



S.C. MACAVEI PROIECT S.R.L.
Oradea, str. Sextil Puscariu, nr. 12 A
CUI: 29251922
J 05/1842/2011

**Lucrarea : REABILITAREA TERMOENERGETICA A
CLADIRII CASINA ROMANA, BEIUS**
Beneficiar : Municipiul Beius
Proiect nr. : 02 / 2023
Faza : DALI



DOCUMENTATIE DE AVIZARE A LUCRARILOR DE INTERVENTIE

**REABILITAREA TERMOENERGETICA A CLADIRII CASINA
ROMANA, BEIUS**
- Municipiul Beius, Județul Bihor -



Faza de proiectare:	DALI
Beneficiar:	Municipiul Beius
Proiectant:	S.C. Macavei Proiect S.R.L.
Data:	Februarie 2023



S.C. MACAVEI PROIECT S.R.L.
Oradea, str. Sextil Puscariu, nr. 12 A
CUI: 29251922
J 05/1842/2011

**Lucrarea : REABILITAREA TERMOENERGETICA A
CLADIRII CASINA ROMANA, BEIUS**
Beneficiar : Municipiul Beius
Proiect nr. : 02 / 2023
Faza : DALI



FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului:

REABILITAREA TERMOENERGETICA A CLADIRII CASINA ROMANA, BEIUS

Denumirea obiectivului:

REABILITAREA TERMOENERGETICA A CLADIRII CASINA ROMANA, BEIUS

Ordonatorul principal de credite/investitor:

MUNICIPIUL BEIUȘ

România, Județul Bihor, Municipiul Beiuș, Piața Samuil Vulcan, Numărul 14, Cod Poștal 415200

Proiectant:

S.C. MACAVEI PROIECT S.R.L.

**România, Județul Bihor, Municipiul Oradea, Strada Sextil
Puscariu, nr. 12A.**

Număr de înregistrare la Registrul Comerțului: **J05/1842/2011**

Cod Unic de Identificare Fiscală: **RO 29251922**

Telefon: **0740.251675**

Administrator: **ing. Macavei Titus Marius**

Număr proiect:

02/2023

Număr contract:

1626/16.02.2023

Faze de proiectare:

DALI

Data elaborării:

februarie 2023



S.C. MACAVEI PROIECT S.R.L.
Oradea, str. Sextil Puscarlu, nr. 12 A
CUI: 29251922
J 05/1842/2011

Lucrarea : REABILITAREA TERMOENERGETICA A
CLADIRII CASINA ROMANA, BEIUS
Beneficiar : Municipiul Beius
Proiect nr. : 02 / 2023
Faza : DALI



- C1: Sc = 452 mp
- C2: Sc = 40 mp
Total Sc = 492 mp

Procentul de ocupare a terenului (raportat la toate clădirile existente în incintă)

POT propus = $(S_c/S_t) \times 100\%$ $246 / 489 \times 100 = 50.30\%$

Coefficient de utilizare a terenului (raportat la toate clădirile existente în incintă)

CUT propus = $S_d/S_t = 492 / 489 = 1.006$

Suprafețe utile

- C1+C2: Su = 364.02 mp
Total Su = 364.02 mp

Scenariul 2 - recomandat:

Casina Romana Beius

Situatia propusa, cu recompartimentare, inlocuirea tuturor instalatiilor interioare si exterioare, finisaje si reparatii interioare, schimbare invelitoare, termoizolarea podului cu vata bazaltica de 25 cm.

În vederea reabilitării funcționale a construcției, prin tema de arhitectură se propun următoarele modificări și transformări la construcția existentă:

Arhitectură

- Desfacere trotuar protecție și refacerea acestuia
- Termoizolarea soclului și protejarea acestuia cu strat hidroizolator membrană geotextil
- Refacerea integrala a finisajului soclului de la elevatie
- Desfacerea integrala a tencuielilor exterioare si refacerea acestora cu materiale adecvate
- Reabilitarea tâmplăriei de lemn exterioare în propoirtie de 100%, inlocuirea cercevelor si a sticlei și aplicarea glafurilor interioare/exterioare din granit 2 cm
- Desfacerea streașinii si refacerea acesteia in modelul original
- Termoizolarea planseului peste parter
- Desfacerea pardoselilor interioare și realizarea lucrărilor pentru refacerea acestora cu pardoseli moderne (conf. NP101-97), inclusiv straturile existente sub acestea si refacerea acestora pe sapa din mortar de ciment
- Înlocuirea tâmplăriilor interioare cu uși din PVC
- Realizarea de reparații la nivelul tencuielilor (desfacere zone degradate, refacere, gletuiri, vopsitorii etc.)
- Refacerea grupurilor sanitare si realizarea unui grup sanitar pentru persoane cu dizabilități, conf. N.P. 051/2001
- Schimbarea obiectelor sanitare existente și dotarea grupurilor sanitare pentru persoanele cu dizabilități
- Finisarea pardoselilor la holuri (cu gresie antiderapantă)
- Desfacerea și închiderea de goluri la nivelul demisolului
- Desfacerea și înlocuirea sistemului de colectare a apelor pluviale (jgheaburi, burlane)
- Montarea opritorilor de zăpadă



S.C. MACAVEI PROIECT S.R.L.
Oradea, str. Sextil Puscarlu, nr. 12 A
CUI: 29251922
J 05/1842/2011

**Lucrarea : REABILITAREA TERMOENERGETICA A
CLADIRII CASINA ROMANA, BEIUS**
Beneficiar : Municipiul Beius
Proiect nr. : 02 / 2023
Faza : DALI



- Refacerea circuitelor electrice și completarea acestora cu circuite de curenți slabi (supraveghere video, semnalizare incendiu, efracție), informatică
- Desfacerea instalațiilor de apă- canal și refacerea acestora
- Montarea paratrăznetului
- Efectuarea unei revizii generale a structurii șarpantei și înlocuirea elementelor degradate
- Schimbarea învelitorii cu tigla solzi și aplicarea straturilor de termoizolație din vată minerală bazaltică.
- Montarea unui chepeng de acces în pod din materiale cu clasa de reacție la foc A1 (metalice)

Rezistență

Așa după cum s-a arătat mai sus structura de rezistență a construcției s-a comportat bine pe parcursul exploatării și nu s-au depistat deteriorări sau degradări care să afecteze rezistența și stabilitatea acesteia.

În urma întocmirii experizei tehnice pentru cladire s-a constatat ca sunt necesare măsuri de rigidizare în plan a clădirii. În acest sens se vor prevedea pereți de contravântuire dispusi pe direcția transversală a aripilor clădirii, realizați din zidărie de cărămidă plină (25 cm grosime), legați prin strepi de pereții portanți longitudinali. Continuarea degradării unor elemente structurale și neintervenția la șarpanta pot conduce în final și la degradarea altor elemente structurale. Se propune efectuarea unei revizii generale a structurii șarpantei și înlocuirea elementelor degradate.

Așa, de exemplu, nerepararea învelitorii, a jgheburilor și burlanelor sau evacuarea necorespunzătoare a apelor meteorice din perimetrul adiacent, pot conduce la degradări ale planșeelor prin corodarea armăturii, degradări ale pereților portanți exteriori prin infiltrarea apei pluviale și măcinarea acestora sau tasarea și apoi fisurarea fundațiilor ca urmare a infiltrațiilor de apă în terenul de fundare.

Pe lângă măsurile de reparație necesare din punct de vedere al asigurării rezistenței și durabilității construcției se impun o serie de măsuri de reabilitare care să conducă în final la obținerea unui spațiu de cultură modern, cu dotări și utilități adecvate, la parametrii ceruți de normele actuale. Ca urmare se propun următoarele măsuri de intervenție și reparație la construcția existentă:

Intervenții structurale

- La golurile noi sau la golurile cu lățimi majorate prevăzute în pereții portanți existenți se vor prevedea buiandrugi metalici.

Lucrări de reparație la elementele nestructurale

- reparații la acoperiș constând în înlocuirea țiglei existente (100%) și respectiv a elementelor de șarpantă defecte (circa 5%).
- înlocuirea jgheburilor și burlanelor (100%)
- refacere pazii și streșini înfundate (100%)
- prevederea de parazăpezi și țigle de aerisire
- se reface integral corpul accesului secundar în regim de înălțime S+P pentru a facilita accesul la demisol
- reparații la tencuieli exterioare



S.C. MACAVEI PROIECT S.R.L.
Oradea, str. Sextil Puscariu, nr. 12 A
CUI: 29251922
J 05/1842/2011

**Lucrarea : REABILITAREA TERMOENERGETICA A
CLADIRII CASINA ROMANA, BEIUS**
Beneficiar : Municipiul Beius
Proiect nr. : 02 / 2023
Faza : DALI



- refacere pardoseli interioare (calde și reci)
- zugrăveli interioare la pereți și tavane
- refacere vopsitorii interioare pe glet de ipsos
- reparații la finisaj soclu (100%)
- înlocuire termoizolație la planșeu pod cu izolație din vată minerală în grosime de minim 25 cm
- înlocuire tâmplărie interioară cu tâmplărie PVC
- reabilitare tâmplărie de lemn exterioară
- refacere trotuar de protecție în jurul construcției
- refacere finisaje la scări acces
- asigurarea colectării și evacuării apelor pluviale de la acoperiș prin rigole de scurgere racordate la rigolele stradale.

Cladire casina

- La demisol
 - o Se închid accesele dinspre strada și de înlocuiesc cu geamuri de aceleași dimensiuni cu cele existente.
 - o Se reda circulația pe culoarul dinspre nord, iar în acest sens se demolează peretii transversali și se desfac două goluri noi de ușă de 90/190cm
 - o Se închid două goluri de ușă existente, unul dinspre exterior la modulul termic și unul dintre două depozite, propunându-se acces independent în fiecare dintre ele
 - o Corpul C2 se demolează și se reface pe același amplasament pe două niveluri S+P la fel ca și corpul C1 pentru a facilita accesul la demisol
- La Parter:
 - o Se demolează peretii grupurilor sanitare actuale și se reface într-o nouă configurație din structura ușoară de gips-carton
 - o Se demolează perețele dintre cele două Sali mari și se reface decalat spre stânga în dreptul stalpului existent pentru a rezulta două Sali de dimensiuni sensibile egale și pentru a rigidiza în plan transversal structura clădirii
 - o Se demolează actualul corp C1 și se reface pe același amplasament și cu aceeași suprafață, dar din cu totul altă structură și cu un alt aspect care să fie în concordanță cu arhitectura clădirii istorice studiate.
 - o Realizarea unei rampe de acces pentru persoane cu dizabilități locomotorii în colțul nord-estic al clădirii, inclusiv a podestului la cota +0.00.

CARACTERISTICILE CONSTRUCȚIILOR PROPUSE

Clasa de importanță II – Casina Romana – cladire de patrimoniu national

Categoria de importanță C - construcții de importanță normală conform

H.G.R. 766/97

Funcțiunea: Clădiri pentru activități culturale/biblioteca

Dimensiuni maxime:



S.C. MACAVEI PROIECT S.R.L.
Oradea, str. Sextil Puscariu, nr. 12 A
CUI: 29251922
J 05/1842/2011

Lucrarea : REABILITAREA TERMOENERGETICA A
CLADIRII CASINA ROMANA, BEIUS
Beneficiar : Municipiul Beius
Proiect nr. : 02 / 2023
Faza : DALI



- C1: 24.57 m x 9.42 m
- C2: 6.73 m x 3.00 m

Regimul de înălțime:

C1, C2: 2 nivele (S + P)

Înălțimi la cornișă și coamă

- C1: H max. cornișă = 4.66 m
H max. coamă = 7.07 m
- C2: H max. cornișă = 2.08 m
H max. coamă = 2.99 m

Suprafețe construite propuse

- C1: Sc = 226 mp
- C2: Sc = 20 mp
- Total Sc = 246 mp**

Suprafețe desfășurate propuse (cu termosistem inclus)

- C1: Sc = 452 mp
- C2: Sc = 40 mp
- Total Sc = 492 mp**

Procentul de ocupare a terenului (raportat la toate clădirile existente în incintă)

$$\text{POT propus} = (S_c / S_t) \times 100\% = 246 / 489 \times 100 = 50.30\%$$

Coefficient de utilizare a terenului (raportat la toate clădirile existente în incintă)

$$\text{CUT propus} = S_d / S_t = 492 / 489 = 1.006$$

Suprafețe utile

- C1+C2: Su = 364.02 mp
- Total Su = 364.02 mp**

ELEMENTE DE TASARE

- Nu e cazul.

DESCRIEREA FUNCȚIONALĂ

Lista spațiilor interioare

În urma reconfigurării au rezultat următoarele spații

CASINA ROMANA BEIUS - spatii propuse

Demisol:

- Depozit Su = 28.78 mp (p. epoxidica)
- Oficiu Su = 5.17 mp (p. epoxidica)
- Hol Su = 3.96 mp (p. epoxidica)

- Depozit Su = 30.22 mp (p. epoxidica)
- Depozit carte veche Su = 20.05 mp (p. epoxidica)



S.C. MACAVEI PROIECT S.R.L.
Oradea, str. Sextil Puscariu, nr. 12 A
CUI: 29251922
J 05/1842/2011

**Lucrarea : REABILITAREA TERMOENERGETICA A
CLADIRII CASINA ROMANA, BEIUS**
Beneficiar : Municipiul Beius
Proiect nr. : 02 / 2023
Faza : DALI



Culoar	Su = 17.98 mp (p. epoxidica)
Depozit	Su = 26.20 mp (p. epoxidica)
Culoar	Su = 7.94 mp (p. epoxidica)
Modul termic	Su = 14.40 mp (p. epoxidica)
Acces demisol	Su = 8.05 mp (gresie)
Total	= 162.75 mp

Parter

Hol acces	Su = 11.33 mp (gresie)
Sala lectura	Su = 67.12 mp (p. epoxidica)
Receptie	Su = 7.55 mp (p. epoxidica)
G.S.F/D	Su = 3.17 mp (p. epoxidica)
G.S.B	Su = 3.78 mp (p. epoxidica)
Hol	Su = 3.24 mp (p. epoxidica)
Depozit carte	Su = 88.43 mp (p. epoxidica)
Acces secundar	Su = 8.09 mp (gresie)
Acces demisol	Su = 8.56 mp (gresie)
Total	= 201.27 mp

Total suprafata utila = 364.02 mp

Înălțimea spațiilor interioare

La corpul de clădire C1, înălțimea spațiilor interioare este variabilă, astfel:

- înălțimea spațiilor la demisol este de 1.95m
- înălțimea spațiilor la parter este de 3.65m

Circulația verticală

Circulația pe verticala se desfășoară corpul C2 refacut. Gabaritele scărilor sunt conform normelor existente, astfel:

- Scară realizată din două rampe cu podest intermediar, lățimea rampei este de 1.00 m

Alți parametri funcționali ai construcției

- Nu e cazul.

Descrierea fluxului tehnologic

Nu se vor desfășura activități productive, ci numai cultural-recreative.

SOLUȚII CONSTRUCTIVE ȘI DE FINISAJ

ÎNCHIDERI EXTERIOARE ȘI COMPARTIMENTĂRI INTERIOARE

- Închiderile exterioare se mențin cele existente cu mențiunea că se vor executa lucrări de refacere a tencuielilor și finisajelor pe toată suprafața exterioară a pereților, corelată cu realizarea unui soclu hidroizolat.
- Închiderile interioare noi se vor executa din zidărie de cărămidă tip G.V.P. format 290/240/138 și 290/115/63, calitatea A, marca 100 cu mortar M50Z șmiruit și grunduit cu mortar M50T și tencuit cu mortar M25T de 2 cm grosime finisat cu glet de ipsos și zugrăveli lavabile și pereți de compartimentare din plăci de gips-carton tip RFI de 12,5 mm grosime. Profilele metalice vor fi executate conform caietelor de sarcini ale producătorilor.



S.C. MACAVEI PROIECT S.R.L.
Oradea, str. Sextil Puscariu, nr. 12 A
CUI: 29251922
J 05/1842/2011

**Lucrarea : REABILITAREA TERMOENERGETICA A
CLADIRII CASINA ROMANA, BEIUS**
Beneficiar : Municipiul Beius
Proiect nr. : 02 / 2023
Faza : DALI



FINISAJE INTERIOARE

În cazul salii de lectură, depozitului de carte și a băilor, pardoseala va fi de tip epoxidică decorativă. În cazul holurilor de acces și a scărilor se vor folosi plăci ceramice (gresie) antiderapantă.

Pereții în cazul grupurilor sanitare și a WC-urilor, vor fi acoperite cu plăci ceramice (faianță), până la cota + 2.00, iar în restul spațiilor se va reface tencuiala existentă și se va aplica un strat de vopsea lavabilă. Scările vor fi acoperite cu plăci ceramice antiderapante, iar intradosul și lateralele vor fi vopsite în vopsele lavabile (alb).

Usile interioare se vor înlocui cu unele noi din PVC iar tâmplăria exterioară se va reabilita prin slefuire și revopsire în două straturi cu înlocuirea foi de sticlă. Aceasta se va dubla pe interior cu o tamplărie nouă din PVC cu geam termoizolator și eficiență energetică.

FINISAJE EXTERIOARE

I. Pereți exterior

Culoarea stratului de finisaj la pereți, culoarea și natura stratului de finisaj la socluri, detaliile de realizare a ancadramentelor în zonele cu discontinuități (usi, ferestre,...) se vor realiza conform caietelor de sarcini atașate.

Pentru realizarea fațadelor se vor folosi zugrăveli cu vopsele de exterior silicice conform paletar și RAL din proiect

II. Tâmplăria exterioară

- Reabilitarea tâmplăriei exterioare prin slefuire și revopsire în două straturi cu înlocuirea foi de sticlă
- Dublarea tâmplăriei exterioare cu tâmplărie din PVC cu minim 5 camere, cu geam termopan cu două foi de sticlă (una normală iar cealaltă cu depunere de strat emisiv LOW, cu rezistență termică corectată de minim 0,77 mpK/W, clasa de reacție la foc C-s2,d0
- Tâmplăria va fi prevăzută cu glaf exterior de granit, compatibilă cu finisajele exterioare. Feroneria va fi oscilobatantă cu închideri multipunct.

ACOPERIȘ ȘI ÎNVELITOARE - în momentul de față clădirea are acoperiș șarpantă de lemn în patru ape cu învelitoare din tigla ceramica profilată. Structura de rezistență a acoperișului este șarpanta din lemn cu arbaletieri. Nu există hidro sau termoizolație.

Planșeul peste parter se va termoizola cu un strat de vată minerală bazaltică cu o grosime totală de 25 cm, clasa de reacție la foc B-s2,d0, după curățarea zgurii dintre grinzile de planșeu și inspectarea stării acestuia.

Colectarea și scurgerea apelor se va realiza prin jgheaburi de tablă zincată de 0,5 mm grosime cu diametrul Dn 15 cm, cu panta de scurgere 0,4 % respectiv burlane din tablă zincată de 0,5 mm grosime cu diametrul Dn 15, care vor fi racordate la sistemul de canalizare a apelor pluviale, respectând Normativul C 112-2003 pentru terase necirculabile și C37-1998 pentru învelitori în pantă.

Prezenta documentație a fost elaborată în concordanță cu Studiul geotehnic și cu Studiul topografic astfel încât prin amenajările propuse să se poată obține o structură care să asigure :

- îmbunătățirea calității infrastructurii și a dotărilor din unitatea de cultură
- asigurarea unui proces cultural la standarde europene



S.C. MACAVEI PROIECT S.R.L.
Oradea, str. Sextil Puscariu, nr. 12 A
CUI: 29251922
J 05/1842/2011

Lucrarea : REABILITAREA TERMOENERGETICA A
CLADIRII CASINA ROMANA, BEIUS
Beneficiar : Municipiul Beius
Proiect nr. : 02 / 2023
Faza : DALI



- ameliorarea surselor de poluare prin realizarea unor suprafete care sa reduca poluarea sonora , a aerului si a solului
- ameliorarea conditiilor igienico - sanitare a utilizatorilor activitatilor desfasurate
- stimularea unor activitati care vor conduce la ridicarea standardului procesului cultural
- asigurarea colectarii apelor pluviale si dirijarea lor printr-o retea de canalizare pluviala noua spre canalizarea orasului

5.2. Necesarul de utilități rezultate, inclusiv estimări privind depășirea consumurilor inițiale de utilități și modul de asigurare a consumurilor suplimentare

Scenariul 1

Conform breviarelor de calcul pentru utilități și raportului de audit energetic se estimează următoarele consumuri în urma lucrărilor de modernizare:

Casa de cultura:

- apă rece 180 mc/an
- apă caldă 60 C 26,2 kWh/m²a
- energie electrică pentru iluminat..... 21,5 kWh/m²an
- energie electrică pentru ventilatie..... 0 kWh/m²an (nu functioneaza)
- energie termică..... 332,01 kWh/m²an

Scenariul 2 – recomandat:

Conform breviarelor de calcul pentru utilități și raportului de audit energetic se estimează următoarele consumuri în urma lucrărilor de modernizare:

Casa de cultura:

- apă rece 180 mc/an
- apă caldă 60 C 16,2 kWh/m²a
- energie electrică pentru iluminat..... 18,3 kWh/m²an
- energie electrică pentru ventilatie..... 10,2 kWh/m²an
- energie termică..... 183,42 kWh/m²an

În prezent spațiile nu sunt încălzite. În propunerea de modernizare fiecare spațiu de la parter si demisol este încălzit, astfel, consumul de combustibil necesar furnizării energiei termice după reabilitarea clădirii nu este comparativă cu consumul inițial.

5.3. Durata de realizare și etapele principale corelate cu datele prevăzute în graficul orientativ de realizare a investiției, detaliat pe etape principale

Durata de implementare a proiectului este de 21 luni de la semnarea contractului de finantare din care (la fel pentru ambele scenarii):

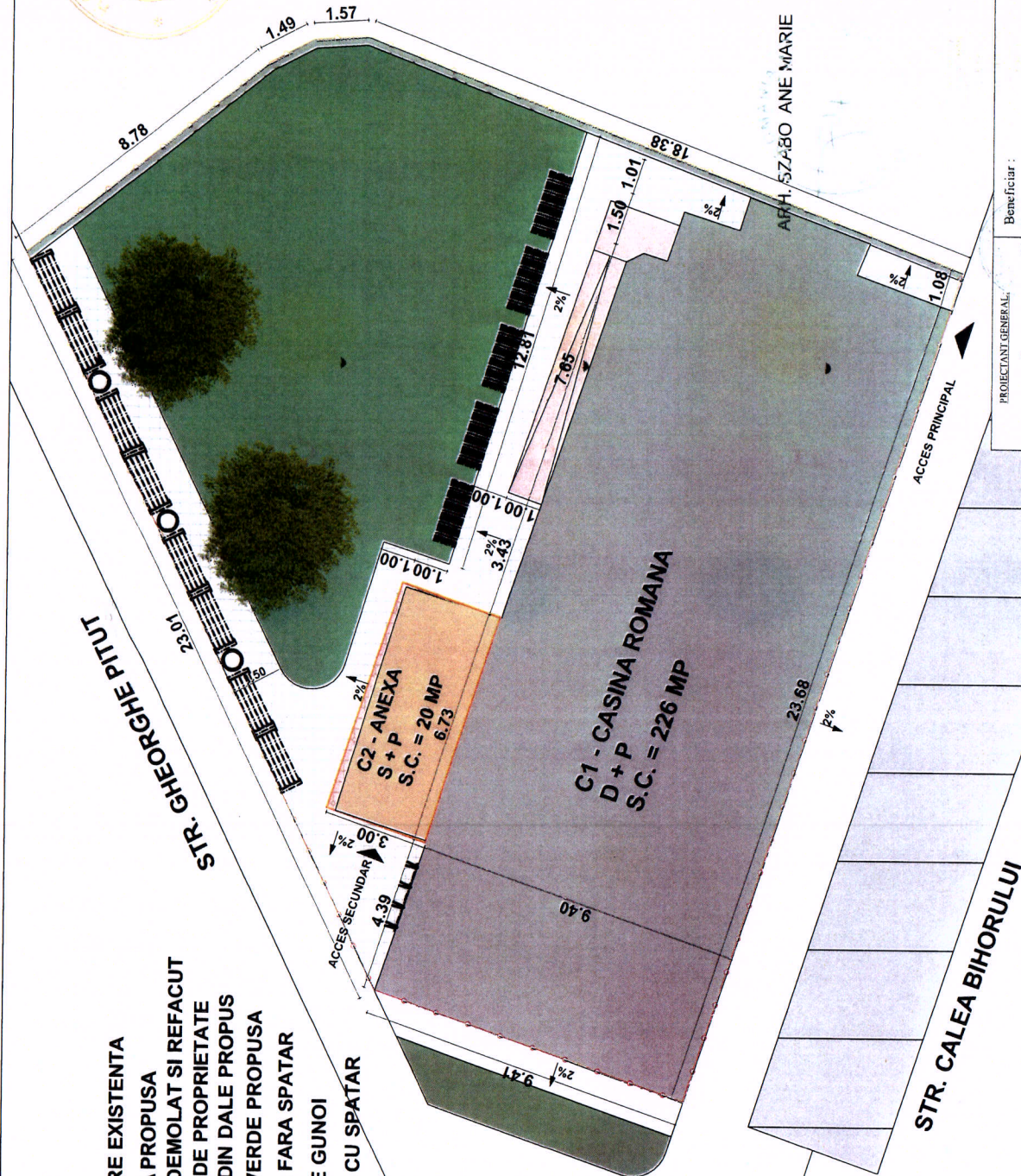
- 3 luni sunt necesare licitarii proiectului si intocmire documentatie DALI
- 6 luni faza de elaborare PT, avizare si autorizare.
- 12 luni faza de executie, transa finala, vizite in teren, receptii, inchidere proiect.

LEGENDA:

- CLADIRE EXISTENTA
- RAMPA PROPUSA
- CORP DEMOLAT SI REFACUT
- LIMITA DE PROPRIETATE
- PAVAJDIN DALE PROPUSA
- ZONA VERDE PROPUSA
- BANCA FARA SPATAR
- COS DE GUNOI
- BANCA CU SPATAR

Președinte de sedinta
OSICAT

Secretar general UAT
SCROFAN STELIANA ALINA



BILANT TERITORIAL SI INDICI URBANISTICI

S. teren = 489 mp
Nr. cad. 101193

S.C. existenta C1 = 226 mp
S.C. existenta C2 = 19 mp
S.C.D. existenta C1 = 452 mp
S.C.D. existenta C2 = 19 mp
S.C. totala = 245 mp
S.C.D. totala = 471 mp

POT existent = 50.1%
CUT existent = 0.96

S.C. propusa C1 = 226 mp
S.C. propusa C2 = 20 mp
S.C.D. propusa C1 = 452 mp
S.C.D. propusa C2 = 40 mp
S.C. totala = 246 mp
S.C.D. totala = 492 mp

POT propus = 50.3%
CUT propus = 1.006

Categoria de pericol la incendiu C
Gradul de rezistenta la foc 3
Clasa de importanta II
Categoria de importanta C

Proiect nr. 02/2023		Titlu proiect :		Beneficiar :		PROIECTANT GENERAL:	
Faza : DALI		REABILITAREA TERMOENERGETICA A CLADIRII CASINA ROMANA, BEIUS		MUNICIPIUL BEIUS		s.c. Macavei Protect S.R.L.	
Data : FEB. 2023		Titlu planșă :		RO.BH.		ORADEA	
Planșă nr. 01/A		Sef proiect: arh. Szabo Ane Marie		arh. Patcas Anda		str. Scaud Posadita nr. 12 A	
Scara : 1 : 50		Proiectat:		arh. Patcas Anda		CUI: 29251925	
		Desenat:		arh. Patcas Anda		tel: 0746251675	
						PROIECTANT DE SPECIALITATE	
						S.C. ATELIER ARHITECT ARNOLD SZABO S.R.L.	

