

CONSILIUL JUDEȚEAN NEAMȚ

Direcția Generală Investiții, Proiecte și Infrastructură Județeană

NR: 51/34199/(RU) 34200 din 17.06.2025

TEMA DE PROIECTARE



1. INFORMAȚII GENERALE

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

CONSOLIDARE ȘI EFICIENTIZARE ENERGETICĂ CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ PIETRICICA, STR. GAVRIL GĂLINESCU NR. 11, PIATRA NEAMȚ (lucrări de consolidare și reabilitare termică, dezafectare construcție anexă C2, demolare tronson 4 din C1, racorduri apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică)

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

U.A.T. JUDEȚUL NEAMȚ prin CONSILIUL JUDEȚEAN NEAMȚ

1.3. Ordonator de credite (secundar, terțiar)

1.4. Beneficiarul investiției

U.A.T. JUDEȚUL NEAMȚ prin CONSILIUL JUDEȚEAN NEAMȚ

1.5. Elaboratorul temei de proiectare

CONSILIUL JUDEȚEAN NEAMȚ

2. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

2.1. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente, documentație cadastrală

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț.

Terenul în suprafață cu Nr. cadastral 52887 și construcțiile aferente cu Nr. cadastral 52887-C1 (Clădire administrativă Pietricica), Nr. cadastral 52887-C2 (grajd) sunt proprietatea Județului Neamț - domeniul privat conform Extrasului de Carte Funciara nr. cerere 58678 din 15.10.2024.

2.2. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse pentru realizarea obiectivului de investiții, după caz:

a) descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan);

Terenul cu Nr. cadastral 52887 are suprafața totală de 7909mp, din care 7767mp - curți construcții și 142mp – drum.

Construcția cu Nr. cadastral 52887-C1 - Clădire administrativă Pietricica are suprafața construită la sol de 2897mp).

Construcția cu Nr. cadastral 52887-C2 - Grajd are suprafața construită la sol de 102mp.

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

Amplasamentul situat în municipiul Piatra Neamț, Str. Gavril Galinescu Nr. 11 are următoarele vecinătăți:

- Nord: str. Gavril Galinescu și Nr. Cadastral 64572
- Sud: str. Gavril Galinescu
- Est: Nr. Cadastral 50196
- Vest: str. Gavril Galinescu

Accesul pietonal, în clădire, se face pe fațada principală (latura vestică) și fațadele laterale (sudică și nordică), toate din strada Gavril Galinescu.

Locuri de parcare:

Existent – Publice

Propuse – În incintă și publice

Accesul auto în incintă:

Existent – Nu este posibil

Propus – Acces din str. Galinescu pe latura nordică în zona tronsonului 4 corp C1 (propus pentru demolare)

c) surse de poluare existente în zonă;

Nu este cazul

d) particularități de relief;

Conform studiului geotehnic, întocmit de către S.C. Geoproject S.R.L. Piatra Neamț, terenul din amplasament este orizontal în plan, prezintă stabilitate generală și locală, nefiind afectat de fenomene fizico-geologice actuale (alunecări de teren) sau inundații.

Geologic, amplasamentul este situat în zona flisului Carpaților Orientali (Unitatea Cutelor Marginale), zona externă a geosinclinalului carpatic, unitate structurală care-și începe sedimentarea din Cretacic și continuă până în Miocen.

Depozitele sedimentare ale regiunii aparțin, ca vârstă, Eocenului, Oligocenului și Miocenului.

Sedimentele Oligocene din aceasta zonă au o grosime totală de circa 120-150 m și sunt dispuse în continuitate de sedimentare peste cele Eocene și prezintă schimbări litologice, atât pe verticală cât și pe orizontală.

Elementul litologic cel mai caracteristic al Oligocenului îl constituie menilita, marnele brune bituminoase și șisturile disodilice.

Geomorfologic, amplasamentul studiat este situat în zona Subcarpaților Moldovei, la limita SE-ică a Munților Stănișoara.



Hidrografic, zona studiată se află în bazinul hidrografic al râului Bistrița, identificare prin cod cadastral bazin hidrografic Siret-Bistrița XII.1.053.00.00.00.0.

Nivelul hidrostatic al acviferului freatic nu a fost întâlnit în investigațiile executate până la adâncimea de 6,00m.

e) nivel de echipare tehnico-edilitară al zonei și posibilități de asigurare a utilităților;

Construcția este prevăzută cu instalații sanitare, instalații electrice și de iluminat și este racordată la rețeaua electrică, de alimentare cu apă și canalizare a municipiului Piatra Neamț, care vor fi revizuite prin proiect în conformitate cu necesarul de utilități proiectate.

Apa caldă menajeră și încălzirea spațiilor vor fi asigurate din centrala termică proprie combustibil gazos. Clădirea se va dota cu echipamente (sistem fotovoltaic, pompe de căldură, etc.) care să conducă la economie de energie conform cerințelor din Auditul energetic.

f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;

Nu este cazul

g) posibile obligații de servitute;

Nu este cazul

h) condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz;

Conform expertizei tehnice, clădirea se încadrează în clasa de risc seismic R_{sII}, din care fac parte clădirile susceptibile de avariere majoră la acțiunea cutremurului de proiectare corespunzător Stării Limită Ultime, care pune în pericol siguranța utilizatorilor, dar la care prăbușirea totală sau parțială este puțin probabilă.

Măsurile de intervenție, propuse prin expertiza tehnică, constând în consolidarea structurii de rezistență, s-au stabilit astfel încât după aplicarea acestora, clădirea să poată fi încadrată în clasa de risc seismic R_{sIV}, din care fac parte clădirile la care răspunsul seismic așteptat sub efectul cutremurului de proiectare, corespunzător Stării Limită Ultime, este similar celui așteptat pentru construcțiile proiectate pe baza documentelor normative de proiectare în vigoare.

i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent;

Conform Certificat de urbanism nr. 301 din 14.04.2025 emis de către Primarul municipiului Piatra Neamț, imobilul este încadrat conform PUG în UTR8 funcțiunea dominantă rezidențială, subzona de locuit L3 a locuințelor colective medii cu P+3E + P+5E formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate.

Folosința actuală: curți construcții, drum. Imobilul este situat în zona B de impozitare.

CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE si CONFORMARE A CLADIRILOR conform P.U.G - Certificat de urbanism nr. 301 din 14.04.2025 emis de către Primarul municipiului Piatra Neamț:

- înălțimea maximă admisă: înălțimea maximă admisibilă pentru accentele în ansambluri existente este minim două niveluri peste media construcțiilor învecinate;

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; - aspectul clădirilor se va armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- în conformitate cu prevederile RLU aferent PUG pe teritoriul municipiului Piatra Neamț se limitează culorile pentru învelitorile acoperișurilor (cu suport șarpantă) ale construcțiilor cu orice funcțiune, la nuanțe de maro, inclusiv cărămiziu (culoarea țiglei ceramice) și nuanțe de gri închis cuprinse în Codul culorilor RAL;

- sistematizarea pe verticală a terenului și modul de scurgere a apelor pluviale, soluția de preluare a apelor pluviale va respecta cerințele art.611 din Codului civil republicat, se acceptă descărcarea apelor pluviale numai în interiorul proprietății;

- respectarea cerințelor minime de performanță energetică; încadrarea necesarului de energie al clădirilor în nivelurile prevăzute în reglementările tehnice specifice;

- se vor respecta cerințele fundamentale privind calitatea în construcții, respectiv rezistență mecanică și stabilitate, securitate la incendiu, igienă, sănătate și mediu înconjurător, siguranță și accesibilitate în exploatare, protecție împotriva zgomotului, economie de energie și izolare termică și utilizare sustenabilă a resurselor naturale;

- adaptarea clădirii în conformitate cu prevederile Legii nr. 448/2006(r), privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu prevederile Ordinului 189/12.02.2013 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativul privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000";

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice prin branșamente subterane, respectându-se cerințele art.27, art.28, art.29 din HGR 525/1996; extinderile de rețele, branșamentele și racordurile se vor poza în subteran; - cu respectarea Directivei 91/271/CEE/1991 privind tratarea apelor reziduale urbane, modificată și completată de Directiva 98/15/EC/1998; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Potrivit Legii nr.50/1991R, art. 11 lit (7) a/in e), se pot executa fără autorizație de construire lucrări de branșamente și racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă, cu acordul/autorizația administratorului drumului.

- se va prezenta lista cu cantitățile de material - deșeuri rezultate din activitatea de construire/dezființare precum și modul de transportare și depozitare a acestora.

j) existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condițiilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție.

Nu este cazul

2.3. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus din punct de vedere tehnic și funcțional:

a) destinație și funcțiuni;

Clădire administrativă

b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate;



EXISTENT

Terenul Nr. cadastral 52887 are suprafața totală de 7909mp, din care:

- curți construcții: 7767mp

- drum: 142mp

Construcția N.C.52887-C1 - Clădire administrativă Pietricica

Clasa de importanță (P100-1/2013): II

Categoria de importanță (HG 766/1997): C

Suprafața construită: $S_c = 2.897,00$ mp

Suprafața construită desfășurată: $S_{cd} = 6.857,62$ mp

Regim de înălțime: S(parțial) + P + E + Mansardă / Pod neamenajat

Înălțime maximă (de la cota $\pm 0,00$): $H_{max. coamă} = 17,85$ m

Sistem structural: Pereți structurali din zidărie de cărămidă simplă, neconfinată

Planșee din beton armat cu grinzi și grinzi secundare

Acoperiș: Tip șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă ceramică

Sistem de fundare: Fundații continue din beton

Construcția N.C.52887-C2 - Grajd

Suprafața construită: $S_c = 102,00$ mp

Suprafața construită desfășurată: $S_{cd} = 102,00$ mp

Regim de înălțime: Parter

Sistem structural: Schelet metalic fără elemente structurale specifice

Închideri perimetrale cu panouri din plase de gard

Acoperiș: Tablă cutată

P.O.T. (procent de ocupare a terenului): 37.91%

C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului): $0.88m^2 / ADC$

PROPUȘ

ORGANIZAREA SPAȚIAL-FUNCȚIONALĂ A SPAȚIULUI EXTERIOR

Circulații pietonale: $S = 640,00m^2$

Circulații carosabile: $S = 2.914,00\text{m}^2$

Locuri de parcare: total 55, din care:

46 locuri de parcare normale

4 locuri de parcare persoane dizabilități

2 locuri de parcare mașini electrice

2 locuri de parcare microbuze

1 loc parcare autocar / autobuz

Spații verzi: $S = 1.506,50\text{m}^2$



Construcții		Suprafața construită		Suprafața construită desfășurată	
Existente	C1	2.897,00m ²	2.999,00m ²	6.845,50m ²	6.947,50m ²
	C2	102,00m ²		102,00m ²	
Desființate	C1	180,00m ²	282,00m ²	180,00m ²	282,00m ²
	C2	102,00m ²		102,00m ²	
Menținute	C1	2.717,00m ²	2.717,00m ²	6.563,50m ²	6.563,50m ²
	C2	-		-	
Propuse	C1 Intervenții	44,80m ²	131,50m ²	146,80m ²	233,50m ²
	C1 Copertine	86,70m ²		86,70m ²	
TOTAL		2.848,50m ²			

Regim de înălțime: S(parțial) + P + E + Mansardă / Pod amenajat

Înălțime maximă (de la cota $\pm 0,00$): $H_{\text{max. coamă}} = 17,85\text{m}$

P.O.T. (procent de ocupare a terenului): 36.01%

C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului): $0.859\text{m}^2 / \text{ADC}$

Descrierea principalelor măsuri de consolidare conform expertizei tehnice

Separarea în tronsoane prin realizarea unor pereți structurali din beton armat la rost;

Consolidarea fundațiilor existente prin cămășuire cu beton armat C20/25, 15cm grosime și introducerea unor fundații suplimentare / grinzi de echilibrare;

Consolidarea pereților structurali prin cămășuire cu beton armat C20/25, 10cm grosime și realizarea unor elemente suplimentare din beton armat, stâlpi / lamele, grinzi, centuri, buiandrugii, pereți pentru lift, planșee; etc.

c) nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare;

Se vor respecta normativele și standardele în vigoare pentru funcțiunea de clădire administrativă.

d) număr estimat de utilizatori;

Permanenți 320 persoane în toată clădirea, din care 2 la subsolul parțial, 162 la parter care include 30 persoane-vizitatori, 118 la etajul 1 și 38 la mansardă.

Simultan în clădire: 380 persoane, din care 2 la subsolul parțial, 202 la parter, 118 la etajul 1 și 58 la mansardă.

Maxim în clădire: 497 persoane, din care 2 la subsolul parțial, 279 la parter, 118 la etajul 1 și 98 la mansardă.

e) durata minimă de funcționare, *apreciata* corespunzător destinației/funcțiunilor propuse: **50 ani**

f) nevoi/solicitări funcționale specifice;

Clădirea trebuie să corespundă funcțiunii - Clădire administrativă, atât din punct de vedere funcțional, cât și din punct de vedere al dotărilor, cu respectarea normativelor și standardelor în vigoare.

g) corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului;

Se vor respecta condiționările urbanistice din Certificatul de Urbanism nr. 301 din 14.04.2025 emis de către Primarul Municipiului Piatra Neamț.

h) stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului.

Asigurarea prin proiect a respectării normativelor și standardelor în vigoare conform destinației clădirii.

2.4. Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 212/2022 privind unele măsuri pentru reducerea riscului seismic al clădirilor, cu modificările și completările ulterioare.

- Hotărârea Guvernului nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului privind verificarea și expertizarea tehnică a proiectelor, expertizarea tehnică a execuției lucrărilor și a construcțiilor, precum și verificarea calității lucrărilor executate, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului nr. 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare (Anexa 3 – Regulament privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor și Anexa 4 – Regulament privind urmărirea comportării în exploatare, investițiile în timp și postutilizarea construcțiilor);

- Hotărârea Guvernului nr. 273/1994 pentru aprobarea Regulamentului privind recepția construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare.

- Ordinul ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației nr. 817/2021 pentru aprobarea Procedurii privind atestarea tehnico-profesională a verficatorilor de proiecte și a experților tehnici în construcții, cu modificările și completările ulterioare;



- Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

Coduri de proiectare, standarde și normative

- P100-1/2013 Cod de proiectare seismică – Partea I–Prevederi de proiectare pentru clădiri
- P100-3/2019 Cod de proiectare seismică – Partea a III-a - Prevederi pentru evaluarea seismică a clădirilor existente
- CR 0-2012 Cod de proiectare Bazele proiectării construcțiilor
- CR 1-1-3-2012 Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor
- CR 1-1-4-2012 Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor
- CR 2-1-1.1/2022 Cod de proiectare a construcțiilor cu pereți structurali de beton armat
- NP 112-2014 Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directă
- NE 012/1-2022 Normativ pentru producerea betonului și executarea lucrărilor din beton, beton armat și beton precomprimat -Partea1: Producerea betonului
- NE 012/2-2022 Normativ pentru producerea și executarea lucrărilor din beton, beton armat și beton precomprimat-Partea 2: Executarea lucrărilor din beton
- ST 009-2011 Specificație tehnică privind produse din oțel utilizate ca armături: cerințe și criterii de performanță
- CR 6-2013 Cod de proiectare pentru structuri din zidărie
- NP 007-1997 Cod de proiectare pentru structuri în cadre din beton armat
- NP 005-2022 Normativ privind proiectarea și verificarea construcțiilor din lemn
- NP 063-2002 Normativ privind criteriile de performanță specifice rampelor și scărilor pentru circulația pietonală în construcții
- NP 051-2012 Normativ privind adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap
- NP 068-2002 Normativ privind proiectarea clădirilor civile din punct de vedere al cerinței de siguranță în exploatare

- P 17-1985 Normativ privind proiectarea stațiilor de încărcare a bateriilor de acumulare pentru electrovehicule
- SREN 1990-2004 Bazele proiectării structurilor
- SREN 1991-1-1-2004/AN-2006 Acțiuni asupra structurilor. Partea 1-1: Acțiuni generale. Greutăți specifice, greutate proprii, încărcări din exploatare pentru construcții. Anexă națională
- SR EN 1990:2004/A1:2006 Eurocod: Bazele proiectării structurilor
- SR EN 1991-1-1:2004 Eurocod 1: Acțiuni asupra structurilor. Partea 1-1: Acțiuni generale, greutate specifice, greutate proprii, încărcări utile pentru clădiri
- SR EN 1992-1-1:2004/NB:2008 Eurocod 2: Proiectarea structurilor de beton. Partea 1-1: Reguli generale și reguli pentru clădiri. Anexa națională
- SR EN 1996-1-1:2006/NB-2008 Eurocod 6: Proiectarea structurilor de zidărie. Partea 1-1: Reguli generale pentru construcții de zidărie armată și nearmată. Anexa națională
- SR EN 1995-1-1:2005 Eurocod 5: Proiectarea structurilor din lemn. Partea 1-1 Generalități – Reguli comune pentru clădiri
- SR EN 1998-3:2005 Eurocod 8: Proiectarea structurilor pentru rezistența la cutremur. Partea 3: Evaluarea și consolidarea construcțiilor
- SR EN 1998- 3:2005/NA:2010 Proiectarea structurilor pentru rezistența la cutremur. Partea 3: Evaluarea și consolidarea construcțiilor. Anexa națională
- NP 051/2012 Normativul privind adaptarea clădirilor civile și spațiul urban aferent la cerințele persoanelor cu handicap
- P118/1-2025 Normativ de siguranța la foc a construcțiilor
- P 118/2-2013 Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea a-II-a-Instalații de stingere.
- P 118/3-2015 Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor. Partea a III-a.
- I5-2022 Normativ pentru proiectarea, executarea și exploatarea instalațiilor de ventilare și climatizare
- I 7-2011 Normativ pentru proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor
- I 9-2022 Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor sanitare aferente clădirilor

- I 31-1999

Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (GPL)

- I 33-1999

Normativ pentru exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (GPL)

- C 56 -1985

Normativ pentru verificarea calității și recepția lucrărilor de construcții și instalații aferente

- P 130-1999

Normativ privind comportarea în timp a construcțiilor

