

**DETALIEREA INDICATORILOR TEHNICO-ECONOMICI SI A VALORILOR  
ACESTORA PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTITII "CENTRU DE ZI PENTRU  
CONSILIERE SI SPRIJIN PENTRU PARINTI SI COPII DIN ORASUL URLATI"**

**1. DATE GENERALE**

- 1.1. Denumirea obiectivului de investitii  
**CENTRU DE ZI PENTRU CONSILIERE SI SPRIJIN PENTRU PARINTI SI COPII  
DIN ORASUL URLATI**
- 1.2. Ordonator principal de credite / investitor  
**UAT ORASUL URLATI**
- 1.3. Beneficiarul investitiei  
**UAT ORASUL URLATI**
- 1.4. Proiectant general  
**SC HAUSPLAN PROJEKT SRL**  
Cod unic de inregistrare: RO 22966067  
Numar de ordine in registrul comertului: J29/3487/2007  
Activitatea principala: Activitati de arhitectura – CAEN 7111  
Sediu social: Ploiesti, str. Pinului, nr. 8  
Telefon: 0723374396
- 1.5. Proiect nr. **247/2023**
- 1.6. Faza de proiectare: **PROIECT TEHNIC**
- 1.7. Amplasamentul obiectivului: **Urlati, str. 16 Februarie, nr. 2, judetul Prahova**
- 1.8. Nr. contract prestari servicii: 9793 din 11.05.2023

**2. INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI**

- Valoarea totala a investitiei: **5 109 497.80 lei (inclusiv TVA)**  
din care C+M: **2 954 063.26 lei (inclusiv TVA)**

|                      | <b>Valoare (fara TVA)</b> | <b>TVA</b> | <b>Valoare (cu TVA)</b> |
|----------------------|---------------------------|------------|-------------------------|
| <b>TOTAL GENERAL</b> | 4.297.915,21              | 811.582,59 | 5.109.497,80            |
| <b>Din care: C+M</b> | 2.482.406,10              | 471.657,16 | 2.965.063,26            |

- Durata de executie: **6 luni**

**SITUATIA EXISTENTA**

Imobilul analizat aflat în Urlați, str. 16 Februarie nr.2, jud. Prahova este executat in anii 1950 si

are un regim de înălțime Subsol parțial + Parter+ 1E parțial + pod parțial.

Construcția are în plan o formă dreptunghiulară cu laturile 32.10 m x 11.30 m cu înălțime de nivel de 3.20m la parter și 3.15 la etaj.

Structura imobilului este alcătuită din pereți structurali din zidărie de cărămidă plină presată, având grosime de 28(30) cm, fără elemente de înramare din beton armat (sâmburi și centuri).

Plansele de peste parter și etajul parțial sunt din lemn realizat din bârne ce reazema direct pe zidărie fără intermediul unor centuri.

Sarpanta este realizată din lemn având grinzi, câpriori, popi, clești și astereala.

Sistemul de fundare este alcătuit din fundații continue din beton de clasă inferioară sub pereții structurali din cărămidă.

În urma efectuării dezvelirilor de fundații s-a constatat că fundația este realizată din beton simplu de clasă redusă probabil realizat dintr-un amestec de nisip, pietriș și argilă bătută cu mâna, cu lățime egală cu lățimea peretelui având o adâncime de fundare de 1.50 m de la cota terenului fiind așezată pe stratul de argilă prăfoasă, cafeniu gălbuie, plastic vâtoasă având o presiune convențională de cca. 220kPa.

## SITUATIA PROPUȘA

Obiectivul reprezintă un imobil cu funcțiunea de clădire administrativă, cu regim de înălțime S+P+1E, având structura din pereți din zidărie portantă din cărămidă și fundații din beton. Compartimentările interioare sunt realizate din cărămidă.

Schimbarea de destinație propusă de beneficiar implică o serie de modificări ale funcționalului, dictate de noua funcțiune. Se urmărește crearea de spații propice desfășurării activităților ce implică furnizarea de servicii sociale, medicale și reintegrare socială.

Pentru această reamenajare se vor face următoarele intervenții:

- se va schimba destinația încăperilor fără a se realiza recompartimentări interioare
- se vor realiza lucrări de eficientizare energetică conform raportului de audit energetic
- se vor realiza lucrări de consolidare conform expertizei tehnice
- se vor realiza lucrări de intervenție la instalațiile electrice, sanitare și termice
- se vor realiza lucrări de sistematizare incintă (refacere trotuare perimetrale)

În centrul de zi vor fi angajate 8 persoane calificate pentru serviciile oferite de centru de zi, cu un program de 8 ore / zi. Numărul maxim de utilizatori ce se pot afla în același timp în centru este de 30.

Numărul total de persoane aflate simultan în clădire va fi de 38 de persoane.

În incintă există o platformă betonată pentru pubelele selective dotată cu sifon de pardoseală și sursă de apă.

Intervenții propuse pentru reabilitarea energetică moderată:

- Se vor izola pereții exteriori cu vată bazaltică plăci de fațadă cu grosimea de 15 cm
- Se va înlocui tamplăria exterioară existentă cu tamplărie termoizolantă din PVC, minim 5 camere și geamuri duble cu strat de Argon
- Plansele peste ultimul nivel se vor termoizola la partea superioară cu vată minerală de 30 cm grosime
  - La soclu se va termoizola în plan vertical cu polistiren extrudat de 10 cm grosime
  - Se vor monta robineti cu termostat pe racordul corpurilor de încălzire
  - Dotarea instalației de apă caldă de consum cu armături de calitate ridicată, cu limitarea consumului de apă

- înlocuirea corpurilor de iluminat existente cu lămpi led si refacerea instalației electrice la interiorul clădirii

- Se va prevedea un sistem de ventilare cu recuperarea căldurii sistem descentralizat
- Se vor folosi instalații surse regenerabile - substituirea parțială a formelor de producere a energiei electrice cu panouri fotovoltaice fara acumulare pentru iluminat, preparare apa calda de consum si ventilarea cu recuperarea căldurii.

## DATE TEHNICE

### 1. Suprafața si situația juridica a terenului

Terenul amplasamentului se afla in intravilanul orașului Urlați, județul Prahova.

Natura proprietății - aparține domeniului public al orașului Urlați conform act administrativ nr.129/11.12.2014. Imobilul nu este inclus in lista monumentelor istorice sau ale naturii ori in zona de protecție a acestora.

S teren (din acte) = 1588.00 mp

Drept de suferință = 217.00 mp (Construcția C3)

Caracteristicile terenului din amplasament

Folosința actuala a terenului este de curți - construcții. Destinația stabilita prin planurile urbanistice actuale: zona mixta.

### Indicatori urbanistici existenți si propuși

Suprafața totala teren=1588.00 mp

Suprafața construita existenta C1 = 363.00 mp

Suprafața desfasurata existenta C1 = 491.65 mp

Suprafața construita existenta C2 = 55.00 mp

Suprafața desfasurata existenta C2= 55.00 mp

Suprafața construita existenta C3 = 210.00 mp

Suprafața desfasurata existenta C3= 210.00 mp

Suprafața construita propusa C1 (cu termosistem) = 380.40 mp

Suprafața desfasurata propusa C1 (cu termosistem) = 517.05 mp

**Suprafața construita totala = 645.40 mp**

**Suprafața desfasurata totala = 782.05 mp**

POT existent = 40%              POT propus = 40%

CUT existent = 0,48              CUT propus= 0,49

Caracteristicile principale ale construcțiilor CENTRU DE ZI PENTRU CONSILIERE SI SPRIJIN PENTRU PĂRINȚI SI COPII

Arie construita: **Ac** = 380.25 mp

Arie desfasurata: **Adc** = 517.05 mp

Arie utila totala: **Au** = 204.09 mp

Volum aprox.: **V**= 2074 mc

Regim de inaltime: înălțime / nivel: Sp+P+1Ep

Inaltime/nivel: H min=3.11 m; H max = 7.77 m

Principalele lucrări de intervenție sunt cele de consolidare și de reabilitare termoeenergetica a clădirii.

- Consolidarea prin camasuire cu plase sudate executata pe ambele fete ale pereților
- Executarea grinzilor continue armate la partea inferioara a fundațiilor existente
- Consolidarea planseului de lemn și înlocuirea grinzilor de lemn degradate cu altele noi
- înlocuirea șarpantei existente
- Invelitoarea existenta din țigla ceramica se desface și se va înlocui cu tabla faltuita
- înlocuirea sistemului de colectare a apelor pluviale (jgheaburi și burlane)
- Grupurile sanitare se vor compartimenta cu panouri din HPL
- Reparații locale la nivelul scărilor de acces și a copertinei peste accesul principal in scopul eliminării infiltrațiilor la infrastructura clădirii
- Realizarea termosistemului la fațade cu vata minerala bazaltica de 15 cm grosime - placi de fațada
- Izolarea planseului peste parter și etajul partial cu vata minerala de 30 cm grosime
- Izolarea intradosului planseului peste parter in subsolul partial și canalul tehnic cu spuma poliuretana de 15 cm grosime
- înlocuirea tamplariei exterioare existente din profile lemn cu tamplarie din profile de aluminiu și geam tripan
- înlocuirea tamplariei interioare
- Refacerea integrala a trotuarelor perimetrare, in scopul eliminării infiltrațiilor la infrastructura clădirii
- Refacerea integrala a finisajelor exterioare și interioare, in urma intervențiilor de eficientizare energetica

#### DESCRIEREA FUNCȚIONALĂ

- lista spațiilor interioare (încăperilor) și suprafețele utile a acestora, grupate pe niveluri

##### **SUBSOL**

- S01 Hol S = 5.36 mp
- P02 Arhiva S=9.54 mp
- P03 Canal tehnic S= 46.69 mp

##### **PARTER**

- P01 Hol S = 46.66 mp
- P02 Oficiu S=9.54 mp
- P03 Sala de mese S= 32.43 mp
- P04 Birou personal centru S= 27.08 mp
- P05 Consiliere psihologica S= 29.79 mp
- P06 Consiliere psihologica S= 29.79 mp
- P07 Atelier terapie ocupationala S= 29.79 mp
- P08 Zona așteptare S=19.95 mp
- P09 Recepție S=3.39 mp
- P10 G.S. persoane cu dizabilitati S=6.52 mp
- P11 Centrala termica S=15.70 mp
- P12 G.S.B S=8.28 mp
- P13 Materiale curățenie S=2.62 mp
- P14 G.S.F S=9.56 mp
- P15 Vestiar personal S=6.55 mp
- P16 G.S. S=2.46 mp
- P17 Grup sanitar angajați S=9.81 mp
- P18 Sas S=1.32 mp

- P19 Hol S=2.27 mp
- ETAJ
- E01 Hol S = 1.12 mp
- P02 Camera consiliere medicala S=9.54 mp
- P03 Cabinet medical S= 14.64 mp

## ASPECTUL EXTERIOR SI FINISAJE EXTERIOARE SI INTERIOARE FINISAJE EXTERIOARE

Finisajele exterioare ale clădirii sunt proiectate după cum urmează:

- Pereții exteriori vor fi izolați termic cu termosistem clasa de reacție la foc A1, cu vata bazaltică de 15 cm grosime, protejată cu o masă de șpaclu de minim 5 mm grosime și finisată cu tencuială decorativă culoare galben deschis și gri și placare cu profile lemn tip deck culoare maro.
- În zona soclului, termoizolarea se va face cu termosistem clasa de reacție la foc B - s2,d0, cu polistiren extrudat ignifugat de 10 cm culoare gri închis.
- Tamplaria exterioară se va realiza cu profile din aluminiu cu rupere de punte termică, culoare gri, cu geam termoizolant tip tripan, cu Argon și Low-E
- Invelitoare din tablă falțuită culoare gri petrol

Principalele finisaje interioare ale clădirii proiectate sunt:

- Ușile interioare obișnuite vor fi realizate din tamplarie de lemn.

Pardoselile interioare vor fi realizate din:

- placi ceramice antiderapante.
- din parchet laminat în sălile de consiliere și birou

Finisajele prevăzute vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sănătății.

### Instalații aferente construcțiilor

Dotarea clădirii cu instalații suplimentare față de cele existente climatizare/ răcire și ventilare cu recuperarea căldurii. Prevederea acestor instalații asigură confortul în perioada de vară și a ratei de ventilare pentru confort fiziologic, în condiții de eficiență energetică.

Surse de energie pentru încălzire: energie aer- termală; energie electrică produsă la fața locului cu panouri fotovoltaice; energie electrică din SEN, gaze naturale.

Instalația de apă caldă de consum - boiler cu acumulare alimentat cu energie electrică- sursă mixtă energie electrică din panourile fotovoltaice montate în situ și în completare energie electrică din SEN.

Apă caldă va fi preparată la locurile de consum, cu boiler electric. La punctele de consum se vor instala baterii de amestec dotate cu sisteme de reducere a consumului de apă.

Instalația de iluminat - sursă mixtă energie electrică din panourile fotovoltaice montate în situ și în completare energie electrică din SEN.

Refacerea sistemului de iluminat. Se vor folosi lămpi economice, cu tehnologie LED și senzori pe prezenta în spațiile de circulație. Clădirea se va dotă cu iluminat de semnalizare și de urgență.

Instalație de ventilare - sursă mixtă energie electrică din panourile fotovoltaice montate în situ și în completare energie electrică din SEN

Prevedea un sistem de ventilare cu recuperarea căldurii sistem descentralizat - asigurarea aportului de aer proaspăt pentru confort fiziologic prin intermediul ventilării cu recuperarea căldurii din aerul evacuat; se vor prevedea echipamente cu eficiență energetică minimă 80% cu senzor de CO2. Aerul de admisie se va încălzi/răci cu agent termic livrat de pompa de căldură reversibilă.

Instalația de încălzire / răcire climatizare- înlocuirea formei de producere a agentului termic pentru încălzire și dotarea clădirii cu instalație de răcire/climatizare cu sursă regenerabilă

pompa de căldură aer apa.

Înlocuirea instalației actuale de încălzire, cu un sistem format din pompe de căldură aer-apa și în completare, centrala termică pe gaze naturale. Aceste echipamente asigură agentul termic de încălzire. În spațiile interioare se vor utiliza ventilo-convectoare.

Pompa de căldură și ventilo-convectoarele vor fi utilizate și la climatizarea spațiilor.

Implementarea unui sistem de management energetic

Implementarea unui sistem electronic de gestiune a utilităților clădirii, în funcție de parametrii climatici, gradul de ocupare, program de funcționare, etc. (BMS - Building management system)

Sistemul informatic de control, instalat în interiorul clădirilor, cu ajutorul căruia se controlează și monitorizează funcționarea echipamentelor unor sisteme precum HVAC, de protecție împotriva incendiilor, de iluminat, de securitate și de alimentare cu energie.

Prezintă următoarele beneficii:

- Monitorizarea consumului energetic;
- Creșterea fiabilității și duratei de viață a echipamentelor monitorizate și a întregii clădiri;
- Răspuns rapid la sesizările legate de echipamentele HVAC și alegerea unor acțiuni eficiente;
- Posibilitatea controlului zonal al temperaturii și al preparării apei calde menajere;
- Creșterea siguranței și protecției în caz de incendiu printr-un control zonal strict al securității;

■ Reducerea costurilor de funcționare, reparații și întreținere.

Utilizarea surselor regenerabile de energie

Instalație de furnizare energie din surse regenerabile:

panouri fotovoltaice încălzire/ răcire cu energie aerotermala, cu pompe de căldură.

Energie electrică produsă la fața locului va fi utilizată pentru: încălzire / răcire cu pompe de căldură, preparare apă caldă de consum, iluminat și ventilație cu recuperarea căldurii.

Intocmit,  
Arh. Ioana Teodorescu



Primar  
Machitescu Marian