

Anexa la H CJ nr. 249 din 29.03.2025

TEMĂ DE PROIECTARE
privind

ELABORARE DOCUMENTAȚIE DE AVIZARE A LUCRĂRILOR DE INTERVENȚIE pentru
obiectivul
" REABILITARE TERMICĂ SEDIU DGASPC NEAMT "



1. Informații generale

1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

REABILITARE TERMICA SEDIU DGASPC NEAMT

1.2. Ordonator principal de credite/investitor:

CONSILIUL JUDETEAN NEAMT

1.3. Ordonator de credite(secundar, terțiar):

1.4. Beneficiarul investiției:

CONSILIUL JUDETEAN NEAMT

1.5. Elaboratorul temei de proiectare:

PANORAMIC CONCEPT CONS S.R.L.

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:

Terenul studiat, aparținând intravilanului municipiului Piatra Neamț, cu suprafața din acte de 7232.00 mp (7229mp din măsuratori) teren înscris în Cartea Funciara cu număr 58045 ce se afla în administrarea județului NEAMT.

Conform extrasului de carte funciara, pe terenul studiat exista 4 corpuri de cladire, iar prin cadrul prezentului proiect, se studiaza urmatoarele corpuri de cladire:

C1 – cladire administrativa cu regim de inaltime P+E si suprafata de construita la sol cu Sc = 958.00 mp

C2 – cladire administrativa – birouri, cu regim de inaltime P si suprafata de construita la sol cu Sc = 84.00 mp

C3 – magazie, regim de inaltime P - nu face obiectul acestui proiect cu Sc = 60.00 mp

C4 – beci, regim de inaltime P - nu face obiectul acestui proiect cu Sc = 8.00 mp

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 pe care afla corpurile de cladire pentru care se doreste REABILITAREA TERMICA se afla in intravilamul municipiul PIATRA NEAMT, in conformitate cu Planul

Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism avizat și aprobat, în UTR, nr. 1- zona centrală, subzona pentru instituții publice și rezidențiale. Amplasamentul se află în zona de protecție a monumentelor NT-II-a-B-10551 – ansamblul urban STR. ALEXANDRU CEL BUN, clădirile ce fac obiectul prezentei documentații nefiind nominalizate pe lista monumentelor istorice.

Lucrările pentru creșterea eficienței energetice se referă numai la clădirile administrative C1 și C2.

b) relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau cai de acces posibile: zona de amplasare și terenurile din vecinătatea imediată sunt terenuri construite și amenajate.

Accesul auto și pietonal se face de pe strada Alexandru cel Bun nr.11, Piatra Neamț, jud. Neamț.

Se învecinează la:

- NORD : proprietăți private : NC 63812, 66412, 51457, 64007
- SUD : drum de acces: strada Alexandru cel Bun NC 65439
- EST: proprietăți private : NC 63212
- VEST: proprietăți private : NC 50935, 68564, 51945

c) surse de poluare existente în zonă:

- nu sunt

d) particularități de relief: - conform studiu geotehnic

Terenul se prezintă ca o suprafață relativ plană și orizontală. Nu se semnalează pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube, sau umpluturi în grosimi mari. În apropierea amplasamentului nu se observă fenomene de alunecare a terenului.

Municipiul Piatra-Neamț este situat la zona de contact dintre Carpații Orientali și Depresiunea subcarpatică Cracău-Bistrița, pe cursul mijlociu al râului Bistrița, dar și la zona de confluență a Cuiejdului cu râul Bistrița.

e) nivelul de echipare tehnico-edilitară a zonei și posibilități de asigurare a utilitatilor:

Utilități existente:

- energie electrică – este asigurată de la rețeaua din zonă.
- rețea de alimentare cu apă – este asigurată de la rețeaua din zonă.
- rețea de canalizare – este asigurată de la rețeaua din zonă.
- agentul termic – este asigurat în sistem propriu
- rețea de gaze naturale – este asigurată de la rețeaua din zonă.

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

- în funcție de realitatea din teren coroborat cu avizele obținute

g) posibile obligații de servitute:

- nu este cazul

- prinderea de grinzile de lemn, sus și jos sau numai pe o singură parte, a unui sistem de zăbrele din platbande din oțel care se ancorează în pereții de contur
- realizarea unei suprabetonări armate legată corespunzător cu grinzile din lemn și cu pereții de contur.

Deasemeni se vor executa lucrări de înlocuiri parțiale sau totale ale învelitorilor degradate. Se vor executa buiandrugii din beton armat la toate golurile, acolo unde lipsesc.



2. VARIANTA MAXIMALA

Se execută lucrările de mai sus, cu dezafectarea planșeului, șarpantei și învelitorii și cu executarea planșeului din beton armat.

Apoi se vor reface șarpanta și învelitoarea.

La partea superioară a pereților se vor executa centuri din beton armat în grosimea egală cu a pereților cămășuiți și înălțimea de 25-30cm.

Grinzile din beton armat ale planșeului, vor descărca pe pereți prin intermediul unor cuzineți din beton armat cu lungime de cca. 50cm.

Sub cuzineți, pe lungime de cca. 15cm deoparte și celaltă a pereților, se vor îngroșa cămășuielile la 15cm realizându-se stâlpișori care se cor arma cu câte două rânduri de bare F12/15cm și se va asigura conlucrarea stâlpișorilor de pe cele două fețe ala pereților prin etrieri F8/30cm.

i) reglementari urbanistice aplicabile zonei conform documentatiei de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal si regulamentul local de urbanism aferent:
-documentatie de urbanism nr.24 / 2005-2018, faza PUG, actualizat, aprobat prin HCL Piatra Neamt nr.74 / 06.03.20219

j) existenta de monumente istorice/de arhitectura sau situri arheologice pe amplasament sau in zona imediat invecinata; existenta conditionarilor specifice in cazul existenteiunor zone protejate sau de protectie:

- Amplasamentul se afla in zona de protectie a monumentelor NT-II-a-B-10551 – ansamblul urban STR. ALEXANDRU CEL BUN, cladirile ce fac obiectul prezenteidocumentatii nefiind nominalizata pe lista monumentelor istorice

2.3. Descrierea succinta a obiectivului de investitii propuse din punct de vedere tehnic si functional:

a) destinatia si functiuni:

- se va elabora **DOCUMENTATIE DE AVIZARE A LUCRARILOR DE INTERVENTIE privind obiectivul "REABILITARE TERMICA SEDIU DGASPC NEAMT "**

b) caracteristici, parametri si date tehnice specifice, preconizate:

Obiectul temei de proiectare il constituie gasirea solutiilor optime pentru realizarea obiectivului.

In urma reabilitării si modernizării imobilului se preconizează aducerea acestuia la standarde prevăzute in reglementările tehnice si de funcționare in vigoare.

Se propun măsuri care se încadrează în trei categorii principale:

a. îmbunătățirea performanței energetice a anvelopei;

h) conditionari constructive determinate de starea tehnica si de sistemul constructiv al unor constructii existente in amplasament, asupra carora se vor face lucrari de interventii, dupa caz:

Expertiza tehnica intocmita de ing. Rotarescu Ioan prezinta urmatoarele variante de consolidare a corpurilor C1 si C2:



1. VARIANTA MINIMALA

Corp C1

Tronson 1

Pentru majorarea capacității portante a șpaletilor din zidărie, aceștia se vor consolida prin cămășuieli cu mortar MB200 sau mortar-beton (grout), în grosime de $5 \div 6$ cm, armate cu plase $\Phi 6/150$ din PC 52, pe două fețe la pereții interiori, respectiv pe fața interioară a pereților exteriori cu plase $\Phi 8/150$ din PC 52, pe ambele direcții.

Tronson 2

Pentru majorarea capacității portante a șpaletilor din zidărie, aceștia se vor consolida prin cămășuieli cu mortar MB200 sau mortar-beton (grout), în grosime de $5 \div 6$ cm, armate cu plase $\Phi 6/200$ din PC 52, pe două fețe la peretele interior, respectiv pe fața interioară a pereților exteriori cu plase $\Phi 6/200$ din PC 52, pe ambele direcții.

Tronson 3

Pentru majorarea capacității portante a șpaletilor din zidărie, aceștia se vor consolida prin cămășuieli cu mortar MB200 sau mortar-beton (grout), în grosime de $5 \div 6$ cm, armate:
Pe direcție transversala cu plase $\Phi 10/200$ din PC 52, pe două fețe la pereții interiori, respectiv pe fața interioară a pereților exteriori cu plase $\Phi 10/100$ din PC 52.
Pe direcție longitudinală cu plase $\Phi 6/200$ din PC 52, pe două fețe la pereții interiori, respectiv pe fața interioară a pereților exteriori cu plase $\Phi 8/200$ din PC 52.

Corp C2

Pentru majorarea capacității portante a șpaletilor din zidărie, aceștia se vor consolida prin cămășuieli cu mortar MB200 sau mortar-beton (grout), în grosime de $5 \div 6$ cm, armate cu o plasa $\Phi 8/150$ din PC 52 pe fața interioară a pereților exterior și cu o plasa $\Phi 6/150$ din PC 52 pe ambele fețe la pereții interiori, pe ambele direcții.

La nivelul planșeelor se vor executa centuri din beton armat.

Plasele se vor ancora în pereți prin crose $5\Phi 10/m.p.$ din PC52, montate la 15° , ancorate în pereți în goluri umplute cu lapte de ciment.

Pereții se vor injecta cu lapte de ciment prin ștuțuri din plastic $5buc/m^2$, fixate în cămășuielile din mortar-beton (grout).

Injectarea se va face de jos în sus conform tehnologiilor specifice.

La partea inferioară a pereților se vor introduce în cămășuieli câte $3\Phi 12$ din PC52, iar la colțurile verticale se vor introduce în cămășuieli câte $5\Phi 12$ din PC52.

Se vor executa lucrări de înlocuire și/sau reparare a elementelor din lemn de la planșeu și de la șarpantă și se va asigura ancorarea acestora pentru acțiunea vântului.

Se va asigura rigiditatea planșeului din lemn.

Pentru planșeele din lemn procedeele pentru sporirea rigidității în plan orizontal sunt, în principal, următoarele:

- adăugarea, pe grinzile existente, sus și jos sau numai pe o singură parte, a unui strat de scânduri/dulapi (perpendicular sau înclinat la 45° față de direcția grinzilor); scândurile se prind de grinzi cu un număr suficient de cuie pentru preluarea lunecărilor

- b. îmbunătățirea performanțelor instalațiilor sanitare și termice;
- c. îmbunătățirea consumurilor de energie electrică pentru asigurarea iluminatului interior;

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;

Prin proiect se propun următoarele măsuri de intervenție asupra clădirii pentru eficientizarea energetică, prin îmbunătățirea anvelopei ca și pentru eficientizarea consumurilor de energie din clădire, în timpul exploatării:

Instalații:

- refacere instalații electrice - (curenți tari și curenți slabi)
- propunere sistem panouri fotovoltaice (pentru electricitate)
- propunere sistem panouri solare (pentru preparare apă caldă)
- propunere sistem BMS
- refacere instalație termică
- refacere instalație sanitară
- propunere sistem climatizare (centralizată sau descentralizată)

Lucrări de refacere:

- izolare termică pereți exteriori, cu vată minerală bazaltică 15 cm + tencuială decorativă,
- înlocuirea tamplăriei exterioare cu tamplărie eficientă termică ridicată și geam termopan superior termic,
- izolare termică planșeu superior cu vată minerală 15 cm și protecția acesteia cu podină de scandură
- sistem izolant elemente de soclu, cu polistiren extrudat rugos XPS, 10 cm,
- izolare termică intrados placă peste subsol- polistiren 8cm $\lambda=0,035$ -dacă permit condițiile,
- repararea elementelor de construcție ale fațadei care prezintă potențial pericol de desprindere și/sau afectează funcționalitatea clădirii
- Înlocuirea acoperișului de tip șarpantă, inclusiv montarea sistemului de colectare a apelor meteorice (în prezent acesta este în stare avansată de degradare sau inexistent) la nivelul învelitorii tip șarpantă
- montarea de parapezi pe acoperișul șarpantă
- desfacerea și înlocuirea terasei necirculabile (corp C1 tronson 2)
- demontarea instalațiilor montate aparent pe fațade
- refacerea finisajelor interioare în zonele de intervenție
- repararea trotuarelor în scopul eliminării infiltrațiilor la infrastructura clădirii
- crearea de facilități/adaptarea infrastructurii pentru persoanele cu dizabilități (rampe de acces, zonă grup sanitar) și alte măsuri suplimentare pentru dezvoltare durabilă
- lucrări de reconfigurare interioară în spațiile existente, pentru adaptarea cerințelor funcționale ale beneficiarului – dacă este cazul
- lucrări specifice obținerii avizului ISU sau lucrări aferente cerințelor



fundamentale de securitate la incendiu

d) număr estimat de utilizatori:

140 persoane

e) durata minimă de funcționare, apreciată corespunzător destinației funcțiilor propuse;
Conform legislație în vigoare



f) nevoi/solicitări funcționale specifice:

- Documentația de avizare a lucrărilor de intervenție va fi elaborată în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr. 925/1995 privind aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr. 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții, H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul- cadru al documentațiilor tehnico- economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice cu modificările și completările ulterioare și cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare adoptate în aplicarea actelor normative prevăzute mai sus, precum și a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții, cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare adoptate în aplicarea actelor normative prevăzute mai sus. Conținutul documentației tehnice va detalia cantitățile și lucrările specifice care trebuie executate, în conformitate cu normativele tehnice și legislația specifică din domeniu.
- Se vor avea în vedere soluții tehnice eficiente și moderne, care să respecte particularitățile constructive și funcționale ale imobilului.
- Se va avea în vedere oferirea variantelor constructive de realizare a investiției, cu recomandarea variantei optime pentru aprobare.
- Se vor respecta toate standardele, normele și reglementările incidente în domeniul construcțiilor, în vigoare la momentul prestării serviciilor.
- Proiectantul are obligația de a propune minim 2 opțiuni tehnico-economice diferite care să respecte nivelul calitativ, tehnic și de performanță, siguranță în exploatare în conformitate cu reglementările tehnice, standardele și normativele din domeniu în vigoare și să recomande justificat și documentat scenariul/opțiunea tehnico-economică optimă pentru realizarea obiectivului de investiții.
- Se va întocmi deviz general, devize pe obiecte și se vor detalia fazele de execuție și caracteristicile principale ale lucrărilor și materialelor folosite pentru lucrări precum și pentru cele care vor fi identificate de către executant ca fiind necesare.
- Serviciile care fac obiectul achiziției vor fi prestate de specialiști atestați tehnico-profesional conform legislației în vigoare.

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

- se vor avea în vedere cele stabilite prin PUG și prin avizele emise;
- nu se vor sacrifica copaci, pomi, arbuști doar în mod justificat și în baza acordului Agenției pentru Protecția Mediului;

- se vor utiliza cu precădere materiale eficiente economic și care nu dăunează mediului înconjurător;

h) stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului

- Proiectantul are obligația de a stabili soluțiile tehnice care să respecte nivelul calitativ, tehnic și de performanță, siguranță în exploatare în conformitate cu reglementările tehnice, standardele și normativele din domeniu în vigoare.



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

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

- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (**republicată**)(*actualizată*) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

- Legea 10 din 18 ianuarie 1995 (*actualizată*) privind calitatea în construcții;

- HOTARARE nr. 300 din 2 martie 2006 (*actualizată*) privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru șantierele temporare sau mobile;

- toate actele normative în vigoare la data elaborării documentației, corelat cu soluția/soluțiile tehnice propuse

Investitor

CONSILIUL JUDEȚEAN NEAMȚ

Întocmit

PANORAMIC CONCEPT CONS S.R.L.

ING. ANCA ZAHARIA

