

DIRECȚIA TEHNICĂ  
SERVICIUL INVESTIȚII CLĂDIRI  
Nr. 65442 / 29.07.2021

## TEMA DE PROIECTARE

### 1. Informații generale

1.1. Denumirea obiectivului de investiții : "CONSOLIDARE ȘI RESTAURARE PRIMĂRIA VECHE, Piața Centrală, nr. 2, mun. Bistrița.

1.2. Ordonator principal de credite/investitor: **PRIMARUL MUNICIPIULUI BISTRITA;**

1.3. Ordonator de credite (secundar, terțiar): Primarul municipiului Bistrița;

1.4. Beneficiarul investiției: Municipiul Bistrița;

1.5. Elaboratorul temei de proiectare: Primaria municipiului Bistrita, Directia tehnica-Serviciul investitii clădiri;

### 2. Date de identificare a obiectivului de investiții

2.1. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente, documentație cadastrală:

1. **Juridic** : imobile - teren în suprafață de 1010 mp(din acte) și 996 mp (măsurat) și construcție în regim de înălțime P+1E(parțial), situate în intravilanul mun. bistrița, proprietatea mun. Bistrița cf. CF nr. 77237.

- conform P.U.Z. "zona construită protejată a municipiului Bistrița", aprobat prin HCL nr. 73 / 2009, imobilele - teren și clădire- sunt situate în interiorul ansamblului urban fortificat, subunitate istorică de referință S.I.R. 09, clădirea fiind înregistrată în Lista Monumentelor Istorice 2015 ca monument istoric, având codul BN -II-m-A-01451.

### 2. Economic :

- Folosinta actuala : teren în suprafață de 1010 mp(din acte) și 996 mp (măsurat) și construcție în regim de înălțime P+1E(parțial), situate în Piața centrală, nr. 2.

- Destinație: conform P.U.G. aprobt prin H.C.L. nr.136/2013, prelungit cu HCL nr. 184 / 2018, imobilul clădire și teren este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R. 1 (CP) - subzonă aflată în interiorul ansamblului urban fortificat al mun. Bistrița îdestinată instituțiilor, locuirii și serviciilor;

- zona A de impozitare;

### 3. Tehnic :

- Documentația de urbanism in vigoare: PUZ "Zona construită protejată a municipiului Bistrița", aprobat prin HCL nr. 73 / 2009; P.U.G al mun. Bistrița aprobt prin H.C.L. nr.136/2013, prelungit cu HCL nr. 184 / 2018;

- conform prevederilor documentațiilor de urbanism în vigoare, legal aprobate, se vor respecta cumulativ următoarele condiții reglementate pentru zonă: lucrările vor ține seama de caracterul istoric al zonei și calitatea de monument istoric al construcției, cu acoperiș tip șarpantă și învelitoare din țiglă ceramică (tip solzi) și tâmplărie exterioară din lemn; înălțime max. admisă 10 m de la cota terenului amenajat și regim de înălțime max. P+1E+m; P.O.T. max. 60 %; C.U.T. max. 1,5 ADC/mp. Șarpanta va fi prevăzută cu parazăpezi, burlane și jgheaburi pentru scurgerea apelor pluviale. Se va menține accesul existent. se interzic lucarnele. Cromatica imobilului propus spre restaurare se va face printr-un studiu de culoare. Se vor respecta prevederile codului civil. În zonă există utilități publice. Se recomandă refacerea treptelor scării cu trepte din lemn.

- Reglementările specifice nr. 40.908 / 14.05.2021 privind intervențiile la imobilul din Piața Centrală, nr. 2 întocmit de Serviciul Monumente Istorice și Regulamentul local aferent S.I.R. 09, anexate, fac parte integrantă, din prezentul certificat de urbanism .

- documentația se va întocmi și semna în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 /1991, republicată , cu toate reglementările în vigoare și va cuprinde:

- raport de expertiză tehnică aferent imobilului existent;

- audit energetic;

- contract de supraveghere arheologică încheiat cu Complexul Muzeal Bistrița - Năsăud;

- pentru emiterea Autorizației de construire nu este necesară obținerea actului administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

## **2.2. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse pentru realizarea obiectivului de investiții, după caz:**

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

Amplasamentul propus pentru implementarea proiectului aparține Municipiului Bistrița ca domeniu public și este situat în municipiul Bistrița, Piața centrală. Suprafața totală a amplasamentului este de 1.010 mp din acte, respectiv 996 mp - măsurată.

Suprafața construită la sol este de 834,0 mp iar suprafață desfășurată de 1.562,0 mp.

Parcela este de forma dreptunghiulară și este situată la intersecția străzilor George Cosbuc (latura sudică), cu Piața Centrală (latura estică), cu front construitibil la ambele laturi: str. George Cosbuc de 45,82 m și Piața Centrală de 23,92 m. Pe celelalte laturi se învecinează cu parcele private (la nord și sud), cu dimensiuni de 19,72 m (vest) și 45,07 (nord).

### **b) relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile:**

Amplasamentul pus la dispoziție se învecinează cu:

- la nord - imobil Piața Centrală, nr. 3;

- la sud - strada George Coșbuc;

- la est - Piața Centrală;

- la vest - imobil str. George Coșbuc, nr. 2;

Accesul la amplasament se poate realiza din Piața Centrală, nr. 2:

**c) surse de poluare existente în zonă:** trafic auto, zgomot, vibrații, noxe ;

**d) particularități de relief:** - suprafața plană, clădire existentă cu regim de înălțime Spațial+P+E(parțial);

**e) nivel de echipare tehnico-edilitară a zonei și posibilități de asigurare a utilităților-** există toate rețele de utilități în zonă- apă și canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, curenți slabi;

**f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate:** NU exista / Nu se cunosc;

Existența rețelelor subterane pe amplasament vor fi verificate de elaboratorul Documentației de avizare a lucrărilor de intervenții, în urma obținerii avizelor necesare.

**g) posibile obligații de servitute:**

Conform documentelor avute la dispoziție (Extras CF), nu sunt menționate..

**h) condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz:**

- *reglementările specifice clădirilor aflate pe lista monumentelor istorice- categorie A;*

- reglementări specifice zonei centrului istoric și limitrof acestei zone;

- reglementări specifice lucrărilor de consolidare și pentru respectarea condițiilor din expertiza tehnică;

Conform Certificatului de urbanism nr. 937 din 21.05.2021 și a reglementărilor specifice nr. 40.908 / 14.05.2021.

**i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent:**

- Plan Urbanistic General al municipiului Bistrita aprobat prin HCL nr. 136/2013, prelungit cu HCL nr. 184 /2018 și Regulamentul Local de Urbanism aferent;

- Certificatului de urbanism nr. 937 din 21.05.2021 și a reglementărilor specifice nr. 40.908 / 14.05.2021;

**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:**

Clădirea este înscrisă în lista monumentelor istorice din anul 2004, cu codul **BN - II - A - 01451**, are funcțiune administrativă și este cunoscută cu denumirea de Primăria Veche.

*Clădirea se afla situată în intravilanul municipiului Bistrita, P.U.Z. - Centru istoric, cu fațada principală spre Piața Centrală și fațada laterală spre str. G. Cosbuc, și spre clădirile învecinate.*

Clădirea este o construcție datată din secolele XV-XIX și face parte dintr-un șir de clădiri care ocupă un spațiu medieval de mare interes pentru arhitectura centrului istoric al mun. Bistrita.

Un document din 1487 înregistrează plata de 45 denari pentru lucrările de la primăria orașului, iar în anul 1525 sunt menționate noi realizări cuprinzând montarea ferestrelor de către *Antonius Mensator*. Alte lucrări importante sunt consemnate și în perioada anilor 1559 și 1589. Bolțile imobilului se încadrează în perioada care începe cu secolul XVI și se încheie cu secolul XVIII.

În prezentările orașului din anul 1750 clădirea primăriei apare sub forma unei construcții impunătoare, de plan trapezoidal cu un portic la fațada principală. Latura sudică a imobilului până în perioada anului 1808 a fost scăldată de apele unui canal, al cărui curs tot în această perioadă a suferit modificări prin devierea canalului.

În secolul al XIX – lea imobilul este renovat și primește practic aspectul actual. Acest fapt este susținut de reperele cronologice oferite de poarta principală carosabilă (anul 1800) și balustrada balconului de la fațada principală (anul 1808).

Fațada principală a clădirii păstrează elementele de ornament ale electismului de secol XIX cu excepția tâmplăriei care a fost înlocuită în secolul XX.

Tot în această perioadă au fost realizate noile tencuieli parazitare de stropi peste straturile originale, ultima renovare fiind întreprinsă în anul 1942.

Structura actualei construcții cuprinde trei corpuri de clădiri cu forma în plan de careu, cu o curte interioară complet închisă. Acoperișul păstrează o șarpantă istorică autentică realizată în stil eclectic cu îmbinări în cuie de lemn.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul aflat în intravilanul municipiului Bistrița pe un teren plan și orizontal, prezintă o configurație stabilă, lipsită de fenomene defavorabile construcțiilor (alunecări de teren, tasări pronunțate sau diferențiate, inundații, etc).

Ansamblul de clădiri, cuprinde trei corpuri de clădiri cu forma în plan de careu, cu o curte interioară complet închisă. Acoperișul păstrează o șarpantă istorică autentică, realizată în stil eclectic cu îmbinări prin cuie de lemn.

### **2.3. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus, din punct de vedere tehnic și funcțional:**

#### **a) destinație și funcțiuni:**

În momentul actual funcționează următoarele servicii publice :

##### ❖ **SERVICIUL PUBLIC COMUNITAR DE EVIDENȚA PERSOANELOR BISTRIȚA**

- Serviciul evidența persoanelor
- Serviciul stare civilă,

##### ❖ **POLIȚIA LOCALĂ A MUNICIPIULUI BISTRIȚA**

- Serviciu siguranță publică, pază, intervenții
- Birou siguranță publică
- Compartiment intervenții
- Compartiment siguranța circulației
- Birou financiar contabil administrativ
- Serviciu control
- Birou disciplină în construcții
- Birou ordine publică;

La momentul elaborării documentațiilor tehnico-economice se vor stabili noile funcțiuni

#### **Starea actuală a imobilului :**

Datorită degradării în timp a construcției și a intervențiilor nesupravegheate, clădirea prezintă probleme structurale care pot fi sintetizate după cum urmează :

- La fațadele clădirii sunt prezente infiltrații de apă și igrasie
- Degradarea elementelor de arhitectură și a tencuielilor
- Peretele structural prezintă crapături , fisuri ;
- Planșeul peste pod prezintă o flexibilitate ridicată și semne de îmbătrânire ale materialului lemn ;
- Balconul de circulație( cursiva) care este realizat din lemn prezintă degradări;
- Șarpanta din lemn prezintă degradări importante ale structurii de rezistență ;
- consum mare de energie- deficiențe funcționale

#### **b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate :**

Prin realizarea acestui obiectiv se dorește punerea în siguranță a structurii imobilului, eficientizarea energetică a clădirii, reconfigurarea și echiparea clădirii cu instalațiile necesare și prevederea unor finisaje adecvate astfel încât clădirea să corespundă din punct de vedere structural, urbanistic și a cerințelor specifice monumentelor istorice precum și obținerea tuturor autorizațiilor necesare funcționării .

**INTERVENȚIILE PROPUSE** se referă la posibilitatea de a consolida și restaura clădirea și aducerea ei la parametri de funcționare corelați cu cerințele actuale.

Pentru adaptarea clădirii la activitățile curente care se desfășoară în prezent ca instituție publică, pentru asigurarea utilizării în condiții de siguranță în exploatarea acestui imobil, conform cerințelor de performanță prevăzute la Art. 5. din Legea nr.10/1995 , cu modificările și completările ulterioare, se impune realizarea unor lucrări de intervenții care să protejeze și să conserve clădirea , cum ar fi :

- interventii structurale( fundatii, acoperiş, etc);
  - soluții tehnice pentru eliminarea umiditatii si a igrasiei din peretii ;
  - propuneri functionale si de adaptare la cerintele actuale (cerințe IT, supraveghere video ,instalatie avertizare incendiu , acces persoane cu dizabilități , etc);
  - înlocuirea instalatiilor electrice si sanitare
  - realizarea unui sistem de ventilare si climatizare, inclusiv sistem de răcire pasivă;
  - implementarea sistemelor de management energetic având ca scop imbunătățirea eficienței energetice și monitorizarea consumurilor de energie (achiziționarea si instalarea de sisteme inteligente pentru promovarea și gestionarea energiei electrice);
  - utilizarea de corpuri de iluminat cu eficiență energetică ridicată si durată mare de viață;
  - reabilitarea tâmplariilor interioare si exterioare(restaurari sau inlocuiri dupa caz );
  - propuneri (restaurări , reparații , inlocuiri) de finisaje interioare, finisaje exterioare, inclusiv componente artistice, dupa caz;
  - amenajare și sistematizare curte, inclusiv dotările aferente;
  - bransamente și racorduri noi la utilitatile publice;
- În dorinta de a realiza modernizarea cladirii necesare pentru rezolvarea unor nefunctionalitati, rezolvarea igrasiei și a altor intervenții care se propun în tema de proiectare, este necesar întocmirea unui Studiu de fezabilitate/Documentati de avizare lucrari de interventii (dupa caz).

**c) nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare;**

Se solicită stabilirea soluțiilor de consolidare și restaurare pentru fiecare nivel in parte, astfel:

### **I. Lucrări structurale propuse- verificări/ intervenții**

*Se vor prelua in mod imperativ condițiile ce se vor impune prin expertiza tehnica, expertiza biologica, studiu geotehnic - **fără a fi restrictive***

#### **1.1. La subsol parțial:**

❖ **Realizarea unor investigatii arheologice, cu etapizarea planimetrica a ansamblului de cladiri și a eventualelor beciuri (pivnite) medievale** ce ar putea exista și care ar putea fi umplute cu moloz .

❖ **Studierea posibilitatii redarii in functiune a golurilor de aerisire practicate** in elevetii (la corpul C3), solutii privind reactivarea gurilor de aerisire (îndepărtarea molozului si a deseurilor).

Prin perforatia (gura de aerisire din elevatie) din Piata Centrala a fost introdusa o tija metalica lunga de 6 m care a inaintat fara obstacole, confirmand existenta unui gol la acest imobil chiar daca nu s-a identificat o intrare. Analiza planului sustine ipoteza existentei unui subsol care se intinde sub coltul de sud-est al cladirii, zona mai inalta a cladirii. Accesul istoric il presupunem in spatiul de legatura dintre corpul principal si latura lunga a cladirii, extinsa in secolul al XIX-lea.

#### ❖ **Realizarea unui studiu de parament al intregii fatade;**

De asemenea se va urmări dacă la cele trei corpuri de clădire sunt necesare realizarea următoarelor lucrări:

- desfacerea trotuarelor si realizarea santurilor de sapaturi(corp cladire 2)
- subzidiri la fundații în zonele afectate: fisurate, tasate.
- executarea unor lucrari de drenaj cu racordarea acestora la canalizarea orasului si posibilitatea realizării de hidroizolatii la elevatii la exteriorul cladirii(str. G. Cosbuc și pe cele patru laturi din curtea interioara).

#### **1.2. La parter și etaj - se vor avea in vedere tratarea următoarelor aspecte**

- Separarea celor trei corpuri de clădiri cu volume structurale complet diferite, prin

realizarea unor rosturi de tasare și dilatare seismică;

- O protecția hidrofugă împotriva stropirii zidurilor longitudinale și pătrunderii directe a apelor până la nivelul elevațiilor și fundațiilor din zona strazii George Cosbuc;
- Consolidarea bolților și planșeelor peste parter la corpul principal dreptunghiular (vizibile declivități în zona birourilor de stare civilă) și la corpul lateral de tip bară (paralel cu str. G. Cosbuc);
- Reconditionare sau înlocuire balustrade;
- Reabilitarea consolelor de piatră afectate (desfacerea, restaurarea, reasamblarea și remontarea).

### **1.3. Lucrări de intervenții structurale necesare la șarpantă**

- Inventarierea elementelor degradate ale șarpantei și prevederea unor soluții în ceea ce privește **înlocuirea sau reabilitarea** după caz, în funcție de natura și gradul lor de uzură (în raport cu starea tehnică constatată acestea vor fi reparate sau înlocuite integral).
- Inventarierea nodurilor șarpantei în care sunt constatate cedări (rotiri și translații) și stabilirea unor soluții pentru aducerea lor la starea inițială, precum și soluții de protecție împotriva dăunărilor, ignifugare, hidrofugare și antiseptizare.
- Consolidarea grinzilor principale și a reazemelor acestora;
- Înlocuirea învelitorii actuale (inclusiv astereala) și prevederea de accesorii (parazapezi, taietori zapada, sorturi, pazii, dolii, folie protecție, etc.). Se propune înlocuirea învelitorii cu elemente ceramice din țigla tip solzi.
- Înlocuirea jgheburilor și burlanelor, colectarea și dirijarea apelor meteorice la canalizare. Racordul la canalizare se va face prin burlane din teava OL sau fonta, pe minim 2 m deasupra cotei terenului amenajat;
- Ignifugarea completă a șarpantei (elemente vechi + elemente noi).

### **1.4. Lucrări de intervenții la fațadele exterioare (str. G. Coșbuc și Piața Centrală) și curtea interioară.**

- Prevederea unor soluții pentru reabilitarea integrală a fațadelor și de refacere/restaurare a elementelor de ornament de pe fațade prin aducerea la formele inițiale.
- Elaborarea unor soluții de protecție a soclurilor și peretilor la umiditate și igrasie (pe latura străzii George Coșbuc);
- Se vor stabili soluțiile de consolidare – restaurare a suprafețele de ziduri, pilaștrii și bolți de cărămidă fisurate, crăpate cu degradări structurale;
- Se vor stabili soluții necesare pentru sporirea generală a capacității portante de ansamblu a zidurilor, pilaștrilor și bolților de cărămidă (soluții compatibile pentru clădiri vechi clasificate ca monument de categoria A).
- Se va face o inventariere a tâmplăriei interioare (usi) și exterioare (ferestre, usi), funcție de valoarea arhitecturală și starea tehnică, **de preferat înlocuirea completă a tâmplăriei realizate după model in situ**. Schimbarea tâmplăriei exterioare se va propune și funcție de condițiile impuse prin Avizul Ministerul Culturii și Cultelor, ținând cont că imobilul face parte din categoria A de monument istoric, dar și pentru a se asigura un transfer termic redus;

### **1.5. Se vor prevedea soluții privind lucrări de intervenții în zona soclurilor**

Solicităm stabilirea soluțiilor pentru :

- Îndepărtare a umidității de la nivelul fundației și a soclului;
- Curățarea zonelor care sunt placate cu lespezi din piatră și rostuirea acestora și placarea zonelor unde soclul nu este placat cu lespezi.
- Coborârea nivelului de călcare în curtea interioară și în gangul de acces până la cota inițială, corelată cu cota trotuarului din Piața Centrală și cu dirijarea apelor meteorice la căminele de colectare pluvială (menajera);
- Aerisirea soclului și fundațiilor, pe conturul pereților ;

### **1.6. Lucrări de intervenții arhitecturale**

- Îmbunătățirea izolației termice, fara executarea unor placari exterioare, interzise la cladirile istorice.

Refuncționalizarea spațiilor /birourilor;

- refacerea zonelor afectate de lucrări de finisaje interioare;

- recondiționare scări, balustrade, confecții metalice, elemente decorative originale/nou realizate după model in situ ;

- inlocuirea/reabilitarea pardoselilor din parchet, cel existent avand o uzura pronuntata, sau alte materiale compatibile pentru un obiectiv monument istoric de categorie A (de mentionat ca la parter, in unele camere mai sunt pardoseli din caramida plina).

- verificarea si corectarea planeitatii stratului suport al pardoselii, in special la etaj;

- adoptarea unor solutii pentru inlocuirea/repararea/reconditionaarea pardoselilor la spatiile de circulatie - hol etaj 1, cursiva ;

- refacerea finisajelor interioare (placaje, balustrade la scări si cursiva, pardoseli deteriorate, zugrăveli, vopsitorii, etc.):

- curatarea si conservarea elementelor de piatra profilata ( usciori, console la cursive, solbancuri,etc).

- Amenajarea celorlalte spatii de la etaj pentru un numar de 11-15 persoane în **birouri pentru Serviciul de stare civila**: Birouri proceduri speciale, Birou relatii cu publicul, sala asteptare, birou decese + registru electoral, oficiu, acte casatorie, nou nascuti, arhiva si grup sanitar ;

- Reparații la finisajele exterioare, se vor face cu materiale și tehnologii similare la cromatica identificată prin **Studiul de parament/arhitectural /documentar fotografic**.

- Executarea unor accese pe orizontala și de transport pe verticală în clădire, pentru persoanele cu dizabilitati motorii, se va realiza conform normativelor în vigoare, fără afectarea arhitecturii și căilor de evacuare/acces principale în clădiri;

### **1.7. Propuneri privind amenajare si modernizare spatii noi**

- Modernizarea **grupului sanitar** de la parter (inclusiv pentru persoanele cu dizabilitati si vizitatori) si a celui de la etaj, pe verticala celui de la parter, dimensionat conform normativele în vigoare (pentru angajati);

- Amenajare unui **spatiu pentru arhiva documentelor**, spatiu aferent Serviciului de stare civila si pentru Serviciul de Evidență a Persoanelor Bistrița, în contextul în care o parte din aceste birouri ar fi afectate de circuitul turistic:

### **6. Interventii la cladirea cu regim de inaltime parter**

Se propune studierea posibilității de extindere / mansardare sau demolare a Corpului 3(cladirea parter )

*Cladirea este datata secol XX si este o adaugire fara valoare arhitecturala deosebita si fara legatura prin tesere cu cladirea monument istoric.*

In vederea îmbunatatirii calitatii serviciilor publice, care prin mijloace moderne să gestioneze în mod unitar toate evenimentele de stare civilă și categoriile de informații legate de persoană (evenimentele legate de schimbările de nume, domiciliu, acte de identitate emise, migrație externă), se propune consolidarea, modernizarea si mansardarea Corpului de cladire parter(Corp C3), **sau demolarea acestuia si amenajarea unei clădiri cu arhitectura moderna, ținând cont că aceasta nu face parte din ansamblul de cladiri istorice, dar raportata ca proportii si raport plin –gol cu arhitectura corpului C2.**

*Noua cladire va fi de factura neutra arhitectural , dar care va trebui sa raspunda la urmatoarele conditionari :*

- planimetrie functionala simpla cu coridor ;

- anvelopa si finisajele exterioare vor fi subordonate arhitecturii originale , curtea va ramane accidental carosabila(accesul sau intoarcerea unei masini de interventii-pompieri, salvare, etc.)

- structura de rezistenta si arhitectura se va racorda la cotele coborate ale curtii interioare ce se vor propune prin proiect la faza de DALI / SF.

Structura de rezistenta va fi independenta de structura celorlalte corpuri de cladire dar si fata de cladirile din parcela istorica invecinata.

Ca si compartimentare se propun urmatoarele functiuni pentru serviciul de evidenta a populatiei:

➤ **la parter** –o compartimentare care să asigure unui numar de minim 2 cabine pentru desfasurarea activitatii **Serviciului evidenta populatiei** si optimizarea fluxurilor de circulatie intre zone : *sala de asteptare, birou preluarea de date si eliberare documente/birou informatii , birou preluare imagini, prelucrare imagini.*

➤ **la mansarda** - amenajarea unui spatiu nou de birouri, cu acces independent ,

➤ Protejarea calcanului de la cladirea invecinata si asigurarea unor masuri de protectie in zona de fundatie a cladirii invecinate;

*Pentru asigurarea cerintei esentiale de calitate referitoare la securitatea la incendiu se va acorda o atentie sporita materialelor folosite pentru finisaje, dar si lucrărilor specifice, precum ignifugările.*

*Se solicita elaborarea **scenariului de securitate la incendiu** de către o firmă autorizată conform normelor si normativelor în vigoare. Măsurile prevazute în scenariul la incendiu trebuie obligatoriu preluate în proiectul tehnic de către proiectanti, pe specialitati.*

*Este necesară adaptarea imobilului existent la necesitatile persoanelor cu dizabilitati, cu respectarea normativelor tehnice în vigoare referitor la acest aspect.*

## II. Măsurile de creștere a eficienței energetice - constructii:

- *Izolarea termică a fațadei – parte vitrată, prin înlocuirea tâmplăriei exterioare existente/geamului, cu tâmplărie termoizolantă pentru îmbunătățirea performanței energetice a părții vitrate, tâmplărie dotată cu dispozitive/fante/grile pentru aerisirea controlată a spațiilor ocupate și evitarea apariției condensului pe elementele de anvelopă;*

- *Asigurarea unei izolații termice corespunzătoare prin consolidarea planșeelor de lemn ecarisat peste etaj (desfacere pardoseli, indepartare moloz, inlocuire segmente de grinzi afectate structural, montarea elementelor de rigidizare orizontale*

- *Izolarea termică sub pardoselile de la parter ,si alte asemenea măsuri rezultate din documentația privind auditul energetic .*

### INSTALATII INTERIOARE - aferente constructiilor modernizate

Vor cuprinde proiecte de instalatii interioare si schema acestora, dupa cum urmeaza:

#### 1. Instalatii sanitare interioare

Se propune redimensionarea si refacerea instalațiilor sanitare conform normativelor existente in vigoare la aceasta data.

Se impune amenajarea unor grupuri sanitare, separate pe sexe si un grup sanitar separat pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii, dotat cu obiecte sanitare specifice pentru aceasta functiune;

Se vor prevedea instalatii de apa si canalizare, cu obiecte sanitare, conducte moderne, armaturi - *baterii cu fotocelula care sa asigure un consum redus de apa;*

Se va asigura prepararea apei calde menajere pentru grupurile sanitare si la oficiu;

Grupurile sanitare vor fi dotate cu obiecte tehnico- sanitare(chiuvete , vas WC, etajere, oglinzi, etc.), si alte dotari aferente unui grup sanitar modern(port sapun, uscator maini, etc.)

Se va proiecta instalatie interioara de limitare si stingere incendiu (hidranti interiori), va fi elaborata de proiectanti autorizati(firma autorizata) conform prevederilor Legii nr. 307/2006.



Se va verifica existenta hidrantilor de incendiu in zona si se va studia daca mai este necesar cuprinderea unor hidranti de incendiu exteriori conform Normativului pentru proiectarea, executarea si exploatarea instalatiilor de stingere a incendiilor- P 118-1/2013..

Echiparea si amplasarea obiectelor sanitare se va face conform prevederilor STAS 1478 si a Normativului I9 – 96.

## **2. Instalatii electrice.**

Se solicita dimensionarea și eventual inlocuirea intregii instalatii electrice, in functie de consumul previzionat a instalatiilor interioare de iluminat si prize, prevazandu-se solutii pentru stabilirea tuturor circuitelor si a dozelor de ramificatie si aparataj, dimensionarea tablourilor de siguranta si a aparatajelor.

Instalatiile de curenti slabi (telefonie cablu tv, internet ) si electrice se vor prevedea in tub ingropat in pardoseala cu doze de aparataj de pardoseala echipate cu prize specifice acestor instalatii. Dozele de pardoseala se vor corela cu dispunerea in planul fiecarei incaperi a mobilierului propus.

De asemenea se vor redimensiona si reface instalatiile de comunicatie, de curenti slabi Circuitele de voce - date se vor prevedea a se realiza in cablu de ultima generatie.

Se va avea in vedere asigurarea unor puncte de acces Wi- Fi , amplasate in special in sala de sedinte, holuri.

Pentru asigurarea securitatii obiectivului se va realiza un sistem de supraveghere anti-efractie si un sistem de supraveghere video în interiorul si exteriorul clădirii. Se cere, de asemenea, executarea unor sisteme tehnice de alarmare conectate la dispecerate de monitorizare si interventie.

*Se va proiecta instalatie de semnalizare si stingere incendii, proiectul urmand a fi intocmit de o firma autorizata , conform prevederilor Legii nr. 307/2006.*

Accesul în incinta obiectivului va fi realizat prin intermediul unui sistem de control acces de tip interfon cu cartelă.

De asemenea se va avea in vedere si asigurarea unor instalatii pentru:

- iluminatul arhitectural de exterior în așa fel, încât să se asigure o bună vizibilitate a cladirii monument istoric « Primaria Veche ».
- instalatie de protectie impotriva trasnetului
- stabilizator de tensiune pe instalatiile electrice.
- se va proiecta sistem de supraveghere video- interior- exterior

## **3. Instalatii termice interioare**

Acestea au fost inlocuite și modernizate în anul 2019, astfel că se vor putea prelua conform situației existente, pastrand solutia actuala sau se vor propune modificari corelate cu noua compartimentare.

Se va avea in vedere CORELAREA STRICTA a documentatiilor ce privesc instalatiile interioare cu documentatia pentru structura - arhitectura, astfel incat sa nu existe neconcordante in ceea ce privesc datele tehnice, materialele, pozitie, etc..

- *folosirea energiei alternative. Panouri solare, panouri pentru apă caldă sau pompe de căldură pentru energia necesară locuinței.*
- *încălzirea apei necesare prin energie regenerativă.*
- *folosirea de sisteme casa-smart. Iluminat cu led, sisteme de umbrire, controlul inteligent al energiei, etc*

Se va studia posibilitatea instalarii unui sistem propriu de regenerare energie electrica , prin montarea unor panouri fotovoltaice pe acoperisul cladirii, complementar sistemului electric existent.

Pentru lucrarile de constructii si instalatii se vor avea in vedere cuprinderea de materiale de calitate superioara, prietenoase cu mediu atat pentru reabilitare cat si pentru modernizare si finisare.

La elaborarea proiectului, materialele, confectiile, utilajele tehnologice si echipamentele vor fi definite prin parametri de performante si caracteristici care sa permita ofertarea in faza de contractare *proiectare cu executie*

Este interzis a se face referiri sau trimiteri la marci de fabrica, producatori ori comercianti sau la alte asemenea recomandari ori precizari care sa indice preferinta sau sa restranga concurenta.

Caracteristicile tehnice si parametrii functionali vor fi prezentati in cadrul unor limite (pe cat posibil) rezultate din breviarele de calcul si nu vor fi date in mod determinist, in scopul de a favoriza un anumit furnizor (producator sau comerciant)

## **II. Măsurile de creștere a eficienței energetice - instalații:**

1. *Se va avea in vedere folosirea energiei solare pentru producerea apei calde menajere si dotarea constructiei cu instalatie pentru producerea apei calde menajere cu un sistem de panouri solare și rezervor bivalent.*

2. *În vederea scaderii consumului total anual de energie sub 80 kWh/mp/an se vor prevedea corpuri **de iluminat economice, cu temporizatoare, si iluminat cu leduri.***

3. *Instalarea, după caz, a unor sisteme alternative de producere a energiei din surse regenerabile – panouri solare termice, panouri fotovoltaice, pompe de căldură și/sau centrale termice pe biomasă, inclusiv achiziționarea acestora, în scopul reducerii consumurilor energetice din surse convenționale și a emisiilor de gaze cu efect de seră etc.*

### ***Alte activități care conduc la îndeplinirea realizării obiectivelor:***

- *Procurarea/montarea echipamentelor de măsurare individuală a consumurilor de energie pentru încălzire și apă caldă de consum;*

- *Înlocuirea corpurilor de iluminat fluorescent și incandescent cu corpuri de iluminat cu eficiență energetică ridicată și durată mare de viață,*

- *Instalarea de corpuri de iluminat cu senzori de mișcare/prezență, în spațiile comune, acolo unde acestea se impun pentru economia de energie;*

*Măsurile propuse nu sunt restrictive, acestea putând fi extinse și la alte activități, dar trebuie să fie fundamentate, în raportul de Expertiză Tehnică și Raportul de Audit Energetic, și se detaliază în DALI/Proiectul Tehnic.*

## **BRANSAMENTE SI RACORDURI , AMENAJARE TEREN**

Se solicită proiectarea bransamentelor si racordurilor la toate utilitățile, astfel:

- bransamentul de apă si racordul la canalizare, vor fi conforme avizului furnizorului de apă-canal care va fi obtinut pe baza documentatiei întocmite de proiectantii de specialitate si depuse de beneficiar.

- alimentarea cu energie electrică va fi tratata tinand cont de situatia existenta si cea viitoare, cu noi consumatori si a compatibilizarii aparaturii necesare (Firida, BMPT, etc.) si va fi tratată , tinându-se cont de recomandările din studiul de solutie, Avizul tehnic de racordare (solicitat de proiectant).

- Racordul electric se va realiza conform avizului "Electrica" pe baza documentatiei întocmite de catre un proiectant de specialitate, autorizat si vor fi depuse de catre beneficiar.

- bransament servicii voce date.

Toate bransamentele si racordurile se vor realiza ingropat.

## **SISTEMATIZARE VERTICALA**

Va fi asigurata prin proiect sistematizarea spatiului din curtea interioara și în exteriorul cladirii- str. George Cosbuc si Piata Centrala;

Se va prevedea sistematizarea terenului cu panta usoara, astfel incat apa din precipitatii sa fie indepartata de la peretii constructiei și din curtea interioara.

Se vor reface trotuarele de gardă pe tot perimetrul clădirii, astfel încât să fie asigurată scurgerea apelor pluviale și evitarea infiltrării apei către fundații prin realizarea unei pante înspre exteriorul clădirii .

Se va prevedea o rețea de colectare și dirijare a apelor din precipitații și îndepărtarea acestora dinspre fundația clădirii cu racordarea lor la canalizarea existentă.

Apele meteorice din curtea interioară vor fi preluate la suprafață de către rigole cu grătar din fontă ductilă, dirijate spre un cămin de colectare. Se solicită revizuirea gurilor de scurgere pluvială și racordarea la sistemul de canalizare pluvială existent astfel încât să se asigure îndepărtarea apelor meteorice.

Burlanele vor fi racordate la sistemul de canalizare pluvială, iar la o înălțime de aproximativ 2 metri deasupra cotei terenului amenajat, burlanele vor fi prevăzute din fontă.

Se solicită ca proiectantul să elaboreze un Scenariu de principiu, privind securitatea la incendiu, cu respectarea normelor și normativelor în vigoare.

Măsurile prevăzute în Scenariul de principiu, vor fi preluate ulterior în proiectului tehnic și Scenariul de securitate la incendiu în vederea obținerii avizului ISU;

Se vor respecta prevederile din Directiva 2010/31/UE a Parlamentului European și a Consiliului Uniunii Europene din 19 mai 2010 privind performanța energetică a clădirilor, unde pentru *“lucrările importante de renovare a unor clădiri existente, indiferent de dimensiunea acestora, constituie o ocazie de a adopta măsuri eficiente din punctul de vedere al costului pentru creșterea performanței energetice”*. Legea nr. 372 / 2005 (republicată) privind performanța energetică a clădirilor care prevede la *„Articolul 11[...]La clădirile existente la care se execută lucrări de renovare majoră, performanța energetică a acestora sau a unităților de clădire ce fac obiectul renovării trebuie îmbunătățită...”*; și alte reglementări tehnice și legislative în vigoare la data predării documentației .

**Toate propunerile prezentate mai sus sunt orientative, iar proiectantul NU LE VA CONSIDERA RESTRICTIVE SAU LIMITATIVE, iar pentru elaborarea documentațiilor tehnice va consulta beneficiarul și se vor respecta toate normele de funcționare precum și normativele și staturile (actualizate) în vigoare.**

**În cazul în care apar noi reglementări pe parcursul elaborării documentațiilor , acestea vor fi preluate automat în documentațiile întocmite.**

**d) număr estimat de utilizatori;**

**- aproximativ 120 de persoane din cadrul angajaților care își desfășoară activitatea în clădire dar și persoane deservite de cele trei servicii - Serviciul evidența persoanelor, Serviciul stare civilă, și Poliția locală a municipiului Bistrița**

**e) durata minimă de funcționare apreciată corespunzător destinației / funcțiilor propuse:**

Durata este estimată în conformitate cu prevederile **Anexei nr. 1, capitolul II** , pct. 2 și 3 privind modul de utilizare al catalogului, partea III din „HOTĂRÂREA Nr. 2139 din 30 noiembrie 2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe”.

Construcțiile avute în vedere sunt clasificate în Grupa 1 – Construcții, Cod 1.6- Construcții de locuințe și social culturale, subgrupa 1.6.4 - *Clădiri administrative* - cu durata minimă de funcționare estimată între 40 - 60 ani.

**f) nevoi/solicitări funcționale specifice;**

**Față de cele existente ,( zone cu control acces ), nu sunt prevăzute.**

**g) corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului;**

La elaborarea **Documentației de avizare lucrări de intervenții/S. F.** (după caz) se va ține cont de prevederile menționate în **Certificatul de urbanism nr. 937 din 21.05.2021.**

#### 2.4. Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia:

Documentația de proiectare se va întocmi cu respectarea următoarelor acte normative, fără a se limita la acestea :

- Legea nr.10/1995 , privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare ;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de constructii, cu modificările si completările ulterioare, precum si actele normative emise în aplicarea acesteia ;
- Legea nr. 422/2001, republicata , privind protejarea monumentelor istorice ;
- Ordinul nr. 2495 / 2010 pentru aprobarea Normelor metodologice privind atestarea specialistilor, expertilor si verficatorilor tehnici in domniul protejarii monumentelor istorice ;
- Hotărârea Nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice
- Hotărârea nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare si expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a executiei lucrărilor si a constructiilor, cu modificările si completările ulterioare ;
- Hotărârea Nr. 742/2018 din 13 septembrie 2018 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor
- Ordinul 777/2003 din 26 mai 2003 pentru aprobarea reglementării tehnice "Îndrumător pentru atestarea tehnico-profesională a specialiștilor cu activitate în construcții"
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Reglementarile specifice);
- HGR nr. 766 /1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii;
- HCL nr. 136/2013 pentru aprobarea PUG Bistrita, prelungit cu HCL nr. 184 / 2018, si Regulamentul local de urbanism;
- Ordinele ministrilor, legi, hotarari de guvern , standarde, normative și norme tehnice în vigoare privind proiectarea, aplicabile prezentului proiect ;
- Alte reglementari, normative si legislatie specifica.

Toată documentația de proiectare va fi furnizată în cele mai mici detalii, astfel încât finalitatea procesului complex de proiectare - execuție să fie realizarea unei lucrări de calitate.

Orice modificări ale actelor normative sau de reglementare intervenite pe parcursul desfășurării contractului privind elaborarea **Documentațiilor**, atrage după sine implementarea obligatorie a acestora de către contractant , fără pretenții financiare.

La solicitarea de completări de către avizatori sau alte instituții competente și îndreptățite, inclusiv de investitor, se va trece la realizarea acestora, fără alte pretenții financiare din partea contractantului (proiectantului).

DIRECTOR EXECUTIV DT,  
IVAȘCU LIA



ȘEF SERVICIU INVESTIȚII CLĂDIRI  
POPESCU MIHAELA



Întocmit: Vancea Vasile  
2 ex.