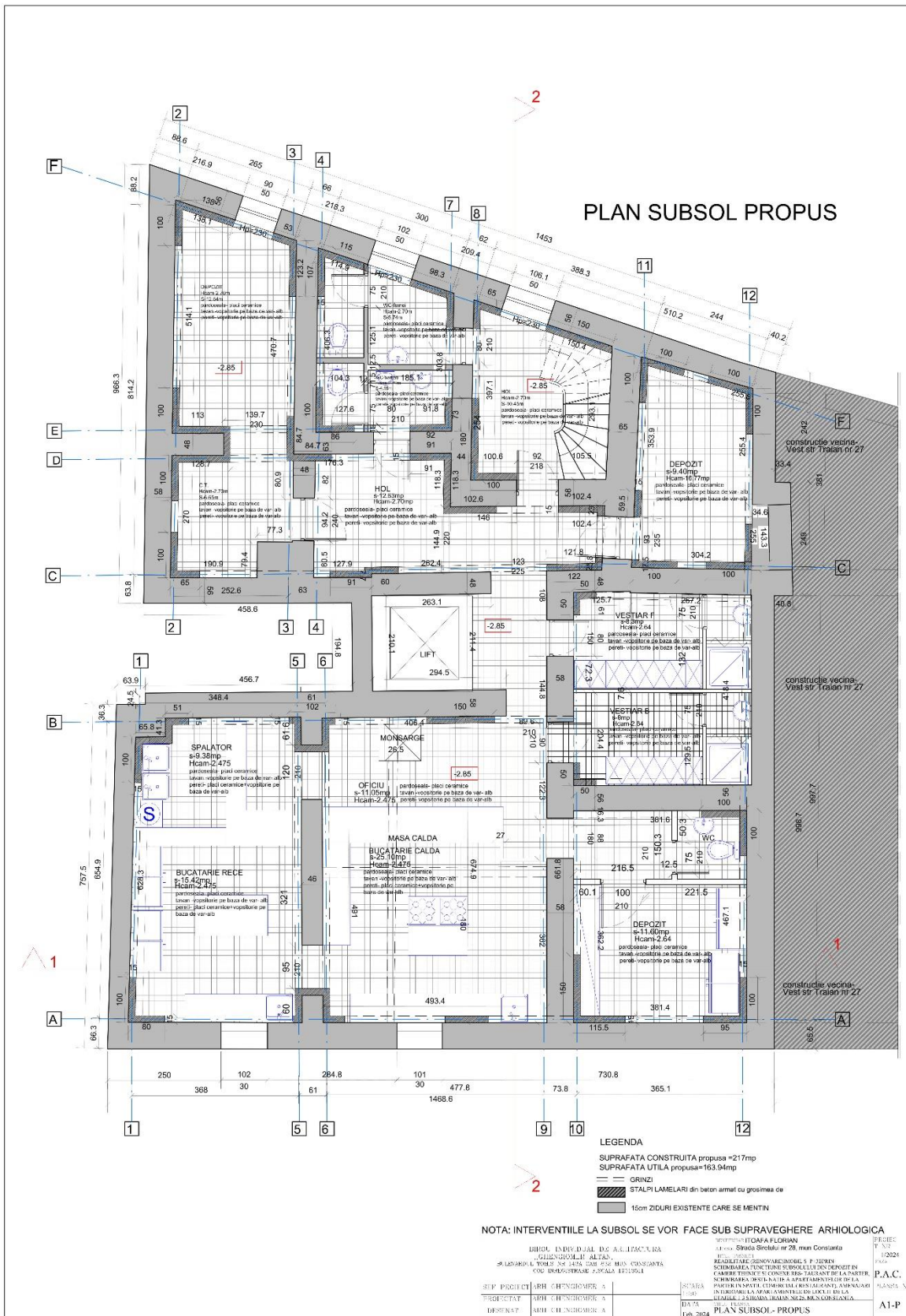
4.plan de situatie



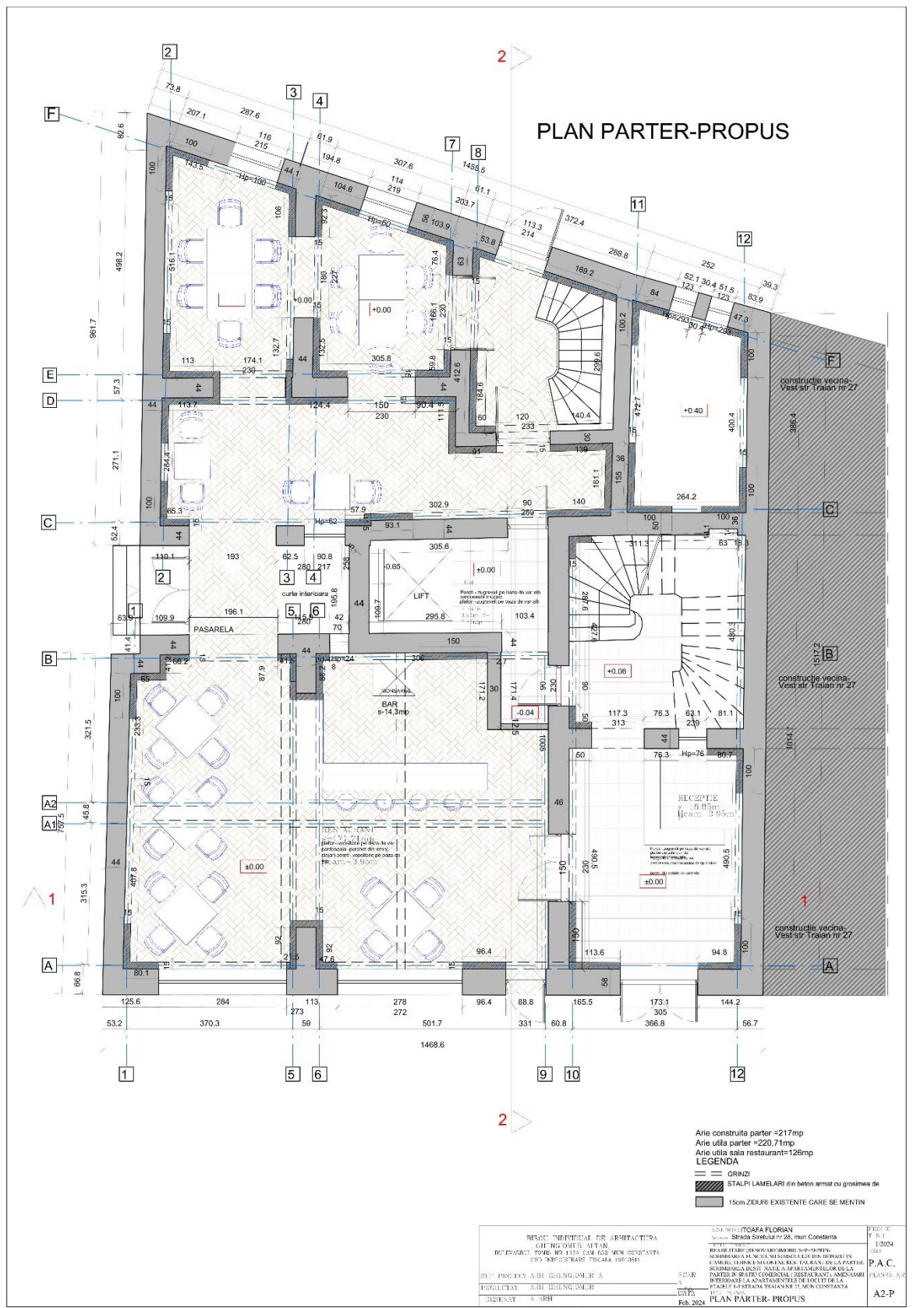
LEGENDA

- ARIE TERENURI ACTE 25mp
- ARIE TEREN DIN MASURATORI - 231mp
- CONSTRUCTIILE STUDIATA
- ARIE DE PARCARE
- Arie ecologica - 342.23mp
- Arie de declarata - 100mp
- Arie de declarata - 384mp
- CTT - exterie - 4.6
- CTT - pozos - 4.6
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI
- CURTI

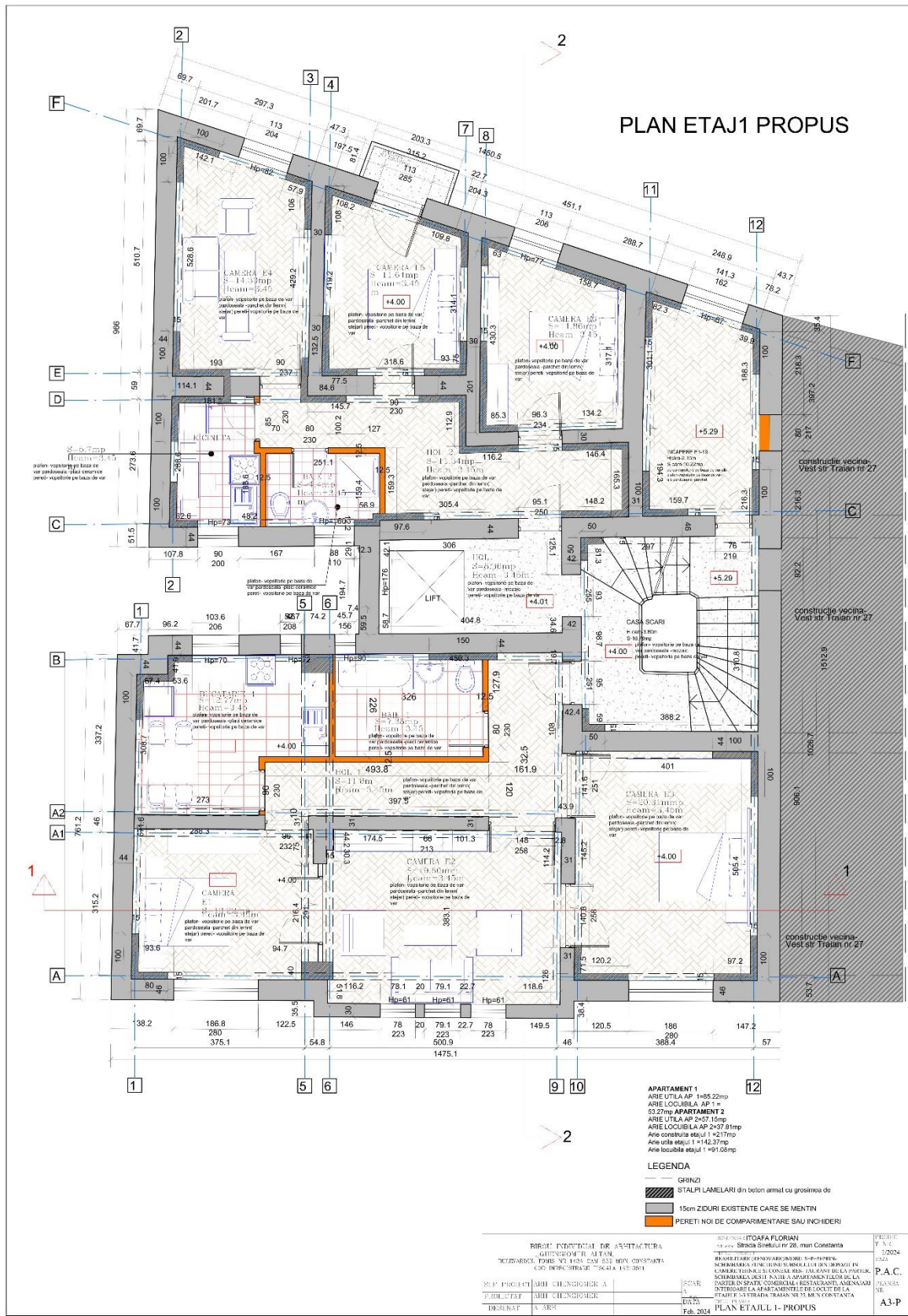
5plan subsol propunere



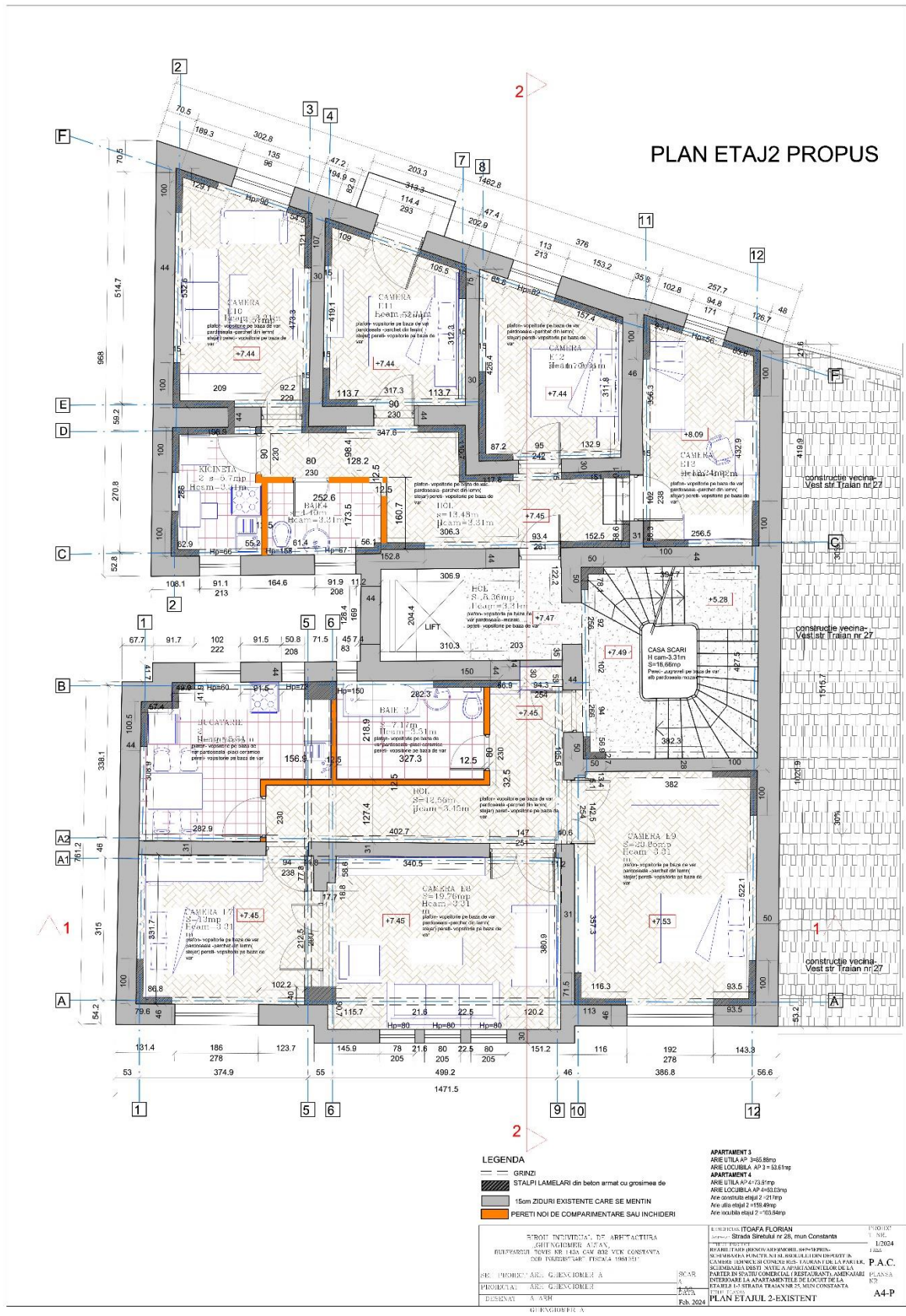
6.plan parter propus



7. Plan etaj 1 propus



8.plan etaj 2 propus



PLAN ETAJ2 PROPUIS

LEGENDA

- GRINZI
- ▨ STALPI LAMELARI din beton armat cu grosimea de
- ▨ 15cm ZIDURI EXISTENTE CARE SE MENTIN
- ▨ PERETI NOI DE COMPARTIMARE SAU INCHIDERI

APARTAMENT 3
 ARE UTILA AP = 345.87mp
 ARE LOCUIBILA AP 3 = 53.81mp

APARTAMENT 4
 ARE UTILA AP 4 = 43.87mp
 ARE LOCUIBILA AP 4 = 40.03mp
 ARE CANTINALE ETIAJ 2 = 217mp
 ARE UTILA ETIAJ 2 = 151.49mp
 ARE LOCUIBILA ETIAJ 2 = 103.99mp

PROIECTANT: ARH. GHEORGHE B. A.
 PROIECT: ARH. GHEORGHE B. A.
 DESENAT: A. B. B.
 FEB. 2024

PROIECTANT: ARH. GHEORGHE B. A.
 PROIECT: ARH. GHEORGHE B. A.
 DESENAT: A. B. B.
 FEB. 2024

PROIECTANT: ARH. GHEORGHE B. A.
 PROIECT: ARH. GHEORGHE B. A.
 DESENAT: A. B. B.
 FEB. 2024

PROIECTANT: ARH. GHEORGHE B. A.
 PROIECT: ARH. GHEORGHE B. A.
 DESENAT: A. B. B.
 FEB. 2024

