

Anexa 2 la HCL nr.

DESCRIEREA INVESTIȚIEI

Denumireaobiectivului:	REABILITARE TERMICĂ IMOBIL ALEEA CRISTALULUI NR. 1, BL. 74, SC. D
Faza de proiectare:	D.T.P.Th. + C.S. + D.E. (DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PENTRU PROIECTUL TEHNIC + CAIETUL DE SARCINI + DETALII EXECUȚIE)
Titular:	MUNICIPIUL TIMIȘOARA B-dul C.D. Loga, nr. 1, jud. Timiș
Beneficiar:	ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI Aleea Cristalului, nr. 1, bl. 74, sc. D
Amplasament:	Județul Timiș, Municipiul Timișoara, Aleea Cristalului, nr. 1, bl. 74, sc. D
Proiectant general:	S.C. EURODRAFT PROIECT DESIGN S.R.L, Sânandrei, str. Magnoliei, nr. 14, jud. Timis C.U.I. RO32707205, O.R.C. J35/157/2014 e-mail: office@eurodraftproiectdesign.ro Tel: 0720 315 097
Numărproiect:	179/2 / 2017
Data elaborării:	Aprilie 2023

CAPITOLUL I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL DE INVESTIȚII**I.01. Obiectul proiectului.**

I.01. Denumirea obiectului de investiții	REABILITARE TERMICĂ IMOBIL ALEEA CRISTALULUI NR. 1, BL. 74, SC. D
I.02. Amplasamentul	Județul Timiș, Municipiul Timișoara, Aleea Cristalului, nr. 1, bl. 74, sc. D
I.03. Actul administrativ prin care a fost aprobat(ă), în condițiile legii, studiul de fezabilitate/documentația de avizare a lucrărilor de intervenții	HCL nr. 225/23.04.2019
I.04. Ordonatorul principal de credite	DOMINIC FRITZ, primar
I.05. Investitorul	MUNICIPIUL TIMIȘOARA B-dul C.D. Loga, nr. 1, jud. Timiș
I.06. Beneficiarul investiției	ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI Aleea Cristalului, nr. 1, bl. 74, sc. D
I.07. Elaboratorul proiectului tehnic de execuție	S.C. EURODRAFT PROIECT DESIGN S.R.L. CUI RO32707205, J35/157/2014 Loc. Sănandrei, str. Magnoliei, nr. 14, jud. Timiș Tel.: 0720 315 097, Fax: 0356 467 757 E-mail: office@eurodraftproiectdesign.ro

I.02. Caracteristicile amplasamentului.

Categoria de folosință a terenului, pe care este amplasată construcția studiată, este de curți construcții, în zonă de locuințe. Terenul are o suprafață totală de 575,00 mp și o formă neregulată. Clădirea studiată are forma în plan neregulată cu dimensiunile 16,46 m x 34,60 m.

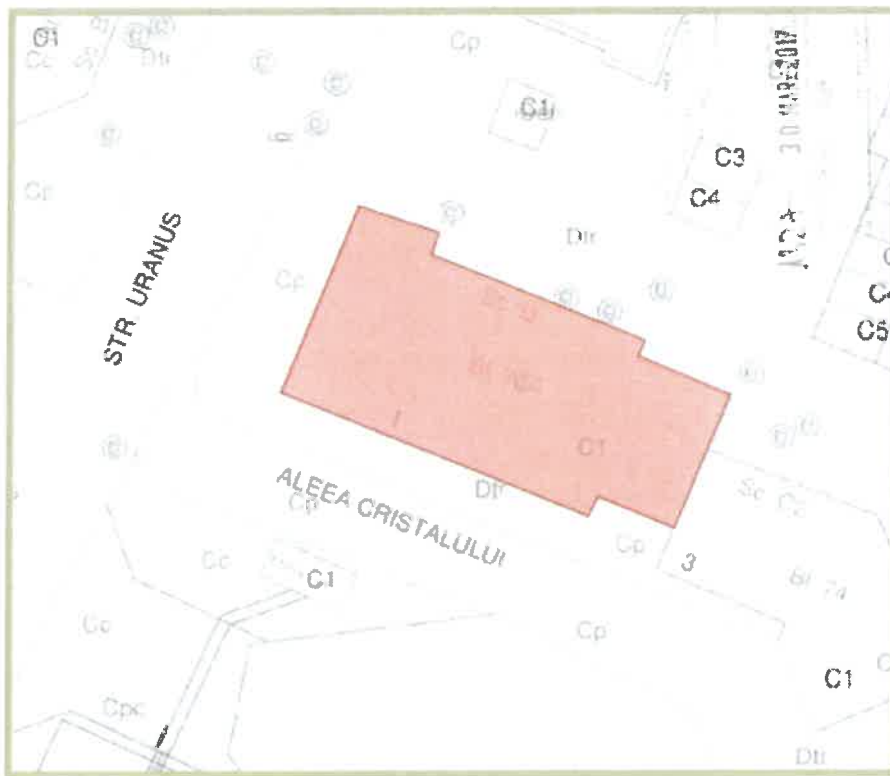
Imobilul are un regim de înălțime S+P+8E, are forma în plan nesimetrică, este un tronson independent și are o singură scară.

Clădirea studiată are forma în plan neregulată cu dimensiunile 16,46 m x 34,60 m. Accesul în clădire se realizează prin accesul principal situat pe fațada principală, direct din Aleea Cristalului, iar accesul secundar se realizează prin accesul situat pe fațada posterioară.

Vecinătățile parcelei sunt:

- La N : spațiu verde;

- La S : Aleea Cristalului;
- La V : str. Uranus;
- La E : locuință colectivă;



Topografia

Conform expertizei efectuate pentru clădirea studiată, având în vedere tipurile de lucrări propuse, ce constau în anveloparea clădirii, înlocuirea tâmplăriilor din lemn și PVC, și faptul că acestea nu afectează structura de rezistență, nu sunt necesare lucrări de consolidare. Astfel nu se consideră necesară efectuarea studiului geotehnic.

Descrierea construcției existente

Clădirea care face obiectul prezentului studiu, este amplasată în Regiunea de Dezvoltare Vest a României, în intravilanul Municipiului Timișoara, județul Timiș, Aleea Cristalului, nr. 1, bl. 74, sc. D, având CF nr. 414640-C1, nr. top. 29122/5.

Conform PUZ aprobat prin HCL 92/1998, zonă de locuințe colective complementare, regim de înălțime S+P+8E.

An/ani/perioade de construire pentru fiecare corp de construcție

Clădirea studiată este alcătuită dintr-un singur corp de clădire.
Anul construirii clădirii este: 1989

Funcțiune:	Locuințe colective
Regim de înălțime:	S+P+8E

$H_{\max}$ a clădirii:	+25,15 m	de la cota $\pm 0,00$
$H_{\max}$ cornișă:	+25,15 m	de la cota $\pm 0,00$
Dimensiunile maxime în plan ale clădirii:	16,46 m x 34,60 m	
Suprafața terenului:	575,00 mp	
Suprafața construită:	509,78 mp	
Suprafața construită etaj I-VIII:	495,90 mp	
Suprafața desfășurată:	4476,98 mp	
Suprafața utilă:	3851,60 mp	
POT:	88,65 %	
CUT:	7,78	

Starea construcției este în general bună, terasa nu prezintă infiltrații de apă, structura acesteia se prezintă bine, finisajele exterioare nu prezintă degradări sau fisuri majore, jgheburile și burlanele sunt prezente, iar majoritatea tâmplăriilor au fost înlocuite cu tâmplării din PVC cu geam termoizolant.

Conform expertizei tehnice reabilitarea termică nu modifică gradul de asigurare al construcției. Imobilul are rezerve să preia încărcările suplimentare aduse de reabilitarea termică.

Reabilitarea termică se poate realiza fără a fi necesare intervenții de consolidare a structurii existente. Însă schimbarea tâmplăriilor se va face fără modificarea dimensiunilor golurilor, iar structura metalică a parapeților existenți la balcone va fi întărită.

Imobilul are un regim de înălțime S+P+8E, are forma în plan nesimetrică, este un tronson independent și are o singură scară.

Scara D - 52 apartamente

- 16 apartamente cu 2 camere
- 25 apartamente cu 3 camere
- 11 apartamente cu 4 camere

CAP. II. SOLUȚII CONSTRUCTIVE

Operațiile necesare reabilitării termice a unei clădiri, pentru sporirea eficienței energetice sunt următoarele:

- Lucrările de reabilitare termică a anvelopei:
 - a) Izolarea termică a părții opace a fațadelor;
 - b) Înlocuirea tâmplăriei exterioare existente, inclusiv a celei aferente accesului în bloc, cu tâmplărie termoizolantă; tâmplăria trebuie dotată cu dispozitive/fante/grile pentru aerisire și evitarea apariției condensului;

- c) Închiderea balcoanelor și/sau logiilor cu tâmplărie termoizolantă, inclusiv termoizolarea termică a parapeților sau înlocuirea acestora cu panel PVC;
- d) Termo-hidroizolarea planșeului peste ultimul nivel;
- e) Izolarea termică a planșeului peste subsol.
- Lucrări conexe: reparații, trotuar perimetral, finisaje etc.
- Lucrări de reparații: beton carbonatat, cu segregări sau alte degradări, fisuri cauzate de activități seismice sau alte cuaze, rosturi neetanșizate etc.

a) **Izolarea termică a părții opace a fațadelor**

- Lipirea plăcilor de vată minerală bazaltică se face după terminarea înlocuirii tâmplăriilor conform proiectului și după ce este pregătit stratul suport.
- Se trasează orizontalitatea și se verifică planeitatea fațadei, se evaluează abaterile de la planeitate.
- Termoizolarea cu vată minerală bazaltică presupune lipirea plăcilor cu mortar adeziv pe suprafața propusă pentru reabilitare termică, pregătită în prealabil. Aplicarea adezivului se face perimetral și în 3-5 puncte suplimentar la interior, pentru a evita dezlipirea.
- Plăcile se montează decalat pe peretele de susținere în rânduri orizontale. Plăcile trebuie decalate pentru a evita formarea de rosturi în plan vertical. După fixare, este necesară nivelarea plăcilor, utilizând dreptarul, pentru a asigura o montare corectă a termosistemului.
- Plăcile sunt fixate suplimentar cu dibluri. Se recomandă minim 5 dibluri/mp.
- Peste plăcile montate se aplică un strat de mortar adeziv, apoi se fixează plasa de fibră de sticlă, susținută de colțari. Peste plasă se întinde un al doilea strat de mortar adeziv, ce se va nivela cu ajutorul dreptarului.
- Finisarea peretelui se face cu tencuială decorativă cu specificațiile cromatice din planșele de execuție.
- Plasa se dublează la nivelul soclului și a aparterului.

b) **Înlocuirea tâmplăriei exterioare existente, inclusiv a celei aferente accesului în bloc, cu tâmplărie termoizolantă**

- Înlocuirea tâmplăriei din lemn și metal cu tâmplărie etanșă cu ramă din PVC și geamuri duble, tratate low-e și înlocuirea ușilor de acces în clădire cu uși din PVC cu geam termoizolant la partea superioară, iar la cea inferioară panel PVC. Tâmplăria trebuie dotată cu dispozitive pentru aerisirea controlată a spațiilor ocupate și evitarea apariției condensului pe elementele de anvelopă.

c) **Închiderea balcoanelor** este similară cu cea de schimbare a tâmplăriei și are ca scop îmbunătățirea aspectului clădirii și a creșterii coeficientului termic.

d) **Reabilitarea termică a planșeului peste ultimul nivel**

Reabilitarea termică a planșeului peste ultimul nivel, se execută într-o structură complexă termoizolantă, cu personal calificat. Se va dispune un strat de difuzie, membrană perforată, termosudabilă, după care se montează prin lipire, cu adeziv poliuretanice pentru polistiren, termoizolația din polistiren expandat în grosime de 16 cm (8+8). Termoizolația se va proteja cu sapă, peste care se vine cu membrană hidroizolantă autoadezivă la rece și membrană bituminoasă hidroizolantă pe bază de bitum aditivat. Terasa propusă va fi necirculabilă.

e) **Reabilitarea termică a planșeului peste subsol**

Stratul termoizolant se aplică pe intradosul planșeului peste subsol. Acesta se prelungește pe vertical pe grinzi și pereți exterior (perimetrali) pe 30 cm. Termosistemul compact se

realizează din polistiren expandat de 8 cm lipit cu adeziv și fixat mecanic cu dibluri care se protejează cu masă șpaclu armată cu plasă din fibre de sticlă. Finisajul va fi realizat cu vopsele lavabile rezistente la umezeală.

Realizarea lucrărilor de intervenții are drept scop creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, respectiv reducerea consumurilor energetice pentru încălzirea apartamentelor, în condițiile asigurării și menținerii climatului termic interior precum și ameliorarea aspectului urbanistic al localității.

III. COSTURILE ESTIMATIVE ALE INVESTIȚIEI

III. 01 Deviz general sistemul cu vată minerală bazaltică

Nr. crt.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoarea (fără TVA)	TVA 19%	Valoarea (inclusiv TVA)
		lei	lei	lei
0	1	2	4	5
Cap.1.Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului.				
1.1.	Obținerea terenului	0,00	0,00	0,00
1.2.	Amenajarea terenului	0,00	0,00	0,00
1.3.	Amenajări pentru protecția mediului si aducerea 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.		0,00	0,00	0,00
Cap.2.Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului				
2.1.	Alimentare cu apa, canalizare, gaz, agent termic, etc	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 2.		0,00	0,00	0,00
Cap.3.Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1.	Studii	0,00	0,00	0,00
3.1.1.	<i>Studii de teren</i>	0,00	0,00	0,00
3.1.2.	<i>Raport privind impactul asupra mediului</i>	0,00	0,00	0,00
3.1.3.	<i>Alte studii specifice</i>	0,00	0,00	0,00
3.2.	Documentații - suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	0,00	0,00	0,00
3.3.	Expertizare tehnică	727,90	138,30	866,20
3.4.1	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor în fază inițială	1.455,79	276,60	1.732,39
3.4.2	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor la terminarea execuției lucrărilor	3.000,00	570,00	3.570,00
3.5.	Proiectare	13.872,65	2.635,80	16.508,45
3.5.1.	<i>Tema de proiectare</i>	0,00	0,00	0,00
3.5.2.	<i>Studiu de fezabilitate</i>	0,00	0,00	0,00
3.5.3.	<i>Studiu de fezabilitate / documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general</i>	1.455,79	276,60	1.732,39
3.5.4.	<i>Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor / acordurilor / autorizațiilor</i>	727,90	138,30	866,20

3.5.5.	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	4.410,00	837,90	5.247,90
3.5.6.	Proiect tehnic și detalii de execuție	7.278,96	1.383,00	8.661,96
3.6.	Organizarea procedurilor de achiziție	0,00	0,00	0,00
3.7.	Consultanță	1.113,30	211,53	1.324,83
3.7.1.	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	666,30	126,60	792,90
3.7.2.	Auditul financiar	447,00	84,93	531,93
3.8.	Asistență tehnică	10.250,59	1.947,61	12.198,20
3.8.1.	Asistență tehnică proiectare	2.911,59	553,20	3.464,79
3.8.1.1.	Pe perioada de execuție a lucrărilor	0,00	0,00	0,00
3.8.1.2.	Pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către ISC	2.911,59	553,20	3.464,79
3.8.2.	Diriginte de șantier	7.339,00	1.394,41	8.733,41
TOTAL CAPITOL 3.		30.420,23	5.779,84	36.200,07
0	1	2	4	5
Cap.4. Cheltuieli pt. investiția de bază				
4.1.	Lucrari de construcții și instalații	1.138.912,58	216.393,39	1.355.305,97
4.2.	Montaj utilaj tehnologic	0,00	0,00	0,00
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj	0,00	0,00	0,00
4.4.	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale fara montaj	0,00	0,00	0,00
4.5.	Dotări	0,00	0,00	0,00
4.6.	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 4		1.138.912,58	216.393,39	1.355.305,97
Cap.5. Alte cheltuieli				
5.1.	Organizare de șantier	37.703,36	7.163,64	44.867,00
5.1.1.	Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	2.464,77	468,31	2.933,08
5.1.2.	Cheltuieli conexe organizării de șantierului	35.238,59	6.695,33	41.933,92
5.2.	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	0,00	0,00	0,00
5.2.1.	Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0,00	0,00	0,00
5.2.2.	Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții : 0,5% din C+M	0,00	0,00	0,00
5.2.3.	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții : 0,1% din (cap. 4.1 + cap. 5.1.1)	0,00	0,00	0,00
5.2.4.	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC : 0.5% din C+M	0,00	0,00	0,00
5.2.5.	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire / desființare	0,00	0,00	0,00
5.3.	Cheltuieli diverse și neprevăzute 10%	113.891,26	21.639,34	135.530,60
5.4.	Cheltuieli pentru informare și publicitate	3.290,00	625,10	3.915,10
TOTAL CAPITOL 5		154.884,62	29.428,08	184.312,70
Cap.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	1.324.217,43	251.601,31	1.575.818,74
din care C+M (1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)	1.141.377,35	216.861,71	1.358.239,06

III.02. Principalii indicatori tehnico-economici aferenți investiției

- a) Indicatorul valoricii, respectiv valoarea totală a obiectivului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și, respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general.

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoarea (fără TVA)	TVA 19%	Valoarea (inclusiv TVA)
		lei	lei	lei
0	1	2	4	5
Cap.1. Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului.				
TOTAL CAPITOL 1.		0,00	0,00	0,00
Cap.2. Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului				
TOTAL CAPITOL 2.		0,00	0,00	0,00
Cap.3. Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
TOTAL CAPITOL 3.		30.420,23	5.779,84	36.200,07
Cap.4. Cheltuieli pt. investiția de bază				
TOTAL CAPITOL 4		1.138.912,58	216.393,39	1.355.305,97
Cap.5. Alte cheltuieli				
TOTAL CAPITOL 5		154.884,62	29.428,08	184.312,70
Cap.6. Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste				
TOTAL CAPITOL 6		0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL		1.324.217,43	251.601,31	1.575.818,74
din care C+M (1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)		1.141.377,35	216.861,71	1.358.239,06

- b) **Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni.**
Termenul de execuție al lucrărilor: 7 luni.

Întocmit,

S.C. EURODRAFT PROIECT DESIGN S.R.L.

ing. Bogdan Nemeș

