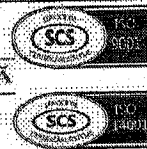


**S.C. STRUCTI PUNCT S.R.L.****PROIECTARE EXPERTIZARE ASISTENȚĂ TEHNICĂ CONSULTANȚĂ**Sediul social: Sat Păun, Comuna Bărnova, Etaj 1, Camera 8, Județul Iași
J22/1230/2019 - CUI RO40786374
Tel: 0742 250 836; 0741 232 111 / E-mail: structipunct@gmail.com

Conform HGR nr. 907/2016

DEVIZ GENERAL

al obiectivului de investiții:

**CONSTRUIRE LOCUINȚE SOCIALE km 10,
COMUNA CHISCANI, JUDEȚUL BRĂILA**

Avexo nr. 1 la H.C.L nr. 4 / 29.01.2024



Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1				
Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
1.1	Obținerea terenului	0,00	0,00	0,00
1.2	Amenajarea terenului	1.157.127,60	219.854,24	1.376.981,84
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea terenului la starea inițială	0,00	0,00	0,00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/ protecția utilităților	0,00	0,00	0,00
Total capitol 1		1.157.127,60	219.854,24	1.376.981,84
CAPITOLUL 2				
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții				
Total capitol 2		667.799,59	126.881,92	794.681,51
CAPITOLUL 3				
Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1. Studii		18.100,00	3.439,00	21.539,00
3.1.1. Studii de teren		9.000,00	1.710,00	10.710,00
3.1.2. Raport privind impactul asupra mediului		0,00	0,00	0,00
3.1.3. Alte studii specifice		9.100,00	1.729,00	10.829,00
3.2. Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de aviz, acorduri și autorizații		65.000,00	0,00	65.000,00
3.3. Expertizare tehnică		0,00	0,00	0,00
3.4. Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor		70.000,00	13.300,00	83.300,00
3.5. Proiectare		1.180.000,00	224.200,00	1.404.200,00
3.5.1. Temă de proiectare		0,00	0,00	0,00
3.5.2. Studiu de fezabilitate		0,00	0,00	0,00
3.5.3. Studiu de fezabilitate/ documentația de avizare a lucrărilor de intervenție și devizul general		120.500,00	22.895,00	143.395,00
3.5.4. Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/ acordurilor/ autorizațiilor		204.500,00	38.855,00	243.355,00
3.5.5. Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție		75.000,00	14.250,00	89.250,00
3.5.6. Proiect tehnic și detalii de execuție		780.000,00	148.200,00	928.200,00
3.6. Organizarea procedurilor de achiziție		134.000,00	25.460,00	159.460,00
3.7. Consultanță		140.300,00	26.657,00	166.957,00
3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții		15.300,00	2.907,00	18.207,00
3.7.2. Auditul financiar		125.000,00	23.750,00	148.750,00
3.8. Asistență tehnică		330.000,00	62.700,00	392.700,00
3.8.1. Asistență tehnică din partea proiectantului		120.000,00	22.800,00	142.800,00
3.8.1.1. pe perioada de execuție a lucrărilor		90.000,00	17.100,00	107.100,00
3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de Inspectoratul de Stat în Construcții		30.000,00	5.700,00	35.700,00



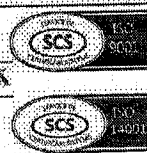
S.C. STRUCTI PUNCT S.R.L.

PROIECTARE EXPERTIZARE ASISTENȚĂ TEHNICĂ CONSULTANȚĂ

Sediul social: Sat Păun, Comuna Bărnova, Etaj I, Camera 6, Județul Iași

J22/1230/2019 - CUI RO40786374

Tel: 0742 250 836; 0741 232 111 / E-mail: structipunct@gmail.com



CAPITOLUL 4

Cheltuieli pentru investiția de bază

4.1	Construcții și instalații	20.958.471,12	3.982.109,51	24.940.580,63
4.1.1	Terasamente. Sistematizare pe verticală și amenajări exterioare	520.836,76	98.958,98	619.795,74
4.1.2	Rezistență	6.241.707,70	1.185.924,46	7.427.632,16
4.1.3	Arhitectură	8.195.887,21	1.557.218,57	9.753.105,79
4.1.4	Instalații	6.000.039,45	1.140.007,49	7.140.046,94
4.2	Montaj utilaje tehnologice, echipamente tehnologice și funcționale	61.261,16	11.639,62	72.900,78
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	797.538,39	151.532,29	949.070,68
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotări	204.405,60	38.837,06	243.242,66
4.6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
Total capitol 4		22.021.676,27	4.184.118,49	26.205.794,76

CAPITOLUL 5

Alte cheltuieli

5.1	Organizare de șantier	546.396,95	103.815,42	650.212,37
5.1.1	Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	496.724,50	94.377,66	591.102,16
5.1.2	Cheltuieli conexe organizării șantierului	49.672,45	9.437,77	59.110,22
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	268.425,92	0,00	268.425,92
5.2.1	comisiioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0,00	0,00	0,00
5.2.2	cota aferentă I.S.C. pentru controlul calității lucrărilor de construcții	116.706,92	0,00	116.706,92
5.2.3	cota aferentă I.S.C. pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	23.341,38	0,00	23.341,38
5.2.4	cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - C.S.C.	116.706,92	0,00	116.706,92
5.2.5	taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/ desființare	11.670,69	0,00	11.670,69
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	2.334.138,40	443.486,30	2.777.624,69
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	386.760,05	73.484,41	460.244,46
Total capitol 5		3.535.721,31	620.786,13	4.156.507,44

CAPITOLUL 6

Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste

6.1	Pregătirea personalului de exploatare	0,00	0,00	0,00
6.2	Probe tehnologice și teste	0,00	0,00	0,00
Total capitol 6		0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL LEI		29.319.724,77	5.507.396,78	34.827.121,55
din care C-M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		23.341.383,97	4.434.862,95	27.776.246,92

În prețuri la data de: 19.01.2024

1 euro = 4,9199

Cotă TVA: 19,00 %

TOTAL GENERAL EURO	5.959.414,78	1.119.412,34	7.078.827,12
din care C-M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)	4.744.280,16	901.413,23	5.645.693,39

PRESENȚĂ ÎN NOMELE ȘEFINIA

Beneficiar,

U.A.T. comuna CHISCANI

Proiectant,

S.C. Structi Punct S.R.L. Iași

**MEMORIU TEHNIC
ARHITECTURĂ****ANEXA NR. 2 LA
H.C.L. NR. 4 din 29.01.2024**

Investiția este reprezentată de o construcție principală amplasată în incinta zonei locative existente cu funcțiuni necesare adăpostirii locative sociale.

Construirea acestor locuințe se impune ca o necesitate și ca un sprijin pentru familiile defavorizate în a facilita dezvoltarea comunei în asigurarea unui confort sporit și stabilitate familiilor. Investiția se justifică ca urmare a necesităților rezultate din Expertiza tehnică asupra complexului locativ existent, prin care se propune demolarea unor elemente existente, a crizei locuințelor pe piața imobiliară a comunei și în urma analizei financiare care se concentrează asupra demonstrării faptului că implementarea proiectului generează beneficii directe pentru entitățile implicate.

Astfel, prin intermediul proiectului se propun:

- se va sistematiza întregul teren;
- se va realiza iluminatul exterior nocturn de tip economic și inteligent;
- se vor realiza instalații de canalizare menajeră și pluvială pentru preluarea apelor pluvial;
- se vor amenaja căi de acces auto și pietonale;
- se vor amenaja spațiile verzi și se vor planta arbori ornamentali;

Prin lucrările descrise se va aduce un sprijin tinerilor în asigurarea locuințelor și va contribui la dezvoltarea comunității locale.

În structura funcțională propusă în cadrul limitelor spațiale amintite s-au urmărit următoarele obiective principale:

- respectarea și îmbunătățirea criteriilor care țin de organizarea și funcționarea investiției la nivel urbanistic;
- sporirea atractivității zonei prin crearea de noi structuri locative;
- integrarea coerentă, corectă din punct de vedere urbanistic a funcțiunilor, volumelor construite și adaptarea arhitecturii la aspectul general al zonei acordând-se o atenție deosebită găsirii de soluții care să sporească calitatea estetică a zonei;
- soluții alternative care să integreze energii regenerabile, soluții ecologice;
- îmbunătățirea gradului de relaționare cu funcțiunile secundare adiacente zonei – vecinătăți reprezentate de funcțiuni de utilitate publică, funcțiuni de utilitate privată;
- să asigure un confort interior corespunzător funcțiunii, atât ca dimensionare în plan cât și prin volumul de aer;
- asigurarea fluxului și circulației interioare și exterioare corecte și lesnicioasă.

Prin prezentul proiect se propune amenajarea corectă a amplasamentului studiat. Prin investiția propusă se urmărește atingerea parametrilor de funcționare corespunzători reglementărilor legale în vigoare. În principal s-a urmărit creșterea potențialului infrastructurii existente prin oferirea de posibilități de utilizare complexă în sistem flexibil, echiparea amplasamentului cu dotări necesare pentru alinierea la standardele în vigoare și utilizarea cu spații sanitare.

Funcțiunea predominantă pentru care se proiectează investiția este cea de **LOCUINȚE SOCIALE**. În spațiile delimitate de geometria acesteia vor fi dispuse funcțiuni principale specifice locuirii.

Soluția de arhitectură a urmărit acoperirea următoarelor cerințe funcționale și ergonomice: iluminare și orientare optimă, ventilare și iluminare naturală, închideri exterioare cu pierderi minime de căldură, o bună izolare termică a clădirii, siguranța și securitate în exploatare, finisaje durabile și ușor de întreținut.



S-a urmărit integrarea în atmosfera locului – integrare atât la nivelul plasticii arhitecturale cât și a valorii semantice. În acest scop se urmărește folosirea materialelor cu performanță tehnică deosebită – potrivite atât prin rezistența la intemperii cât și ca element de legătură a clădirii proiectate în contextul sitului existent din zonă.

Se propune construirea unui bloc de 48 locuințe sociale cu o scară de bloc, dotate cu micro-centrale individuale pentru încălzire. Potrivit temei de proiectare, se are în vedere acomodarea a 3 tipuri de familii în funcție de numărul de membrii.

În scopul realizării investiției, se propune realizarea unui corp de clădire cu regim de înălțime *S_{tehnic}* + P + 4 E, ce va adăposti unități sociale de locuit, pentru familiile defavorizate din cadrul comunei. Se propun apartamente cu 1, 2 și 3 camere, și balcoane/terase exterioare.

De asemenea în imediata vecinătate a construcției propuse, se vor realiza platforme auto pentru circulație și parcare autoturismelor, trotuare perimetrale, amenajări peisagere și mobilier urban, bransamente la utilități și zone de colectare a deșeurilor.

FUNCȚIONAL

Accesul în cadrul construcției se realizează prin partea de Sud-Est, prin intermediul unor trepte și a unei rampe pentru persoane cu deficiențe locomotorii. Accesul principal se realizează printr-un sas tampon, și a unei circulații orizontale și verticale de distribuție, accesul către etajele superioare se va realiza printr-un lift și a unei scări în două rampe din beton armat.

Conform temei de proiectare se dorește realizarea unui **BLOC PENTRU LOCUINȚE SOCIALE** care să conțină un număr de 48 de unități locative, împărțite în:

- 10 apartamente cu 3 camere;
- 20 apartamente cu 2 camere;
- 18 apartamente cu 1 cameră.

Aceste unități locative pot adăposti un minim de 98. Astfel s-au implementat 3 tipologii locative distincte în conformitatea cu Legea 114/1996 cu modificările și completările ulterioare.

Subsolul tehnic este accesibil din cadrul casei de scară, prin intermediul unui chepeng și a unei scări verticale, fiind accesibil doar pentru întreținere și reparații ale instalațiilor. Înălțimea liberă este de 1,70 m până la tavan și de 1,45 m până sub grindă. Pentru ventilarea subsolului tehnic se propune realizarea a două curți engleze cu ferestre de ventilare situate pe latura de nord-est și sud-vest.

Parterul adăpostește 8 unități locative 2 unități cu 3 camere cu o suprafață utilă de 79,61 m², 4 unități cu 2 camere cu o suprafață utilă de 58,10 m² respectiv 52,48 m² și 2 unități cu 1 camera cu o suprafață utilă de 39,25 m². Apartamentele de la parter nu dispun de acces la balcoane.

De asemenea, se propune realizarea unei încăperi unde vor fi montate contoare de măsurare și o încăpere ce va adăposti centrala termică de va deservi tot blocul, și a unui spațiu pentru administrația blocului.

Etajele 1-4 adăpostesc câte 10 unități locative fiecare, dispuse astfel:

- 2 unități cu 3 camere cu o suprafață utilă de 70,29 m²;
- 4 unități cu 2 camere cu o suprafață utilă de 52,65 m²; respectiv 53,36 m²;
- 4 unități cu 1 cameră cu o suprafață utilă de 39,28 și 39,42 m².

Apartamentele de la etajele superioare dispun de balcoane.

Amenajări exterioare

Soluția constructivă propusă are la bază *Legea 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor și Normele tehnice ale M.T. 44,45,46/98 privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.*



Amenajarea aleii va cuprinde sistematizarea traseului și realizarea unui sistem rutier conform categoriei de trafic ușor.

Principalele categorii de utilizatori: familii defavorizate;

Principalele tipuri de activități: locuire.

Din punct de vedere funcțional, regăsim următoarele destinații:

CALCUL SUPRAFEȚE UTILE – PARTER			
Indicativ	Denumire încăpere	Arie utilă	Finisaj pardoseală
Apt1-1C	Baie	4.74	Gresie
	Bucătărie	10.21	Gresie
	Hol	6.24	Gresie
	Living	18.06	Parchet
	TOTAL:	39.25 m²	
Apt2-2C	Baie	4.24	Gresie
	Bucătărie	11.21	Gresie
	Dormitor	13.49	Parchet
	Hol	5.33	Gresie
	Living	18.22	Parchet
Apt3-2C	Baie	4.73	Gresie
	Bucătărie	10.44	Gresie
	Dormitor	16.25	Parchet
	Hol	8.14	Gresie
	Living	18.55	Parchet
Apt4-3C	Baie	4.03	Gresie
	Bucătărie	10.13	Gresie
	Dormitor	28.31	Parchet
	G.S.	3.46	Gresie
	Hol	13.40	Gresie
Apt5-3C	Baie	4.03	Gresie
	Bucătărie	10.13	Gresie
	Dormitor	28.31	Parchet
	G.S.	3.46	Gresie
	Hol	13.40	Gresie
Apt6-2C	Baie	4.73	Gresie
	Bucătărie	10.44	Gresie
	Dormitor	16.25	Parchet
	Hol	8.14	Gresie
	Living	18.55	Parchet
Apt7-2C	Baie	4.24	Gresie
	Bucătărie	11.21	Gresie
	Dormitor	13.49	Parchet
	Hol	5.33	Gresie
	Living	18.22	Parchet



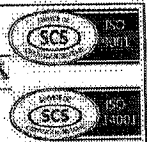
S.C. STRUCTI PUNCT S.R.L.

PROIECTARE EXPERTIZARE ASISTENȚĂ TEHNICĂ CONSULTANȚĂ

Sediu social: Sat Pșani, Comuna Bărnova, Etaj 1, Camera 6, Județul Iași

122/1230/2019 - CUI RO40786374

Tel: 0742 250.836; 0741 252-111 / E-mail: structipunct@gmail.com



Apt8-1 C	Baie	4.74	Gresie
	Bucătărie	10.21	Gresie
	Hol	6.24	Gresie
	Living	18.06	Parchet
	TOTAL:	39.25 m²	
P01	Sas	8.74 m ²	Gresie antiderapantă
P02	Administrație	12.63 m ²	Gresie antiderapantă
P03	Hol distribuție	72.46 m ²	Gresie antiderapantă
P04	Contoare	7.49 m ²	Gresie antiderapantă
P05	Centrală termică	16.38 m ²	Gresie antiderapantă
T01	Acces	25.06 m ²	Gresie antiderapantă
T02	Acces	4.22 m ²	Gresie antiderapantă
TOTAL PARTER:		605.90 m²	
CALCUL SUPRAFEȚE UTILE – ETAJ 1			
Apt10-1C	Baie	4.91	Gresie
	Bucătărie	10.21	Gresie
	Hol	6.24	Gresie
	Living	18.06	Parchet
	TOTAL:	39.42 m²	
Apt10-1C-B	Balcon	8.49 m ²	Gresie antiderapantă
Apt11-2C	Baie	4.41	Gresie
	Bucătărie	11.21	Gresie
	Dormitor	13.49	Parchet
	Hol	5.33	Gresie
	Living	18.22	Parchet
	TOTAL:	52.66 m²	
Apt11-2C-B	Balcon	5.24 m ²	Gresie antiderapantă
Apt12-3C	Baie	4.40	Gresie
	Birou	9.24	Parchet
	Bucătărie	7.93	Gresie
	Dormitor	15.50	Parchet
	G.S.	2.81	Gresie
	Hol	8.98	Gresie
	Living	21.43	Parchet
	TOTAL:	70.29 m²	
Apt12-3C-B	Balcon	12.58	Gresie antiderapantă
	Balcon	12.58	Gresie antiderapantă
	TOTAL:	25.16 m²	
Apt13-1C	Baie	4.43	Gresie
	Bucătărie	10.21	Gresie
	Hol	6.53	Gresie
	Living	18.12	Parchet
	TOTAL:	39.29 m²	
Apt13-1 C-B	Balcon	5.24 m ²	Gresie antiderapantă
Apt14-2C	Baie	4.43	Gresie
	Bucătărie	9.40	Gresie
	Dormitor	15.29	Parchet
	Hol	6.13	Gresie
	Living	18.12	Parchet
	TOTAL:	53.37 m²	
Apt14-2C-B	Balcon	4.60 m ²	Gresie antiderapantă
Apt15-2C	Baie	4.43	Gresie



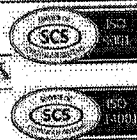
S.C. STRUCTI PUNCT S.R.L.

PROIECTARE EXPERTIZARE ASISTENȚĂ TEHNICĂ CONSULTANȚĂ

Sediul social: Sat Păun, Comuna Bărnova, Etaj 1, Camera 6, Județul Iași

122/1230/2019 - CUI RO40786374

Tel: 0742 250 836; 0741 232-111 / E-mail: structipunct@gmail.com



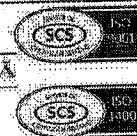
	Bucătărie	9.40	Gresie
	Dormitor	15.29	Parchet
	Hol	6.13	Gresie
	Living	18.12	Parchet
	TOTAL:	53.37 m²	
Apt15-2C-B	Balcon	4.60 m ²	Gresie antiderapantă
Apt16-1C	Baie	4.43	Gresie
	Bucătărie	10.21	Gresie
	Hol	6.53	Gresie
	Living	18.12	Parchet
	TOTAL:	39.29 m²	
Apt16-1C-B	Balcon	5.24 m ²	Gresie antiderapantă
Apt17-3C	Baie	4.40	Gresie
	Birou	9.24	Parchet
	Bucătărie	7.93	Gresie
	Dormitor	15.50	Parchet
	G.S.	2.81	Gresie
	Hol	8.98	Gresie
	Living	21.43	Parchet
	TOTAL:	70.29 m²	
Apt17-3C-B	Balcon	12.58	Gresie antiderapantă
	Balcon	12.60	Gresie antiderapantă
	TOTAL:	25.18 m²	
Apt18-2C	Baie	4.41	Gresie
	Bucătărie	11.21	Gresie
	Dormitor	13.49	Parchet
	Hol	5.33	Gresie
	Living	18.22	Parchet
	TOTAL:	52.66 m²	
Apt18-2C-B	Balcon	5.24 m ²	Gresie antiderapantă
Apt19-1 C	Baie	4.91	Gresie
	Bucătărie	10.21	Gresie
	Hol	6.24	Gresie
	Living	18.06	Parchet
	TOTAL:	39.42 m²	
Apt19-1 C-B	Balcon	8.49 m ²	Gresie antiderapantă
E1-01	Depozitare	7.45 m ²	Gresie antiderapantă
E1-02	Hol distribuție	59.46 m ²	Gresie antiderapantă
TOTAL ETAJ 1:		674.45 m²	
CALCUL SUPRAFEȚE UTILE – ETAJ 2-4			
Apt20-40-1C	Baie	4.91	Gresie
	Bucătărie	10.21	Gresie
	Hol	6.24	Gresie
	Living	18.06	Parchet
	TOTAL:	39.42 m²	
Apt20-40-1C-B	Balcon	4.64 m ²	Gresie antiderapantă
Apt21-41-2C	Baie	4.41	Gresie
	Bucătărie	11.21	Gresie
	Dormitor	13.49	Parchet
	Hol	5.33	Gresie
	Living	18.22	Parchet
	TOTAL:	52.66 m²	



S.C. STRUCTI PUNCT S.R.L.

PROIECTARE EXPERTIZARE ASISTENȚĂ TEHNICĂ CONSULTANȚĂ

Sediu social: Sat Păun, Comuna Bărnova, Etaj 1, Camera 5, Județul Iași
122/1230/2019 - CUI RO40786374
Tel: 0742 250 836; 0741 232 111 / E-mail: structipunct@gmail.com



Apt21-41-2C-B	Balcon	5.24 m ²	Gresie antiderapantă
Apt22-42-3C	Baie	4.40	Gresie
	Birou	9.24	Parchet
	Bucătărie	7.93	Gresie
	Dormitor	15.50	Parchet
	G.S.	2.81	Gresie
	Hol	8.98	Gresie
	Living	21.43	Parchet
	TOTAL:	70.29 m ²	
Apt22-42-3C-B	Balcon	12.58	Gresie antiderapantă
	Balcon	12.58	Gresie antiderapantă
	TOTAL:	25.16 m ²	
Apt23-43-1C	Baie	4.43	Gresie
	Bucătărie	10.21	Gresie
	Hol	6.53	Gresie
	Living	18.12	Parchet
	TOTAL:	39.29 m ²	
Apt23-43-1 C-B	Balcon	5.24 m ²	Gresie antiderapantă
Apt24-44-2C	Baie	4.43	Gresie
	Bucătărie	9.40	Gresie
	Dormitor	15.29	Parchet
	Hol	6.13	Gresie
	Living	18.12	Parchet
	TOTAL:	53.37 m ²	
Apt24-44-2C-B	Balcon	4.60 m ²	Gresie antiderapantă
Apt25-45-2C	Baie	4.43	Gresie
	Bucătărie	9.40	Gresie
	Dormitor	15.29	Parchet
	Hol	6.13	Gresie
	Living	18.12	Parchet
	TOTAL:	53.37 m ²	
Apt25-45-2C-B	Balcon	4.60 m ²	Gresie antiderapantă
Apt26-46-1C	Baie	4.43	Gresie
	Bucătărie	10.21	Gresie
	Hol	6.53	Gresie
	Living	18.12	Parchet
	TOTAL:	39.29 m ²	
Apt26-46-1C-B	Balcon	5.24 m ²	Gresie antiderapantă
Apt27-47-3C	Baie	4.40	Gresie
	Birou	9.24	Parchet
	Bucătărie	7.93	Gresie
	Dormitor	15.50	Parchet
	G.S.	2.81	Gresie
	Hol	8.98	Gresie
	Living	21.43	Parchet
	TOTAL:	70.29 m ²	
Apt27-47-3C-B	Balcon	12.58	Gresie antiderapantă
	Balcon	12.60	Gresie antiderapantă
	TOTAL:	25.18 m ²	
Apt28-48-2C	Baie	4.41	Gresie
	Bucătărie	11.21	Gresie
	Dormitor	13.49	Parchet
	Hol	5.33	Gresie



	Living	18.22	Parchet
	TOTAL:	52.66 m²	
Apt28-48-2C-B	Balcon	5.24 m ²	Gresie antiderapantă
	Baie	4.91	Gresie
	Bucătărie	10.21	Gresie
	Hol	6.24	Gresie
Apt29-49-1 C	Living	18.06	Parchet
	TOTAL:	39.42 m²	
Apt29-49-1 C-B	Balcon	8.49 m ²	Gresie antiderapantă
E2-4-01	Hol distribuție	7.45 m ²	Gresie antiderapantă
E2-4-02	Depozitare	59.46 m ²	Gresie antiderapantă
	TOTAL ETAJ 2-4:	666.77 m²	
	TOTAL UTIL:	3280.66 m²	

Distribuția funcțiunilor ține cont de orientarea punctelor cardinale dar mai ales de relația între funcțiunile proiectate ce vor funcționa în cadrul clădirii, pentru a se putea asigura un confort optim și o deservire corectă a utilizatorilor.

S-au avut în vedere prevederile normativului privind adaptarea clădirilor civile la exigențele persoanelor cu handicap, *NP 051/2001*. Astfel, pentru accesul în clădire a persoanelor blocate în scaun rulant a fost prevăzută o rampă cu pantă de 8,00 % și lift pentru toate cele 5 niveluri locuibile.

Dimensionarea spațiilor și a clădirii în ansamblu a fost dictată de funcțiunile propuse, dorințele beneficiarului și normativele specifice în vigoare.

Amenajări exterioare

Amenajările exterioare vor cuprinde următoarele lucrări:

- platformă de circulație auto și platformă parcaje;
- alee de circulație pietonală;
- amenajare spații verzi;
- platformă gospodărească (colectare selectivă deșeuri menajere).

Fluxurile funcționale sunt distribuite pe două categorii:

– fluxuri auto – accesul vehiculelor se realizează pe latura sud-estică din drumul național DN 21 (E584). Circulația se desfășoară pe platformele carosabile, ce vor fi utilizate de autospeciale pentru intervenții în caz de situații de urgență, autoutilitare pentru preluarea deșeurilor, mașini transport materiale, autospecială intervenții medicale și autoturisme. Circulația și permisiunea de acces în incintă se va realiza doar pe baza unor aprobări speciale în cadrul unui program întocmit de administratorul unității.

– fluxuri pietoni – accesul locatarilor se realizează pe latura sud-estică din drumul național DN 21 (E584). Accesul se va realiza prin intermediul aleilor pietonale. Circulația se desfășoară pe platforma pietonală ce va fi utilizată de pietoni în regim controlat și organizat. Accesul locatarilor va fi limitat în funcție de categorie: locatari și vizitatori.

SOLUȚII CONSTRUCTIVE ȘI DE FINISAJ

Se propun următoarele lucrări în vederea realizării investiției:

– se vor realiza lucrările de infrastructură (radier și subsol tehnic) și terasamente, conform proiect de rezistență și indicații din Studiul Geotehnic;

– se va edifica suprastructura compusă din cadre spațiale (stâlpi și grinzi cu placă din beton armat) și pereți nestructurali din zidărie din blocuri celulare autoclavizate (BCA), în grosime de 24 cm.

– se va construi aticul format din beton armat până la cota indicată în proiect;

– se va termoizola și hidroizola terasa cu asigurarea scurgerii apelor meteorice în punctele colectoare indicate în proiect;

- se vor monta ușile și ferestrele în fațade cu tâmplărie din PVC și geam termoizolator, în culoarea și echipația indicată în proiect;
- se vor termoizola fațadele cu vată minerală în grosime de 10 cm;
- se vor finisa fațadele cu tencuieli decorative conform planșelor de arhitectură;
- pereții interiori de compartimentare dar și cei interiori se vor realiza din celulare autoclavizate;
- puțul liftului se va executa din pereți din beton armat de sus până jos;
- pardoseli parchet laminat (living și loc de luat masa), pardoseli gresie (hol, baie, bucătărie), zugrăveli lavabile la pereți, faianță (la pereții băilor h:2.10 m, și bucătărie în dreptul blaturilor);
- fiecare apartament este accesibil persoanelor cu deficiențe în zona bucătărie, una din camere și baie, prin respectarea cu strictețe a cotelor nominale interioare;
- se va amenaja terenul cu alei, borduri, parcări (inclusiv parcare destinată pentru persoanele cu dizabilități), corpuri de iluminat exterior – conform propunerii de arhitectură – plan de situație. Se va amenaja pe parcelă o zonă împrejmuită pentru stocarea selectivă a deșeurilor.
- se vor realiza alei pietonale din beton scivisit, conform planșei de arhitectură – plan de situație;
- se vor planta arbori ornamentali – conform propunerii de arhitectură – plan de situație.
- se va planta gazon în spațiile ce nu vor fi ocupate de alei pietonale / carosabile, conform planșei de arhitectură – plan de situație.
- se va curăța terenul de vegetația crescută haotic.

Atât funcționalul cât și finisajele interioare și exterioare s-au stabilit de comun acord cu beneficiarul și cu cerințele impuse prin *Certificatul de Urbanism*. S-au utilizat atât la exterior cât și la interior finisaje durabile de calitate, rezistente în timpul exploatării.

Hidroizolații

Se propun lucrări de protecție perimetrală a clădirii prin realizarea unui trotuar și prin izolarea hidrofugă a subsolului, asigurarea colectării apelor meteorice și evacuarea acestora spre spațiul verde. Intersecțiile trotuarelor cu pereții exteriori se vor etanșa cu mastic de bitum.

Aceste lucrări de hidroizolare se execută și la nivelul acoperișului propus tip șarpantă, unde va fi prevăzută membrană hidroizolantă și folii de preluare condens, sub tablă, peste astereală.

Pentru protecția elementelor balcoanelor / teraselor exterioare de acțiunea condițiilor meteorologice, a diferențelor de temperatură și pentru a asigura evitarea de punți termice, se propune pe partea superioară a plăcii din beton armat, următoarele straturi:

- strat de amorsă;
- strat de difuzie;
- hidroizolație bituminoasă în dublu strat;
- polistiren extrudat de minim 3 cm;
- șapă de pantă cu înclinație între 1-3%;
- strat de poză, adeziv;
- strat de uzura, pardoseala rece (placi ceramice).

Termoizolații

Se execută la nivelul anvelopei exterioare a clădirii astfel:

- pereți exteriori – vată minerală bazaltică 10 cm;
- soclu – polistiren extrudat 5 cm;
- placă peste subsol – vată minerală bazaltică 10 cm;
- pod – vată minerală bazaltică de 20 cm, protejată cu beton de pantă slab armat.



Pentru a reduce și elimina condițiile de apariție a condensului și mușcăiului, a reduce consumul de energie pentru încălzire/ răcire și îmbunătățirea climatului interior al camerei se vor monta în jurul tâmplăriei exterioare:

- hidroizolație în zona glafului;
- termoizolație de 2-3 cm de polistiren în zona marginilor ferestrei;
- montarea de glaf metalic;
- montarea de profil cu lacrimar;
- etanșeizarea cu silicon a ramei de tâmplărie în interior.

Pe partea inferioară a plăcilor balcoanelor, pentru evitarea de punți termice, se propune termoizolarea cu polistiren expandat cu grosimea de minim 5 cm.

Planșeul peste subsolul tehnic, se va izola de acțiunea apei și a diferențelor de temperatură, printr-un sistem specific plăcilor peste spații neîncălzite, cu plăci de vată minerală rigidă de minim 10 cm și folii de preluare a condensului.

Finisaje interioare

Compartimentările interioare din cadrul corpului propus se vor realiza astfel:

- zidărie din BCA;
- gips carton cu dublu placaj pe structură metalică – doar dacă este cazul;

Realizarea finisajelor interioare va respecta tipologia și configurarea spațiilor, astfel:

– **pardoseli** – după compartimentare, sub toate pardoselile se va realiza o șapă de egalizare de 3-4 cm grosime din mortar M100T, pentru crearea unei suprafețe plane și fără fisuri ca suport pentru pardoseala finită. Șapa din mortar va avea pantă de scurgere către exterior la terase.

- în toate spațiile comune și cele exterioare (holuri) se propun pardoseli din gresie antiderapantă trafic intens, dimensiuni 60x60 cm, montate cu rost cât mai mic. Se propun plinte din gresie de aceeași dimensiune și material ca pardoseala;

- în toate spațiile de locuit (living, dormitor, birou) se propun pardoseli calde, din parchet stratificat de diferite nuanțe, cu plinte din MDF;

- în toate spațiile sanitare (bucătărie, grupuri sanitare) se propun pardoseli reci, din gresie dimensiuni 60x60 cm;

- în toate spațiile de distribuție (holuri) se propun pardoseli reci, din gresie de 60x60 cm.

– **tavane** – se vor realiza tencuieli cu mortar de ciment M10, peste care se va realiza masa de glet pe baza de ciment sau ipsos (funcție de cameră) și zugrăveala de vopsea lavabilă în culori calde.

– pereți:

- pereții se vor tencuieli cu mortar de ciment M10, peste care se va realiza masa de glet pe baza de ciment sau ipsos (funcție de cameră) și zugrăveala de vopsea lavabilă în culori calde.

- în grupurile sanitare și bucătărie se propune placarea pereților cu faianță până la înălțimea de 2,10 m, iar până la cota tavanului tencuială/ glet/ var.

- în restul spațiilor se propune finisaje pe bază de glet/ și vopsitorie acrilică-stirenică.

– **tâmplărie** – tâmplăria interioară se va realiza din MDF, ușile pline sau cu geam dar nu mai mult de 20% din suprafața panoului.

Finisaje exterioare

În rezolvarea arhitecturală a fațadelor s-a avut în vedere sublinierea judicioasă a volumului construit, și integrarea acestuia în peisajul existent. Au fost alese soluții moderne pentru finisajele fațadelor, abordându-se o arhitectură minimală, cu linii simple și proporții echilibrate.

Închiderile exterioare se vor realiza din zidărie de BCA, zid de 25 cm grosime, placat cu vată minerală bazaltică 10 cm grosime, finisaj din tencuială decorativă siliconică.

Pereții exteriori nu au rol portant și sunt realizați din blocuri BCA, legate cu mortar de ciment, termoizolați către exterior cu termosistem pe plăci din vată minerală bazaltică. Alcătuire pereți exteriori (de la exterior către interior):

- finisaj exterior – tencuială structurată pe bază de rășină siliconică, structură tip K20 (bob cu bob), armată cu plasă din fibră de sticlă îngropată în masă de șpachlu;
- termosistem – plăci rigide din vată minerală bazaltică, minim 10 cm grosime, fixate cu adeziv pentru vată minerală și cu dibluri (conform instrucțiuni și detalii de montaj producător);
- zidărie exterioară – blocuri BCA, 25 cm grosime, legate cu mortar de ciment (conform instrucțiuni și detalii de montaj producător);
- tencuială interioară pe bază de ciment și glet de interior pe bază de ipsos;
- finisaj interior – plăci ceramice (faianță) în spațiile cu umiditate ridicată (băi, grupuri sanitare, bucătării) și vopsitorii lavabile de interior pentru restul spațiilor.

Zona soclului se delimitează de restul elevației printr-o finisare cu decorativă de soclu marmorată tip sare și piper în tonuri de gri, realizată pe masă de șpachlu de peste termosistemul din polistiren extrudat și hidroizolație.

Parapeții balcoanelor realizați din beton armat se vor tencui, hidro și termoizola, conform detaliilor de principiu. Pe latura orizontală al fiecărui parapet se vor realiza șorturi metalice cu o pantă de minim 3%.

Balustradele metalice ale treptelor de acces și rampelor persoanelor cu dizabilități se vor realiza din bare verticale dispuse pe cadru și vor avea mână curentă dublă și montanți în podea. Balcoanele vor avea balustrade metalice din cadre cu montanți în podea și panouri metalice, montate pe cadru.

Tâmplăria exterioară generală va fi din PVC, cu profil termoefficient (minim 5 camere) cu geam termoizolant, sticlă float + "low-e", (sticlă clară, transparentă. Toată tâmplăria exterioară este prevăzută cu glaf prefabricat și vopsit în câmp electrostatic în culoarea tâmplăriei pentru exterior, și glaf din PVC culoarea alb la interior.

Conform legendei de finisaje ale fațadelor finisajele exterioare se vor executa astfel:

- tencuială decorativă de fațadă – alb;
- tencuială decorativă de fațadă – gri;
- tencuială decorativă de fațadă – beige;
- învelitoare și accesorii din tablă prevopsită – gri antracit;
- glafuri metalice atice – profil metalic gri antracit;
- tâmplărie exterioară PVC – gri antracit;
- balustrade metalice de protecție – gri antracit.

Geamul tripan, cu control solar, păstrează calitățile geamului de tip low-e, dar are un grad mai ridicat de protecție împotriva razelor solare din exterior către interior. Reprezintă alegerea potrivită atunci când se dorește eliminarea efectului de seră din încăperi datorat aportului de energie naturală provenit de la soare și în plus oferă și o protecție fonică suplimentară. Astfel, se pot reduce costurile cu climatizarea pe timpul verii.

Principiile generale ce vizează montarea pachetului în cadrul tâmplăriei se face cu acoperirea magnetronică „soft” pe fața 2, deci cu foaia de geam protector la exterior.

În calcularea sistemului de geam s-au luat în considerare următoarele:

- coeficientul de transmisie termică mai mic de 1,50 W/(m²K);
- deschiderile libere ale panourilor de sticlă respectiv peste 2,50 m;



– securitatea la efracție dinspre exterior și necesitatea asigurării rezistenței la presiunea din vânt și combinat vânt + apă, securitatea dinspre interior în caz de spargere accidentală.

Acoperișul și învelitoarea

Acoperișul va fi realizat din lemn ecarisat, tratat și protejat, de tip șarpantă pe scaune cu învelitoare realizată din tablă tip țiglă prevopsită gri antracit. Toate accesoriile, flashingurile vor fi aceeași culoare ca învelitoarea. Pe acoperiș nu sunt propuse antene înalte sau corpuri de iluminat de mare putere.

Apele pluviale de pe acoperiș vor fi colectate prin sistem de jgheaburi și evacuate prin burlane exterioare. Pentru toate elementele din beton armat ce intră în contact cu apa, sunt prevăzute lucrări de hidroizolare (hidrofobizare) în masa betonului.

Învelitoarea va fi realizată în sistem de patru ape, cu o pantă de 20°, pe o șarpantă cu structură din lemn, închisă cu astereala de 2,5 cm și strat de protecție din folie hidroizolantă, folie anti-condens.

Materialul folosit va fi tabla tip țigla metalică cu grosime de minim 0,5 mm în culoare gri (RAL 7022). Se specifică și un sistem de colectare a apelor cu jgheaburi de capăt, de garda și burlane, precum și parazăpezi în aceeași culoare a învelitorii (RAL 7022).

Trotuare

Perimetral se vor realiza trotuare și alei de circulație pietonală. Acestea vor ghida pietonii din zonele de parcare și spații verzi către intrările principale ale corpului de clădire. Trotuarele și aleile de circulație se vor realiza cu finisaj din beton sclivisit.

Anveloparea clădirii

Pentru realizarea termosistemului de fațadă se propune anveloparea cu un strat termoizolant de 10 cm pe partea opacă realizat cu vată minerală fixate mecanic și chimic, montarea unui strat hidroizolator de difuzie, schelet confecție metalică sau lemn, finisaj tencuială decorativă de exterior.

Soluția s-a ales ca urmare a ușurinței și rapidității de execuție. Totodată sistemul reprezintă varianta cu gradul cel mai mare de păstrare a parametrilor tehnici inițiali pe parcursul duratei de exploatare ulterioară.

Platformă de circulație auto și platformă parcaje

Se va amenaja accesul auto și pietonal prin intermediul unei alei auto și a unei alei pietonale din drumul de acces. Lățimea părții carosabile va fi de 7,00 m.

Zona de drum de acces va fi prevăzută cu stâlpi de iluminat. Pentru accesul în incintă se va realiza o poartă metalică batanta cu lățimea de 7,00 m.

Apele pluviale de pe suprafața parcarilor se vor dirija către Separatorul de Hidrocarburi propus.

Alee de circulație pietonală

Se propune realizarea unei suprafețe pietonale care să faciliteze accesul utilizatorilor de pe amplasament către obiectele investiției.

Trotuarele proiectate au lățimea de minimum 1,00 m și cu pante de 5% pentru eliminarea apelor pluviale. La schimbările de cotă între trotuar și spațiul carosabil sunt prevăzute rampe cu pante de maximum 5%. Circulațiile pietonale la aceeași cotă cu circulația auto sunt marcate prin marcaje pe suprafața carosabilă. Acestea vor ghida pietonii din zonele de parcare și spații verzi către obiectivele investiției. Trotuarele și aleile de circulație se vor realiza cu finisaj din beton sclivisit.

Amenajare spații verzi

Zona verde va fi amenajată în conformitate cu condițiile climatice și geologice ale amplasamentului și în funcție de necesitățile de însorire naturală / umbră / protecție vizuală ale clădirii cu caracter special propuse. În exteriorul investiției, pe amplasamentul rămas neconstruit afectat de investiție se propun, pentru a încadra întreaga investiție în cadrul natural exterior, spații verzi. Pentru amenajarea spațiului verde se va semăna gazon și se vor planta arbori (1 pom / 25 m²).



Se vor executa lucrări de terasamente specifice pentru adaptarea la teren a proiectului prin săpături, nivelări, taluzări, finisări, cu respectarea pantelor prescrise. Se vor executa lucrări de finisări taluzuri și plantări puiți de arbori, pentru amenajarea cadrului natural și a protecției acestuia.

În vederea realizării spațiilor verzi se va folosi metoda de însămânțare directă a gazonului.

Operațiunile de realizare a gazonului sunt:

- așternerea stratului vegetal în grosime de 15 cm;
- așternerea stratului de nisip în proporție de 20% din grosimea stratului vegetal după care se amestecă cu freza mecanică;
- erbicidarea terenului – se va folosi erbicid după care se lasă o perioadă de minim 7 zile; pentru a avea efectul scontat, adică o răsărire uniformă fără buruieni;
- mobilizarea solului cu freza mecanică din nou;
- nivelarea solului;
- îngrășarea;
- semănat cu o cantitate de 3-4 kg/100 m²;
- încorporat sămânța la o adâncime de 1 – 1,50 cm – tăvălugit după semănat – udat.

Platformă gospodărească

Atât pentru realizarea punctului gospodăresc se propune amenajarea unei platforme betonate cu împrejmuiți din plasă bordurată.

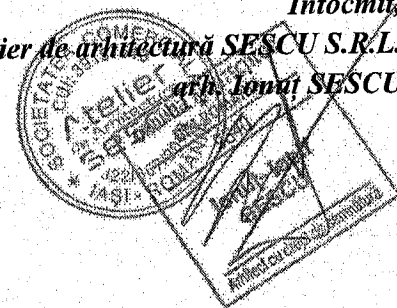
Depozitarea se realizează în pubele menajere, diferențiat pe categorii (recuperabile – hârtie, carton, plastic, sticlă și respectiv menajere). Pubelele se vor goli periodic de către firma specializată, în baza contractului încheiat cu beneficiarul în prealabil.

Pentru depozitarea resturilor menajere, s-a prevăzut o platformă betonată împrejmuită pentru 10 europubele, conform principiilor de colectare selectivă a gunoiului (2xpubele plastic și metal, 2xpubele hârtie, 2xpubele sticlă, 2xcompost și 2xnereciclabile).

MĂSURI DE PROTECȚIE CIVILĂ

În conformitate cu prevederile Legii 481/2004 privind măsurile de protecție civilă și HGR nr. 560/2005, modificată și completată de HGR 37/2006 privind stabilirea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăpostului de protecție, **construcția nu a fost prevăzută cu adăpost de protecție civilă**, deși are o suprafață construită la sol mai mare de 150 m², prezintă subsol tehnic cu înălțime liberă maximă de 1,70 m), iar regimul de înălțime este sub P+4E.

Întocmit,
S.C. Atelier de arhitectură SESCO S.R.L.





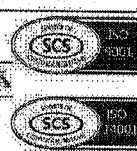
S.C. STRUCTI PUNCT S.R.L.

PROIECTARE EXPERTIZARE ASISTENȚĂ TEHNICĂ CONSULTANȚĂ

Sediul social: Sat Păun, Comuna Bărnova, Etaj 1, Camera 6, Județul Iași

J22/1230/2019 - CUI RO40786374

Tel: 0742 250 836; 0741 232 131 / E-mail: structipunct@gmail.com



SIMULARE FOTOGRAFICĂ – SITUAȚIE PROPUȘĂ

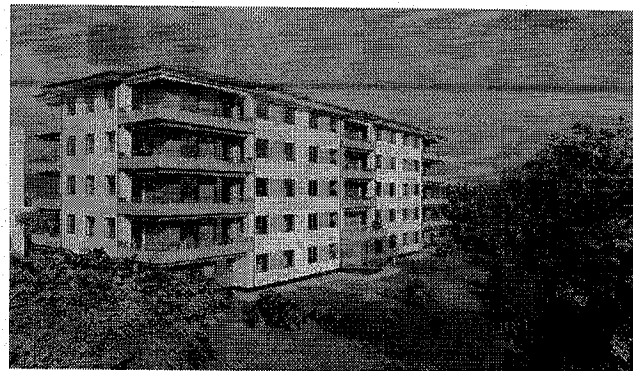


Fig. 1 – Simulare fotografică fațade (principal / secundar)

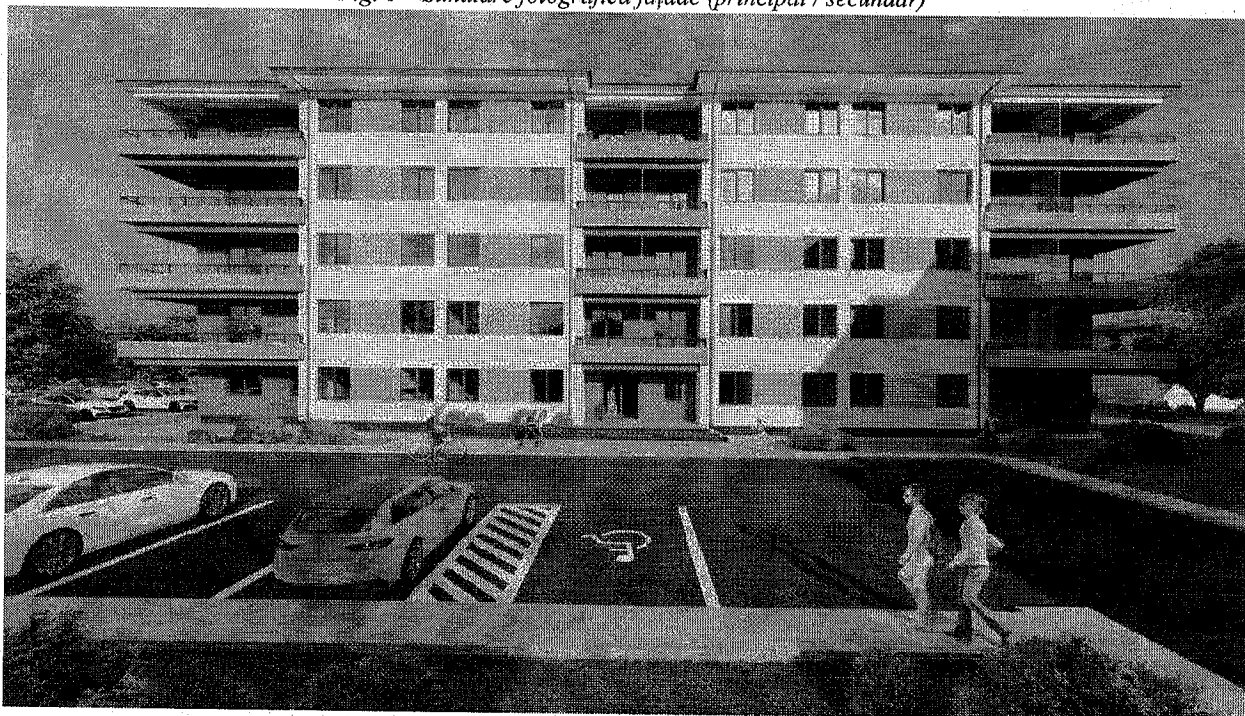


Fig. 2 – Simulare fotografică fațadă principală

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MUNTEANU NICOLAE

