

Anexa nr. 2 la H.C.L. nr.2025

NOTĂ CONCEPTUALĂ

**" CONSOLIDARE SEISMICA SI CRESTEREA EFICIENTEI
ENERGETICE A CLADIRII SEDIU PRIMARIA BANEASA, JUDET
CONSTANTA"**

CUPRINS

1.	INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE	3
1.1.	DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII	3
1.2.	ORDONATOR PRINCIPAL DE CREDITE/INVESTITOR	3
1.3.	ORDONATOR DE CREDITE (SECUNDAR/TERȚIAR)	3
1.4.	BENEFICIARUL INVESTIȚIEI.....	3
2.	NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII.....	4
2.1.	Scurtă prezentare privind:	4
2.2.	Prezentarea, după caz, a obiectivelor de investiții cu aceleași funcțiuni sau funcțiuni similare cu obiectivul de investiții propus, existente în zonă, în vederea justificării necesității realizării obiectivului de investiții propus	7
2.3.	Existența, după caz a unei strategii, a unui master plan ori a unor planuri similare, aprobate prin acte normative, în cadrul cărora se poate încadra obiectivul de investiții propus	7
2.4.	Existența, după caz, a unor acorduri internaționale ale statului care obligă partea română la realizarea obiectivului de investiții.....	7
2.5.	Obiective generale, preconizate a fi atinse prin realizarea investiției	7
3.	ESTIMAREA SUPORTABILITĂȚII PUBLICE A INVESTIȚIEI.....	8
3.1.	Estimarea cheltuielilor pentru execuția obiectivului de investiții	8
3.2.	Estimarea cheltuielilor pentru proiectarea pe faze a documentației tehnico-economice aferente obiectivului de investiție, precum și pentru elaborarea altor studii de specialitate în funcție de specificul obiectivului de investiții, inclusiv cheltuielile necesare pentru obținerea avizelor, autorizațiilor și acordurilor prevăzute de lege	8
3.3.	Surse identificate pentru finanțarea cheltuielilor estimate	8
4.	INFORMATII PRIVIND REGIMUL JURIDIC, ECONOMIC ȘI TEHNIC AL TERENULUI ȘI/SAU AL CONSTRUCȚIEI EXISTENTE	9
5.	PARTICULARITĂȚI ALE AMPLASAMENTULUI PROPUȘ PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII.....	9
6.	DESCRIEREA SUCCINTĂ A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII PROPUȘ, DIN PUNCT DE VEDERE TEHNIC ȘI FUNCȚIONAL	11
7.	JUSTIFICAREA NECESITĂȚII ELABORĂRII, DUPĂ CAZ, A ALTOR STUDII/DOCUMENTAȚII	14

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE

1.1. DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

“ CONSOLIDARE SEISMICA SI CRESTEREA EFICIENTEI ENERGETICE A CLADIRII SEDIU PRIMARIA BANEASA, JUDET CONSTANTA”ORDONATOR PRINCIPAL DE CREDITE/INVESTITOR

UNITATEA TERITORIAL ADMINISTRATIVĂ COMUNA BĂNEASA

1.2. ORDONATOR DE CREDITE (SECUNDAR/TERȚIAR)

Nu este cazul.

1.3. BENEFICIARUL INVESTIȚIEI

UNITATEA TERITORIAL ADMINISTRATIVĂ COMUNA BĂNEASA

str. Trandafirilor nr. 101, Băneasa, Constanța, 907035 ROMÂNIA

e-mail: secretariat@primaria-baneasa.ro

web: <https://primaria-baneasa.ro/>

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

2.1. Scurtă prezentare privind:

a) Deficiențe ale situației actuale

Comuna Băneasa este situată în partea de sud-vest a județului Constanța în zona de podiș a platformei Dobrogei dunărene, având o suprafață de 10.970 ha.

Se află la 93 km distanță de municipiul Constanța și la 50 km de Medgidia, orașul cel mai apropiat.

Comuna Băneasa are următoarele delimitări teritoriale:

- la Nord - comuna Oltina și satul Răzoarele;
- la Est - comuna Ion Corvin, comuna Dobromir;
- la Sud - obstina Silistra (Bulgaria);
- la Vest - comuna Lipnița (România) și obstina Silistra (Bulgaria).

Comuna Băneasa are arondate patru sate. Satul de reședință este amplasat la o distanță de: 6 km spre V de satul Negureni, 3 km spre S de satul Răzoarele, comuna Oltina, 2 km spre N de satul Făurei 9 km spre N-V de Dobromir, 11 km spre E de Lipnița și 3 km la E de granița cu Bulgaria. Are o suprafață a intravilanului de 204 ha. Celelalte trei sate componente sunt: Negureni, Făurei, Tudor Vladimirescu.

Comuna Băneasa este traversată de drumul național DN 3.

Terenul studiat cu N.C. 100684 si C.F. 100684, este înregistrat în categoria de folosință curți construcții cu destinația actuală pentru construcții locuințe, social-culturale și administrative în suprafața de 1903mp din măsuratori (1940mp din acte). Terenul este ocupat de o construcție: Clădirea Primăriei com. Baneasa, jud Constanta având N.C. 100684-C1 și C.F. 100684-C1.

Clădirea având funcțiunea Primăria com Baneasa are regimul de înălțime S(partial)+Parter+1Etaj și este racordată la utilitățile edilitare existente în zona: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, telefonie. Clădirea Primăriei Sp+P+E din Baneasa a fost construită în anul 1940, fiind compusă dintr-un corp de clădire necesar desfășurării activităților administrative esențiale pentru administrația publică: funcții administrative primărie, urbanism, cadastru, stare civilă etc.

Construcția nu îndeplinește cerințele actuale privind : " CONSOLIDARE SEISMICĂ ȘI CREȘTEREA EFICIENȚEI ENERGETICE A CLĂDIRII SEDIU PRIMĂRIA BANEASA, JUDEȚ CONSTANȚA" conform certificatului de urbanism nr. 114 din 25.08.2025:

CONSOLIDARE SEISMICĂ

- Intervenții în vederea consolidării structurilor în cadre de beton armat

- Se vor înlocui elemente deteriorate ale sarpantei inclusiv elementele paziei, iar învelitoare se va înlocui în totalitate;
- Se vor repara toate fisurile și crapăturile aparute în clădire ;
- Placarea tuturor peretilor interiori ai clădirii cu tencuieli armate pe ambele fețe, aplicate prin torcretare, cu grosimea de 5 cm a peretilor portanți din zidărie pe toată înălțimea.
- Placarea tuturor peretilor exteriori ai clădirii cu tencuieli armate pe ambele fețe, aplicate prin torcretare, cu grosimea de 8 cm a peretilor portanți din zidărie pe toată înălțimea.
- Camășuile vor fi armate cu un singur rand de plase STNB Ø8/100/100 mm și vor fi conectate la peretii din zidărie prin conectori 4buc. Ø8/mp. Gaurile în care au fost

introdusi conectorii vor fi injectate cu pasta de mortar inainte de inceperea lucrarilor de camasuire.

- Camasuielile se vor continua sus si jos la nivelul fiecarui etaj cu bare independente $\varnothing 14$. Se va indeparta tencuiala de pe peretii nedecopertati si se vor deschide rosturile dintre caramizi, prin indepartarea mortarului dintre ele, pe o adancime de 10-15 mm cu ajutorul unei scoabe metalice.
- Se buciardeaza suprafetele de zidarie, pentru realizarea unei bune conlucrari intre betonul nou si peretele din caramida. Se vor repara toate fisurile din peretii de zidarie prin injectare cu pasta de mortar sau cu rasini epoxidice.
- Refacerea placii peste sol cu o placa cu grosimea de 15cm armata corespunzator.
- Realizarea unor grinzi la nivelul placii peste sol, pe tot conturul peretilor ce se vor camasui. Aceste grinzi vor avea rol de ancorare al armaturilor proenite din camasuili.
- Se vor realiza centuri la capetele tuturor peretilor structurali de zidarie.
- Se vor introduce stalpisorii de confinare a zidariei pentru toti peretii nestructurali de zidarie, in vederea imbunatatirii gradului de siguranta;
- Refacerea sistemului de colectare a apelor pluviale si evacuarea acestuia

Sunt necesare si lucrari conexe care contribuie la implementarea proiectului pentru care se solicita finantare si care conduc la cresterea eficientei energetice :

CRESTEREA EFICIENTEI ENERGETICE

- Reparare tuturor afisurilor si crapaturilor, consolidare locala imobil daca este cazul in functie
- de concluziile expertizei tehnice;
- Refacerea tencuielilor exterioare;
- Refacerea finisajelor exterioare, a soclurilor si a ancadramentelor pastrandu-se stilul
- arhitectural;
- Refacerea hidrozolatiilor la terase, invelitoare daca este cazul;
- Inlocuire burlane;
- Lucrari de termozilare imobil conform standardelor actuale:
- Termoizolare pereti exteriori;
- Termoizolare soclu;
- Termoizolare tavan / acoperis;
- Termoizolare placa cota +0.00;
- Refacerea finisajelor interioare;
- Schimbare tamplariei interioare si exterioare conform standardelor actuale;
- Refacere instalatii iluminat;
- Refacere instalatii sanitare;
- Refacere instalatii termice;
- Implementarea de sisteme pentru cresterea performantei energetice a cladirii, montarea
- senzorilor de prezenta, utilizarea surselor regenerabile de energie pentru cresterea
- performantei de mediu a cladirii(panouri fotovoltaice), utilizarea echipamentelor de
- recuperare a energiei termice (recuperatoare aer-aer, recuperatoare apă-apă etc.), etc
- Prin realizarea acestor lucrari se urmareste aducerea constructiei intr-o stare ce respecta normativele in vigoare ce se refera la rezistenta si stabilitate, siguranta la incendiu, igiena si sanatate, protectia mediului si protectia impotriva zgomotului.

b) Efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investitii

Este necesară aplicarea PROGRAMULUI CRESTEREA EFICIENTEI ENERGETICE A CLADIRII SEDIU PRIMARIA BANEASA, JUD. CONSTANTA conform certificatului de urbane nr. 114 din 25.08.2025:

Soluțiile de intervenție, pentru Corp C1- Primarie Baneasa:

- ❖ Se aplică soluțiile de eficientizare energetică, pentru că acestea aduc o influență minimă asupra structurii de rezistență a clădirii.
- ❖ Dacă sunt necesare echipamente noi ce produc vibrații se vor monta la nivelul solului.
- ❖ Se vor înlocui elemente deteriorate ale sarpantei, iar învelitoare se va înlocui în totalitate;
- ❖ Se vor repara toate fisurile și crăpăturile apărute în clădire ;
- ❖ Refacerea sistemului de colectare a apelor pluviale și evacuarea acestuia ;
- ❖ Se reface trotuarul de garda și va hidroizola zona de contact a soclului cu trotuarul de garda ;

Lucrări de reabilitare termică a elementelor clădirii- măsuri de creștere a eficienței energetice:

- Izolarea termică a fațadelor – partea opacă;
- Izolarea termică a fațadelor – partea vitrată;
- Termoizolarea planșeului peste ultimul nivel;
- Termoizolarea planșeului de placă cota + 0.00(planșeu peste sol și peste subsol);
- Asigurarea unui nivel ridicat de etanșeitate la aer a clădirii;
- Modernizarea instalațiilor sanitare (rețea canalizare menajeră, apă pluvială, preluare condens, etc) ;
- Asigurarea sistemului de producere a energiei termice;
- Lucrări de reabilitare/modernizare a instalațiilor de iluminat în clădiri;
- Lucrări de instalare a sistemelor de ventilație mecanică pentru asigurarea calității aerului interior;
- Instalarea unor sisteme de producere a energiei utilizând surse regenerabile;

Lucrări conexe care contribuie la implementarea proiectului pentru care se solicită finanțare și care nu conduc la creșterea eficienței energetice, dar includ lucrări de intervenție/activități aferente investiției de bază:

- Repararea șarpantei și a învelitorii;
- Demontarea și remontarea instalațiilor și echipamentelor montate aparent pe fațadă
- Refacerea finisajelor interioare în zonele de intervenție;
- Repararea trotuarelor de protecție în scopul eliminării infiltrațiilor la infrastructura clădirii;
- Repararea/ înlocuirea sistemului de colectare a apelor meteorice'
- Accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități

c) Impactul negativ în cazul nerealizării obiectivului de investiții

În cazul nerealizării proiectului, impactul negativ se va concretiza în neindeplinirea următoarelor obiective:

- în cazul nerealizării proiectului nu vor fi îndeplinite cerințele din **Obiectivul principal:** îmbunătățirea serviciilor administrației publice - primarie, cu implicații asupra îmbunătățirii calității vieții populației;
- de asemenea în cazul nerealizării proiectului nu vor fi îndeplinite **Obiectivele generale:**
 - îmbunătățirea activităților de administrație publică în condiții normale pentru toate categoriile de cetățeni;
 - stimularea interesului pentru administrația publică și activitățile specifice;

- creșterea nivelului de educație, de socializare și a stării de sănătate;
- ridicarea standardului de viață al locuitorilor ;
- posibilitatea desfășurării activităților de administrația publică în corelare cu programele naționale;
- creșterea numărului de persoane care beneficiază de sistemul de administrația publică;
- reducerea consumului de combustibil convențional utilizat la prepararea agentului termic pentru încălzire;
- reducerea cheltuielilor cu încălzirea spațiilor pe perioada de iarnă;
- utilizarea surselor neconvenționale de energie atât pentru producerea energiei electrice cât și pentru apă caldă și încălzire;
- ameliorarea aspectului urbanistic al localității;
- regândirea funcțiunilor pentru desfășurarea activităților specifice conform normativelor în vigoare;
- soluții moderne și materiale de calitate pentru rezolvarea degradărilor nestructurale;

2.2. Prezentarea, după caz, a obiectivelor de investiții cu aceleași funcțiuni sau funcțiuni similare cu obiectivul de investiții propus, existente în zonă, în vederea justificării necesității realizării obiectivului de investiții propus

Nu este cazul.

2.3. Existența, după caz a unei strategii, a unui master plan ori a unor planuri similare, aprobate prin acte normative, în cadrul cărora se poate încadra obiectivul de investiții propus

Nu este cazul.

2.4. Existența, după caz, a unor acorduri internaționale ale statului care obligă partea română la realizarea obiectivului de investiții

Nu este cazul.

2.5. Obiective generale, preconizate a fi atinse prin realizarea investiției

Obiectivele generale care se propun a fi atinse sunt:

- îmbunătățirea activităților de administrația publică în condiții normale pentru toate categoriile de cetățeni;
- stimularea interesului pentru administrația publică și activitățile specifice;
- creșterea nivelului de educație, de socializare și a stării de sănătate;
- ridicarea standardului de viață al locuitorilor ;
- posibilitatea desfășurării activităților de administrația publică în corelare cu programele naționale;
- creșterea numărului de persoane care beneficiază de sistemul de administrația publică;
- reducerea consumului de combustibil convențional utilizat la prepararea agentului termic pentru încălzire;
- reducerea cheltuielilor cu încălzirea spațiilor pe perioada de iarnă;
- utilizarea surselor neconvenționale de energie atât pentru producerea energiei electrice cât și pentru apă caldă și încălzire;
- ameliorarea aspectului urbanistic al localității;
- regândirea funcțiunilor pentru desfășurarea activităților specifice conform normativelor în

vigoare;

- soluții moderne și materiale de calitate pentru rezolvarea degradărilor nestructurale;

3. ESTIMAREA SUPORTABILITĂȚII PUBLICE A INVESTIȚIEI

3.1. Estimarea cheltuielilor pentru execuția obiectivului de investiții

Valoarea cheltuielilor:

TOTAL GENERAL 17.508.359,36 lei fara TVA

din care C+M(1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1) 11.616.103,36fara TVA

3.2. Estimarea cheltuielilor pentru proiectarea pe faze a documentației tehnico-economice aferente obiectivului de investiție, precum și pentru elaborarea altor studii de specialitate în funcție de specificul obiectivului de investiții, inclusiv cheltuielile necesare pentru obținerea avizelor, autorizațiilor și acordurilor prevăzute de lege

În cazul " CONSOLIDARE SEISMICA SI CRESTEREA EFICIENTEI ENERGETICE A CLADIRII SEDIU PRIMARIA BANEASA, JUDET CONSTANTA", valoarea cheltuielilor necesare pentru elaborarea documentațiilor tehnice pe faze, și a cheltuielilor necesare pentru pregătirea documentațiilor pentru obținere avize/acorduri este estimată, după cum urmează:

- Studii de teren – 15.000 lei;
- Alte studii – 15.000 lei
- Expertiza – 5.500 lei
- Studiu de fezabilitate – 110.000 lei;
- Documentatii obtinere avize – 3.000 lei
- Verificare tehnica – 6.500 lei
- Proiect tehnic si detalii de executie – 180.000 lei

3.3. Surse identificate pentru finanțarea cheltuielilor estimate

Sursele de finanțare pentru această investiție vor fi:

- fonduri nerambursabile disponibile prin Programul national de consolidare a cladirilor publice cu risc seismic ridicat (PNCCRS)
- bugetul local, care va acoperi cheltuielile ce intră în sarcina Beneficiarului, conform Ghidului Solicitantului și HCL de aprobare a cofinanțării.

4. INFORMATII PRIVIND REGIMUL JURIDIC, ECONOMIC ȘI TEHNIC AL TERENULUI ȘI/SAU AL CONSTRUCȚIEI EXISTENTE

Obiectivul de investiții se va realiza pe un teren din domeniul public al UAT, situat în localitatea Băneasa.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 114 / 25.08.2025, terenul este situat în intravilanul UAT Băneasa.

Terenul face parte din domeniul public al UAT Băneasa, conform HCL nr. 66/31.08.2009.

Terenul nu prezintă interdicție temporară sau definitivă.

Regimul tehnic: terenul are o suprafață măsurată totală de 1903 mp (1940 mp din acte), și are acces la Str Trandafirilor.

Precizați existența unor utilități: alimentare cu curent electric și apă/canalizare.

În urma prezentării documentației privind obiectivul în cauză sunt în curs de emitere următoarele avize, conform prevederilor Certificatului de Urbanism:

- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

5. PARTICULARITĂȚI ALE AMPLASAMENTULUI PROPUȘ PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

a) Descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus (e) (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan):

Terenul cu N.C. 100684 și C.F. 100684, este înregistrat în categoria de folosință curți-construcții cu destinația actuală pentru construcții locuințe, social-culturale și administrative.

Terenul este ocupat de o construcție: Clădirea Primăriei com. Băneasa, jud. Constanța având N.C. 100684-C1 și C.F. 100684-C1.

Clădirea Primăriei Sp+P+E din Băneasa are suprafața construită conform extras CF : 503 mp / conform măsurători executate în teren 502.50 mp și aria desfurată conform extras CF: 888 mp / conform măsurători executate în teren 895.50 mp (1035.50 mp cu subsol tehnic).

Terenul este localizat în cadrul UAT Băneasa, județul Constanța, în zona având următorii vecini:

- Nord: domeniu public;
- Sud: Str. Trandafirilor;
- Est: alea acces;
- Vest: proprietate Romtelecom SA.

Terenul pe care se va construi platforma are o suprafață de 1903 mp din măsurători (1940 mp din acte).

BILANȚ TERITORIAL:

Suprafață teren: 1903 mp din măsurători / 1940 mp din acte

Suprafață construită existentă clădire C1 primărie: 503. mp (conform extras CF).

Suprafață construită existentă clădire C1 primărie: 502,50 mp (conform măsurători).

Suprafață construită desfășurată existentă clădire C1 primarie: 888,90 mp (conform extras CF).
Suprafață construită desfășurată existentă clădire C1 primarie: 895,90 mp (conform măsurători) / 1035,00(cu subsol).

Suprafață construită propusă clădire C1 primarie: 518.60 mp(dupa aplicarea termizolatiei la fatade).

Suprafață construită desfășurată propusă clădire C1 primarie: 927,00 mp / 1072 mp cu subsol tehnic (dupa aplicarea termizolatiei la fatade).

Regim de înălțime: Sp+P+1E

POT existent: 26,40%

CUT existent: 0,470

POT propus: 27,22%

CUT propus: 0,487

b) Relațiile cu zonele învecinate, accesuri existente și /sau căi de acces posibile

Conform certificatului de urbanism nr. 114 din 25.08.2025 si a PUG comuna Baneasa, terenul este amplsat in intravilanul comunei Baneasa si inclus in domeniul public al comunei Baneasa, administrat de Consiliul Local Baneasa, conform HCL nr. 66/31.08.2009.

Terenul cu N.C. 100684 si C.F. 100684, este inregistrat in categoria de folosinta curti-constructii cu destinatia actuala pentru constructii locuinte, social-culturale si administrative.

Terenul este ocupat de o constructie: Cladirea Primariei com. Baneasa, jud Constanta avand N.C. 100684-C1 si C.F. 100684-C1.

Terenul are asigurate urmatoarele accese:

- latura S - Str Trandafirilor;
- latura N – Aleea acces Domeniu public;
- latura A – Aleea acces;

c) Surse de poluare existente in zonă:

Nu există.

d) Particularități de relief

Investiția se va realiza pe o suprafață cu declivitate de maxim 8 %.

e) Nivel de echipare tehnico - edilitară a zonei și posibilități de asigurare a utilităților

Cladirea exitenta Primaria com. Baneasa, jud. Constanta avand N.C. 100684-C1 si C.F. 100684-C1 este racordata la retelele existete in zona(energeie electria, apa, canal).

f) Existenta 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 amplasamente, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz:

Nu este cazul.

i) Reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate – plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent

Terenul face parte din intravilanul comunei având destinația curți construcții. Terenul cu N.C. 100684 și C.F. 100684, este înregistrat în categoria de folosință curți-construcții cu destinația actuală pentru construcții locuințe, social-culturale și administrative.

Din punct de vedere urbanistic nu există nicio interdicție pentru construirea obiectivului în cauză. Utilizarea pentru construcții a terenului în cauză se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.50/1991, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Legii 18/1991, cu modificările și completările ulterioare.

Se vor avea în vedere prevederile HG 930 din 11 august 2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică act emis de Guvernul României.

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

Nu este cazul.

6. DESCRIEREA SUCCINTĂ A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII PROPUȘ, DIN PUNCT DE VEDERE TEHNIC ȘI FUNCȚIONAL

a) destinație și funcțiuni

Clădirea având funcțiunea Primăria com. Baneasa are regimul de înălțime S(partial)+Parter+1Etaj și este racordată la utilitățile edilitare existente în zona: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, telefonie. Clădirea Primăriei Sp+P+E din Baneasa a fost construită în anul 1940, fiind compusă dintr-un corp de clădire necesar desfășurării activităților administrative esențiale pentru administrația publică: funcții administrative primărie, urbanism, cadastru, stare civilă etc. Clădirea Primăriei Sp+P+E din Baneasa are suprafața construită conform extras CF : 503 mp / conform măsurători executate în teren 502.50 mp și aria desfășurată conform extras CF: 888 mp / conform măsurători executate în teren 895.50 mp (1035.50 mp cu subsol tehnic).

Din punct de vedere funcțional, clădirea cuprinde:

- Subsol tehnic: camera tehnică, hol+ casa scării, 3 spații arhivă;
- Parter: 12 birouri, 1 sală de ședințe, 5 holuri, casa scării, 3 spații arhivă, grup sanitar;
- Etaj: 11 birouri, 1 sală de consiliu, 2 holuri, casa scării, 1 grup sanitar;

Constructia are o forma dreptunghiulara, avand o structura in cadre din beton armat si zidarie confiata.

Fundatia pe zona subsolului se afla la cca. -0.55m fata de pardoseala subsolului (cca. -3.65m fata de CTA) iar fundatia exterioara (zona fara subsol) se afla la cota cca. -3.20 fata de cota terenului amenajat. Fundatiile sunt din beton, cu latimea de cca. 0.40 m si se prezinta in stare buna, fara urme de exfoliere si faramitare.

Acoperisul cladirii este tip sarpana si prezinta degradari la elementele structurale din lemn, la pazie si sageac precum si la sistemul de scurgere a apleor pluviale, fiind necesare interventii urgente.

Ca si deficiente le exterirul cladirii au mai fost identificate urmatoarele degradari

- degradari prin fisuri in zona parapetilor;
- degradari ale socului prin decopertari ale tencuielilor precum;
- degradari ale tencuielilor exterioare de pe fatade prin desprinderi si mucegai cauzate de infiltratiile de apa;
- infiltratii favorizate de deficientele trotuarului perimetral de garda, precum necontinuitate, deterioarare si lipsa etansarii dintre trotuar si cladire;
- terenul natural perimetral cladirii este denivelat si descopera pe alocuri soclul cladirii.

La interiorul cladirii se pot observa degradari ale tencuielilor la pereti cauzate de trecerea timpului si mucegai

- din punct de vedere al structurii de rezistență, conform expertizei tehnice întocmite de S.C. VENTOR Grup Consulting S.R.L. prin Iosif Cristiana-Florentina si expert tehnic ing. Apostol Zefir, clădirea sediului primariei are urmatoarele caracteristici:

Infrastructura:

Infrastructura este alcatuita din fundatii tip continuu din beton armat cu latimea de 40cm. Acest tip de fundatie asigura rigiditatea necesara pentru a transmite la teren actiunile suprastructurii in mod uniform, lucru care este confirmat si de faptul nu s-au constatat tasari diferite sau deformatii remanente. De asemenea fundatiile se prezinta intr-o stare buna fara urme de exfoliere si faramitare.

Cota de fundare din zona subsolului se gaseste la -3.65m fata de cota terenului amenajat.

Constructia prezinta un soclu inalt de 70 cm, acesta prezentand degradari din cauza neprotejarii corespunzatoare in timp.

Suprastructura:

Din punct de vedere al geometriei, structura de rezistenta este considerabil regulata in plan.

Inaltimea de nivel a parterului si a etajului este de 3.55m. Cladirea prezinta un pod inalt, ce are cota maxima la coama de 11.13m

Structura de rezistenta a cladirii este realizata din stalpi si grinzi din beton armat la interior, iar pe contur, cladirea prezinta pereti de zidarie confinata cu stalpisor si centuri. Zidaria este realizata din caramizi pline presate (tip C.P.P.) tesute intre ele.

Plansele constructiei sunt realizate din beton armat si au grosimea de aproximativ 10-13cm

Scara interioara cat si cea exterioara sunt realizate din beton armat.

Acoperisul este realizat în 4 ape, structura de susținere fiind de tip șarpanta din lemn ecarisat din rasinoase pe scaune cu învelitoarea din tigla ceramica.

Peretii de compartimentare interiori sunt realizați din zidarie și au grosimea de 25cm.

Descrierea stării fizice a construcției

- Fundațiile nu sunt vizibile însă după studierea aspectului soclului, fundațiile au avut un comportament corespunzător în "laboratorul natural" al cutremurelor încastrate. Nu s-au identificat fisuri asociate tasărilor diferențiate datorate situațiilor de cutremur (există fisuri datorate infiltrațiilor apei meteorice, dar acestea se vor inspecta la momentul decopertării). Acest fapt confirmă ideea că terenul de sub fundații este consolidat și că fundațiile s-au comportat bine. Dar există degradări la nivelul tencuielilor apărute în urma infiltrațiilor de apă, din cauza lipsei hidroizolației și a termoizolației la nivelul infrastructurii;

-Suprastructura construcției se prezintă într-o stare bună din punct de vedere structural. Din inspecțiile în situ, nu s-au putut observa degradări la nivel structural sau fisuri înclinate;

-Exteriorul construcției este finisat doar cu tencuiala și prezintă degradări prin desprinderi și infiltrații din cauza lipsei unui sistem de colectare a apei meteorice (jgheaburi și burlane).;

-Trotuarul de gardă este incomplet în anumite zone și nu prezintă etanșetate față de clădire;

-Lipsa sistemului de colectare a apei meteorice a condus și la degradarea paziei și a sageacului acoperisului;

-Structura de rezistență acoperisului prezintă elemente degradate.

Nota : Lucrările propuse sunt de mică anvergură. Încărcările suplimentare propuse nu depășesc 1% din masa totală a construcției.

Având în vedere încărcările mici (sub 1% din masa totală a construcției) se poate aprecia faptul că intervențiile propuse nu vor afecta structura de rezistență existentă, gradul de asigurare seismică al acesteia conservându-se.

Clasă de risc seismic R_{sIV} – În această categorie se găsesc construcțiile la care răspunsul seismic așteptat sub efectul cutremurului de proiectare, corespunzător stării limită ultime, este similar celui așteptat pentru construcțiile proiectate pe baza documentelor și normativelor de proiectare.

- din punct de vedere funcțional, clădirea va cuprinde:

- Subsol tehnic: camera tehnică, hol+ casa scării, 3 spații arhivă;
- Parter: 12 birouri, 1 sală de ședințe, 5 holuri, casa scării, 2 spații arhivă, grup sanitar (ce include și grupul sanitar pentru persoanele cu dizabilități);
- Etaj: 11 birouri, 1 sală de consiliu, 2 holuri, casa scării, 1 grup sanitar;

- din punct de vedere al finisajelor exterioare, clădirea prezintă tencuială decorativă texturată culoare crem și elemente decor culoare albă. Tâmplăria este din profile PVC cu geam termoizolant. Învelitoarea este din plăci ondulate tip fibrociment pe șarpantă din lemn;

- din punct de vedere al finisajelor interioare, acestea sunt: placare ceramica gresie pe holuri, scări și la grupurile sanitare, din parchet din lemn la sala de consiliu și în sala de ședințe și birouri. Pereții sunt în general finisați cu vopsea lavabilă, iar la grupurile sanitare pereții sunt plasați cu faianță, tavanele sunt finisate cu vopsea lavabilă;

- din punct de vedere al instalațiilor interioare, clădirea prezintă următoarele: Instalația de încălzire interioară este alcătuită din centrala termică , instalația de distribuție și radiatoare din oțel, vechi. Există instalații de producere a apei calde, partial anumite incaperi sunt deservite de instalații de climatizare sau ventilare a spațiilor existente. Iluminatul artificial al spațiilor interioare este realizat cu corpuri de iluminat cu surse fluorescente. Apele uzate provenite de la obiectele sanitare existente din interiorul clădirii sunt colectate prin intermediul coloanelor și sunt preluate și direcționate către rețeaua de canalizare publică. Grupurile sanitare sunt echipate cu vas de closet și lavoar.

- Apele meteorice care provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirii sunt evacuate printr-un sistem de colectare (jgheaburi și burlane) aflat într-o stare proastă din cauza căruia s-au produs infiltrații și degradări la nivelul pereților și soclului.

Clădirea a beneficiat de câteva lucrări de modernizare anterioare, cum ar fi înlocuirea tâmplăriei din lemn cu tâmplărie din PVC cu geam termoizolant, dar care nu satisface cerințele minime actuale referitoare la performanța energetică. De asemenea, au fost realizate lucrări de refacere a finisajelor interioare la unele spații (grupuri sanitare, unele săli de clasă, cancelarie, birouri).

b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate

Soluțiile de intervenție, pentru Corp C1- Primarie Baneasa:

- ❖ Se aplică soluțiile de eficientizare energetică, pentru că acestea aduc o influență minimă asupra structurii de rezistență a clădirii.
- ❖ Dacă sunt necesare echipamente noi ce produc vibrații se vor monta la nivelul solului.
- ❖ Se vor înlocui elemente deteriorate ale sarpantei, iar învelitoare se va înlocui în totalitate;
- ❖ Se vor repara toate fisurile și crapaturile aparute în clădire ;
- ❖ Refacerea sistemului de colectare a apelor pluviale și evacuarea acestuia ;
- ❖ Se reface trotuarul de garda și va hidroizola zona de contact a soclului cu trotuarul de garda ;

c) durata minimă de funcționare apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse:

nu este cazul

d) nevoi/solicitări funcționale specifice:

Nu este cazul.

7. JUSTIFICAREA NECESITĂȚII ELABORĂRII, DUPĂ CAZ, A ALTOR STUDII/DOCUMENTAȚII

Studii cerute conform ghidul de finanțare

Studiu topografic

Audit energetic

Studiu geotehnic
Studiu sisteme alternative
Raport expertiza tehnica
Certificat performanta energetica

Întocmit,
Doroiman Daniel