



Consiliul General al Municipiului București

AVIZAT

conform art. 243, alin 1, lit. a)

din O.U.G. nr. 57/2019

SECRETAR GENERAL



HOTĂRÂRE

privind trecerea din domeniul public al Municipiului București în domeniul privat al Municipiului București, a construcțiilor C1-C4 înscrise în cartea funciară nr.235000, parte a imobilului situat în Sectorul 5, Bd. Tudor Vladimirescu, nr.35, în vederea casării, demolării și valorificării, în scopul construirii unui corp nou S+P+2E cu funcțiunea Complex Multifuncțional

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București nr...../2024 și Raportul de specialitate nr. 12561/ 02.2024 al Direcției Patrimoniu ;

Văzând avizul Comisiei Patrimoniu nr., avizul Comisiei de sănătate, sport și protecție socială nr., avizul Comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului nr. și avizul Comisiei Juridice și de disciplină nr. din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Luând în considerare:

- Adresa Sectorului 5 al Municipiului București nr. 127178/19.01.2024, înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 10519/22.01.2024 și adresa DATJ NR. 12561/23.01.2024;
 - Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 506/29.09.2022;
 - Hotărârea Consiliului Local Sector 5 nr.7/18.01.2024;
 - Studiul de Fezabilitate cu titlul "Desființare construcții existente și construire corp nou cu regim de înălțime S+P+2E cu funcțiunea Complex Multifuncțional Sfântul Andrei, amenajare incintă, spații verzi, amplasare post trafo și refacere împrejurimi", datat 09.2023, cu proiectant S.C. OUTLINES S.R.L. și beneficiar Primăria sectorului 5 - Complexul Multifuncțional " Sfântul Andrei" ;
- Ținând cont de prevederile :
- art.1, alin (1) și art 7, alin (16³) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordonanța Guvernului nr. 112 /31.08.2000 pentru reglementarea procesului de scoatere din funcțiune, casare și valorificare a activelor corporale care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale; și
 - art.2 alin(1), art.18 alin(2) și art.22 lith) din Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2), lit. c) și d), alin.(7), lit.c) și k), art.166 alin(2) lit. g), art. 139, alin(3) lit.g), art.298 lit.b), art.300 alin(1) lit j) și alin(3) și art.361 alin (2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE

Art.1. (1) Se aprobă trecerea din domeniul public al Municipiului București în domeniul privat al Municipiului București, a construcțiilor C1-C4, înscrise în cartea funciară nr.235000, parte a imobilului situat în Sectorul 5, Bd. Tudor Vladimirescu, nr.35, în vederea casării, demolării și valorificării, în scopul construirii unui corp nou S+P+2E cu funcțiunea Complex Multifuncțional.

(2) Se aprobă casarea, demolarea și valorificarea imobilelor construcții menționate la alin. (1).

(3) Imobilele construcții menționate la alin. (1) se identifică potrivit anexei la prezenta hotărâre.

Art. 2. Operațiunile necesare pentru casarea, demolarea și valorificarea construcțiilor, vor fi duse la îndeplinire de către Sectorul 5 al Municipiului București prin Complexul Multifuncțional " Sfântul Andrei".

Art. 3. Cheltuielile ce implică realizarea proiectului menționat la art. 1, alin. (2), cad în sarcina Sectorului 5 prin Complexul Multifuncțional " Sfântul Andrei".

Art. 4. Ulterior finalizării obiectivului menționat la art. 1, Complexul Multifuncțional " Sfântul Andrei", va face demersuri în vederea actualizării inventarului domeniului public al Municipiului București și pentru actualizarea Cărții Funciare nr. 235000, urmând să comunice proprietarului - Municipiului București, documentele emise de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București.

Art. 5. Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și Sectorul 5 al Municipiului București, prin Complexul Multifuncțional " Sfântul Andrei", vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința Consiliului General al Municipiului București, din data de2024.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

**SECRETAR GENERAL AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
GEORGIANA ZAMFIR**

București 2024
Nr.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 5

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 235000 București Sectorul 5



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. București Sectorul 5, Bdul Tudor Vladimirescu, Nr. 35, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	235000	Din acte: 2.188 Masurata: 2.062	Teren împrejmuțit; Terenul este împrejmuțit astfel: cu gard de metal între punctele 1-4, cu gard de beton și metal între punctele 4-6, 21-23, cu gard de beton între punctele 6-7, 9-11, 19-21, cu limită construcție între punctele 7-9, cu limită convențională între punctele 11-14 și cu gard de metal între punctele 14-19.

Construcții

Crt	Nr cadastral topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	235000-C1	Loc. București Sectorul 5, Bdul Tudor Vladimirescu, Nr. 35, Jud. București	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:316 mp; S. construita desfasurata:893 mp; Clădire birouri, S+P+E.
A1.2	235000-C2	Loc. București Sectorul 5, Bdul Tudor Vladimirescu, Nr. 35, Jud. București	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:261 mp; S. construita desfasurata:281 mp; Clădire birouri, P
A1.3	235000-C3	Loc. București Sectorul 5, Bdul Tudor Vladimirescu, Nr. 35, Jud. București	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:145 mp; S. construita desfasurata:145 mp; Magazine, P
A1.4	235000-C4	Loc. București Sectorul 5, Bdul Tudor Vladimirescu, Nr. 35, Jud. București	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:11 mp; S. construita desfasurata:11 mp; Cablă portar, P

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
32806 / 26/07/2018 Act Administrativ nr. 621, din 22/11/2017 emis de C.G.M.B.; Act Normativ nr. 65, din 21/03/2002 emis de C.G.M.B.; Act Normativ nr. 53, din 21/03/2002 emis de C.G.M.B.; Act Administrativ nr. 32806, din 02/08/2018 emis de avizat de O.C.P.I. București Serviciul Cadastru; Act Administrativ nr. 2675.1, din 15/09/2017 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; Act Normativ nr. 213, din 17/11/1998 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI; Act Normativ nr. 320, din 21/12/1999 emis de C.G.M.B.;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI, CIF:4267117, (domeniul public)	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
57981 / 24/11/2022 Act Administrativ nr. 506, din 29/09/2022 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 1821, din 19/10/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 5 prin COMPLEXUL MULTIFUNCTIONAL "SFANTUL ANDREI";		
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 5 PRIN COMPLEXUL MULTIFUNCTIONAL "SFANTUL ANDREI"	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa la

TEC SA S Rm.

Carte Funciară Nr. 235000 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 5
Anexa Nr. 1 La Partea I

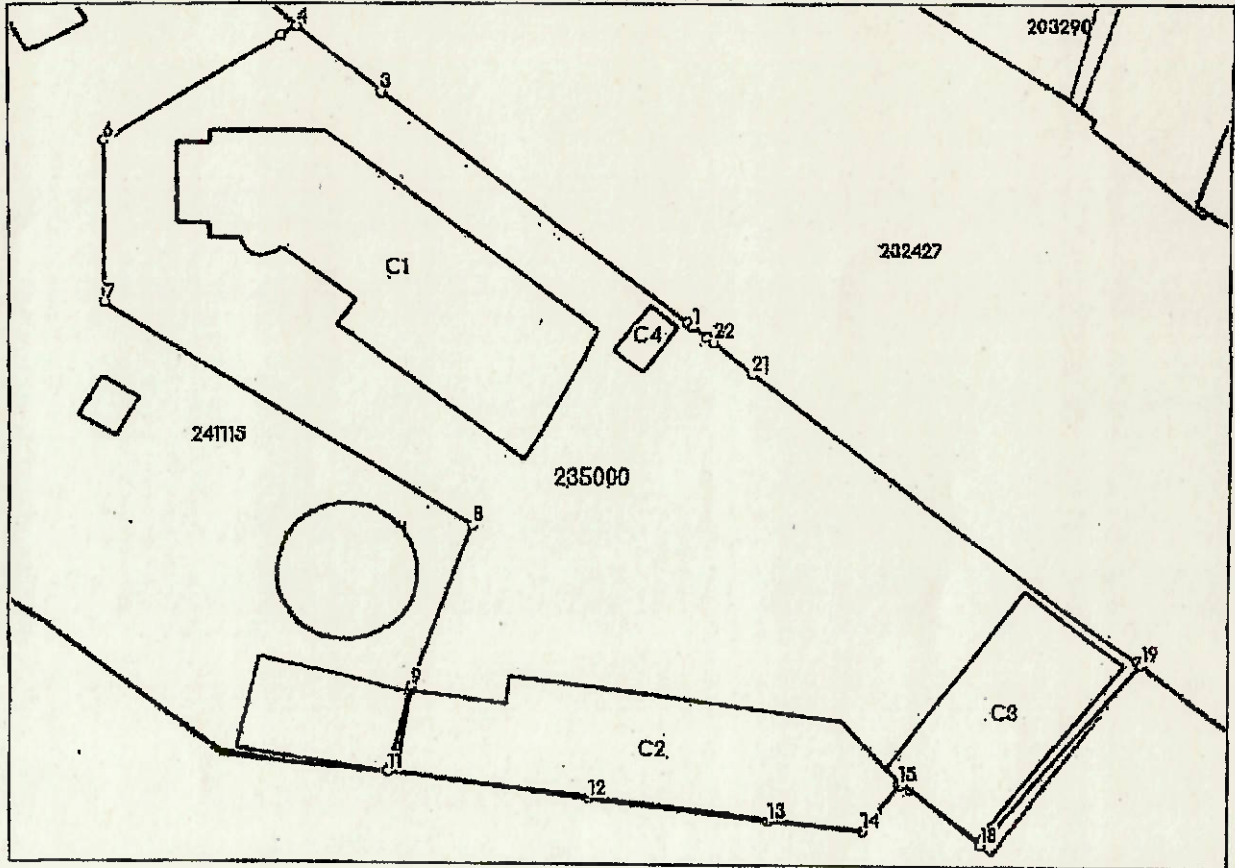
Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
235000	Din acte: 2.188 Masurata: 2.062	Terenul este imprejmuit astfel: cu gard de metal între punctele 1-4, cu gard de beton și metal între punctele 4-6, 21-23, cu gard de beton între punctele 6-7, 9-11, 19-21, cu limită construcție între punctele 7-9, cu limită convențională între punctele 11-14 și cu gard de metal între punctele 14-19.

* Suprafata este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorile folosință	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	2.062	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
A1.1	235000-C1	constructii administrative si social culturale	316	Cu acte	S. construita la sol:316 mp; S. construita desfasurata:893 mp; Clădire birouri, S+P+E.
A1.2	235000-C2	constructii administrative si social culturale	261	Cu acte	S. construita la sol:261 mp; S. construita desfasurata:261 mp; Clădire birouri, P
A1.3	235000-C3	constructii anexa	145	Cu acte	S. construita la sol:145 mp; S. construita desfasurata:145 mp; Magazie, P
A1.4	235000-C4	constructii anexa	11	Cu acte	S. construita la sol:11 mp; S. construita desfasurata:11 mp; Cabina portar, P

Anexa la

HEGUB m.

Carte Funciară Nr. 235000 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 5

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.43
3	4	7.842
5	6	14.893
7	8	31.094
9	10	0.425
11	12	14.562
13	14	7.075
15	16	0.284
17	18	6.61
19	20	0.295
21	22	3.703
23	1	1.335

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	28.007
4	5	1.326
6	7	12.03
8	9	12.684
10	11	6.122
12	13	13.186
14	15	4.275
16	17	0.728
18	19	17.515
20	21	35.089
22	23	0.516



** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
 Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate Imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
 08-12-2022

Data eliberării,
 / /

Asistent Registrator,
 GEANȚ PIRLOG
 (parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

Nr. 32695/ 23.02.2024

REFERAT DE APROBARE

privind trecerea din domeniul public al Municipiului București în domeniul privat al Municipiului București a construcțiilor C1-C4, înscrise în cartea funciara nr. 235000, parte a imobilului situat în Sectorul 5, Bd. Tudor Vladimirescu, nr. 35, în vederea casării, demolării și valorificării, în scopul construirii unui corp nou S+P+2E cu funcțiunea Complex Multifuncțional.

Prin adresa nr. 127178/19.01.2024, înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr.10519/22.01.2024, transmisă de către Direcția Asistență Tehnică și Juridică cu adresa nr.12561/23.01.2024 și înregistrată la Direcția Patrimoniu cu nr.12561/23.01.2024, Sectorul 5 al Municipiului București,, a transmis Hotărârea Consiliului Local Sector 5 nr.07/18.01.2024 privind solicitarea împuternicirii Consiliului Local al Sectorului 5 de către Consiliul General al Municipiului București de a hotărî cu privire la demolarea clădirilor în vederea construirii unui corp nou cu regim de înălțime S+P+2E, situat în Bd. Tudor Vladimirescu, nr. 35, sector 5, București.

Imobilul înscris în cartea funciara nr. 235000, cu adresa Bd. Tudor Vladimirescu, nr. 35, sector 5, este proprietate publică a Municipiului București, aflat în administrarea Sectorului 5 prin Complexul Multifuncțional "Sfântul Andrei", potrivit H.C.G.M.B.nr. 506/29.09.2022 privind transmiterea din Administrarea Administrației Fondului Imobiliar în administrarea Consiliului Local al sectorului 5, București, prin Complexul Multifuncțional "Sfântul Andrei", a imobilului situat în Bulevardul Tudor Vladimirescu, nr.35, Sector 5, având ca scop dezvoltarea centrului medico-social.

Pentru imobilul în cauză a fost întocmit studiul de fezabilitate, cu titlul "Desfiintare construcții existente și construire corp nou cu regim de înaltime S+P+2E cu funcțiunea Complex Multifuncțional "Sfântul Andrei", amenajare incintă, spații verzi, amplasare post trafo și refacere împrejmuire", datat 09.2023, întocmit de catre S.C. OUTLINES S.R.L., cu beneficiar Primaria Sectorului 5 -Complexul Multifuncțional " Sfântul Andrei, în care se arată și faptul că în prezent, clădirile existente se află în stare de degradare avansată, iar funcțiunea lor de birouri nu este adecvată pentru transformarea lor în spații medicale; repararea și consolidarea lor ar implica costuri semnificative și ar fi dificil de justificat; iar spatiul disponibil în aceste constructii existente nu este suficient pentru a găzdui Complexul Multifuncțional Sfântul Andrei".

Având în vedere cele anterior menționate, în baza Raportului de specialitate nr. 12561/20.02.2024 al Direcției Patrimoniu și în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, propun spre dezbateră Consiliului General al Municipiului București proiectul de hotărâre privind trecerea din domeniul public al Municipiului București în domeniul privat al Municipiului București a construcțiilor C1-C4, înscrise în cartea funciara nr. 235000, parte a imobilului situat în Sectorul 5, Bd. Tudor Vladimirescu, nr. 35, în vederea casării, demolării și valorificării, în scopul construirii unui corp nou S+P+2E cu funcțiunea Complex Multifuncțional.

PRIMAR GENERAL



**AVIZAT,
DIRECȚIA JURIDIC**

**Director executiv
Adrian IORDACHE**



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DIRECȚIA PATRIMONIU

Nr. 12561/ 20.02. 2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind trecerea din domeniul public al Municipiului București în domeniul privat al Municipiului București, a construcțiilor C1-C4, înscrise în cartea funciara nr. 235000, parte a imobilului situat în Sectorul 5, Bd. Tudor Vladimirescu, nr. 35, în vederea casării, demolării și valorificării, în scopul construirii unui corp nou S+P+2E cu funcțiunea Complex Multifuncțional.

Prin adresa nr. 127178/19.01.2024, înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr.10519/22.01.2024, transmisă de către Direcția Asistență Tehnică și Juridică cu adresa nr.12561/23.01.2024 și înregistrată la Direcția Patrimoniu cu nr.12561/23.01.2024, Sectorul 5 al Municipiului București, a transmis Hotărârea Consiliului Local Sector 5 nr. 07/18.01.2024 privind solicitarea împuternicirii Consiliului Local al Sectorului 5 de către Consiliul General al Municipiului București de a hotărî cu privire la demolarea clădirilor în vederea construirii unui corp nou cu regim de înălțime S+P+2E, situat în Bd. Tudor Vladimirescu, nr. 35, sector 5, București.

Imobilul înscris în cartea funciară nr. 235000, cu adresa Bd. Tudor Vladimirescu, nr. 35, sector 5, este proprietate publică a Municipiului București, aflat în administrarea Sectorului 5 al Municipiului București prin Complexul Multifuncțional "Sfântul Andrei", în conformitate cu H.C.G.M.B. nr. 506/29.09.2022.

Pentru imobilul în cauză a fost întocmit Studiul de Fezabilitate, cu titlul "Desfiintare constructii existente și construire corp nou cu regim de înaltime S+P+2E cu funcțiunea Complex Multifuncțional Sfântul Andrei, amenajare incintă, spații verzi, amplasare post trafo și refacere împrejmuire", datat 09.2023, de către S.C. OUTLINES S.R.L., cu beneficiar Primăria Sectorului 5 - Complexul Multifuncțional " Sfântul Andrei", în care se prezintă două scenarii:

- în primul scenariu se propune păstrarea corpului C1 existent în teren, reparația, consolidarea, conformarea acestei construcții și extinderea cu un corp nou de cladire cu regim de înălțime Ds+P+2E, iar

- în al doilea scenariu se propune desființarea construcțiilor existente pe teren și realizarea unei noi construcții care să adăpostească spațiile medicale conform temei beneficiarului.

În urma analizei celor două scenarii s-a optat pentru cel de-al doilea scenariu, arătându-se faptul că : "în prezent, clădirile existente se află în stare de degradare avansată, iar funcțiunea lor de birouri nu este adecvată pentru transformarea lor în spații medicale; Repararea și consolidarea lor ar implica costuri semnificative și ar fi dificil de justificat; iar spațiul disponibil în aceste construcții nu este suficient pentru a găzdui Complexul Multifuncțional Sfântul Andrei".

Situația actuală a construcțiilor din Bd. Tudor Vladimirescu, nr. 35, Sector 5, este ilustrată prin Releveul fotografic (transmis de către Sectorul 5 al Municipiului București), realizat de către expert tehnic ing. Apostol O Zefir Ioan George.

De asemenea, în raportul de specialitate comun nr. 238565/15.12.2023 al Direcției Investiții- Sectorul 5 al M.B. și nr. 04/15.12.2023 al Complexului Multifuncțional "Sf. Andrei" se propune "demolarea construcțiilor din Bd Tudor Vladimirescu , nr 35, Sector 5, arătându-se faptul că "acestea prezintă degradări majore la nivelul structurii de rezistență și se încadrează în clasa de risc seismic Rsl".

Potrivit prevederilor OG nr.112/2000 pentru reglementarea procesului de scoatere din funcțiune, casare și valorificare a activelor corporale care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale:" Activele corporale care alcătuiesc domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale de natura mijloacelor fixe, cu durata normală de utilizare consumată sau neconsumată, a căror menținere în funcțiune nu se mai justifică, se scot din funcțiune, se valorifică și se casează în condițiile prezentei ordonanțe" și" Pentru scoaterea din funcțiune, în vederea valorificării și, după caz, casării, activele corporale prevăzute la art. 1 vor fi trecute în domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, potrivit reglementărilor privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

Potrivit art.1, alin (1) și art 7, alin (16³) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare:" Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel." și "Primăriile pot demola construcțiile, proprietate a unității administrativ-teritoriale, aflate în stare avansată de degradare și care pun în pericol siguranța publică, cu excepția construcțiilor monument istoric, pe bază de autorizație de desființare emisă în condițiile alin. (16).

Având în vedere cele mai sus menționate, a fost întocmit proiectul de hotărâre al Consiliului General al Municipiului București privind trecerea din domeniul public al Municipiului București în domeniul privat al Municipiului București, a construcțiilor C1-C4, înscrise în cartea funciara nr. 235000, parte a imobilului situat în Sectorul 5, Bd. Tudor Vladimirescu, nr. 35, în vederea casării, demolării și valorificării, în scopul construirii unui corp nou S+P+2E cu funcțiunea Complex Multifuncțional.

Director executiv,
Mariana PERSUNARU



Șef Serviciu,
Ing. Camelia MANDESCU

Întocmit: Mariana Tianu

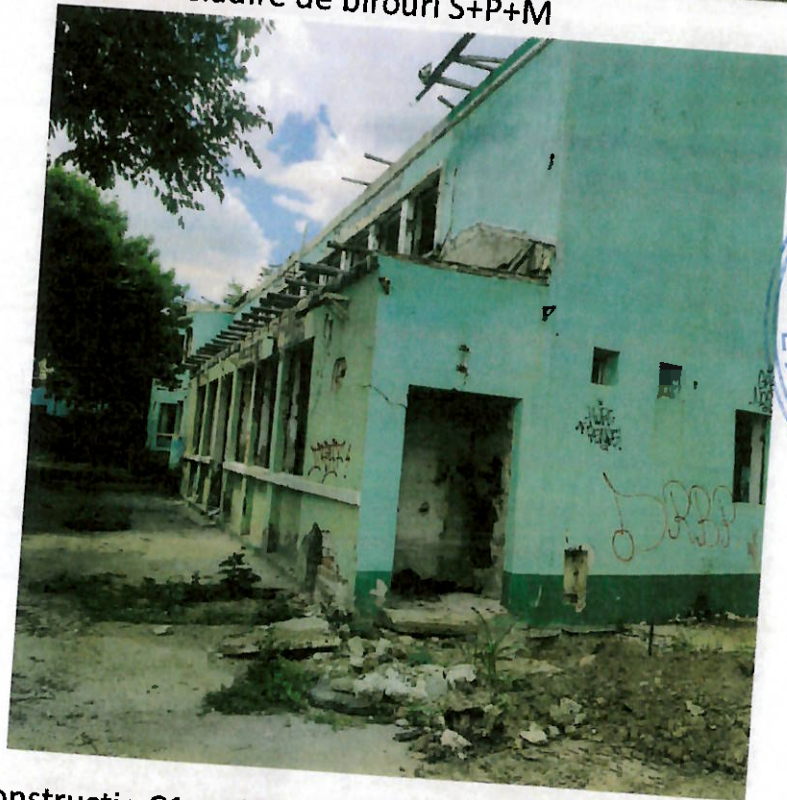
Data: 20.02.2024/2ex./20.24-B68 vol2

Anexa B

RELEVU FOTOGRAFIC



Construcția C1 – Clădire de birouri S+P+M



Construcția C1 – Clădire de birouri S+P+M





Construcția C1 – Clădire de birouri S+P+M



Construcția C1 – Clădire de birouri S+P+M





Construcția C1 – Clădire de birouri S+P+M



Construcția C1 – Clădire de birouri S+P+M



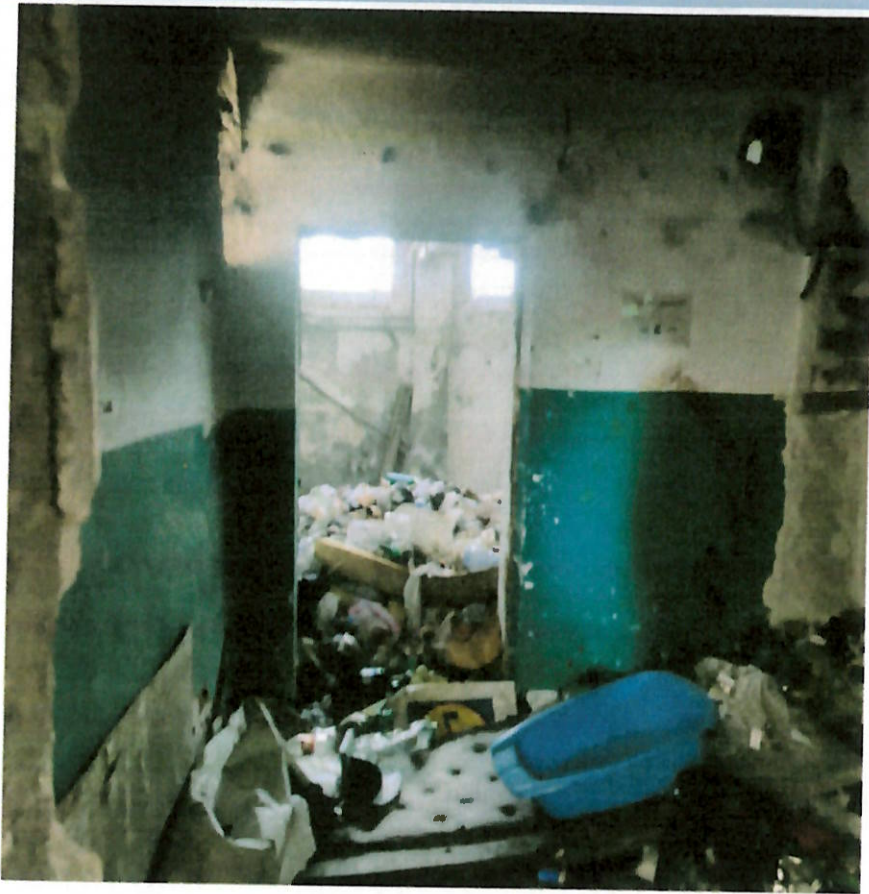


Construcția C1 – Clădire de birouri S+P+M

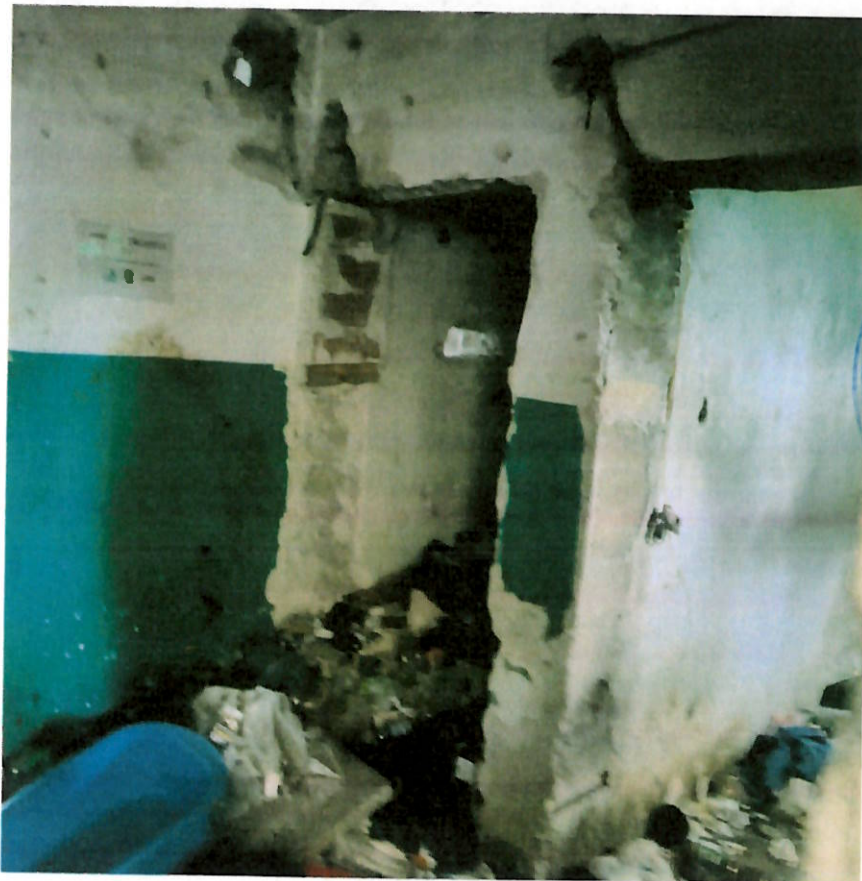


Construcția C1 – Clădire de birouri S+P+M



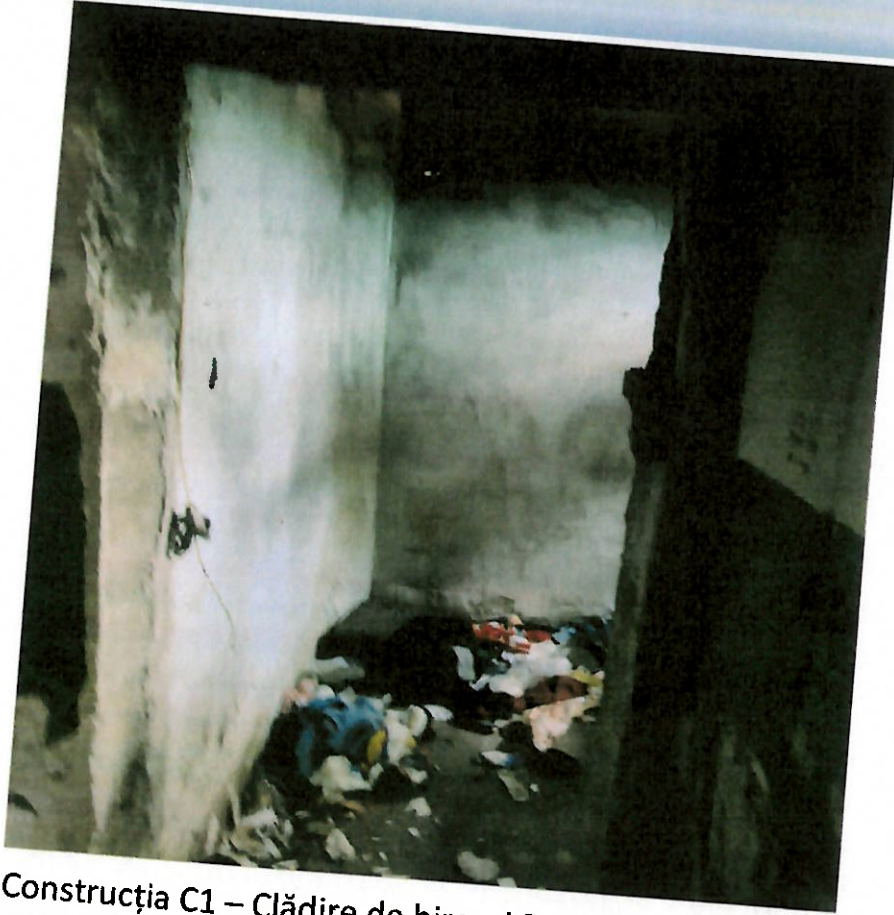


Construcția C1 – Clădire de birouri S+P+M



Construcția C1 – Clădire de birouri S+P+M





Construcția C1 – Clădire de birouri S+P+M



Construcția C1 – Clădire de birouri S+P+M





Construcția C1 – Clădire de birouri S+P+M



Construcția C1 – Clădire de birouri S+P+M





Construcția C1 – Clădire de birouri S+P+M



Construcția C1 – Clădire de birouri S+P+M





Construcția C1 – Clădire de birouri S+P+M



Construcția C1 – Clădire de birouri S+P+M





Construcția C1 – Clădire de birouri S+P+M



Construcția C1 – Clădire de birouri S+P+M





Construcția C1 – Clădire de birouri S+P+M



Construcția C1 – Clădire de birouri S+P+M





Construcția C1 – Clădire de birouri S+P+M



Construcția C1 – Clădire de birouri S+P+M





Construcția C1 – Clădire de birouri S+P+M



Construcția C1 – Clădire de birouri S+P+M





Construcția C1 – Clădire de birouri S+P+M



Construcția C1 – Clădire de birouri S+P+M





Construcția C1 – Clădire de birouri S+P+M



Construcția C1 – Clădire de birouri S+P+M





Construcția C2 – Clădire de birouri P





Construcția C3 – Magazie P





Construcția C4 – Cabina portar P





CONFORM CU ORIGINALUL

uply

Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

privind transmiterea din administrarea Administrației Fondului Imobiliar în administrarea Consiliului Local al Sectorului 5, București prin Complexul Multifuncțional „Sfântul Andrei”, a imobilului situat în Bulevardul Tudor Vladimirescu nr. 35, Sector 5, București, având ca scop dezvoltarea centrului medico – social

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București nr. 138516/23.03.2022 și raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu nr. 136364/23.09.2022 și al Administrației Fondului Imobiliar nr. 77442/23.09.2022;

Văzând avizul Comisiei de patrimoniu nr. 92/28.09.2022, avizul Comisiei sănătate, sport și protecție socială nr. 98/28.09.2022 și avizul Comisiei juridice și de disciplină nr. 510/28.09.2022 din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Luând în considerare:

- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 151/2022 privind solicitarea transmiterii din administrarea Consiliului General al Municipiului București în administrarea Consiliului Local al Sectorului 5, a imobilului din Bulevardul Tudor Vladimirescu, nr. 35, sector 5, în vederea relocării Complexului Multifuncțional "Sf. Andrei" și utilizării ca centru medico – social;

- Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 765/22.11.2018 privind transmiterea în administrarea Administrației Fondului Imobiliar a zece imobile în scopul dezvoltării și regenerării urbane, precum și obținerii de venituri la bugetul local al Municipiului București, prin proceduri de tip P.P.P. – Parteneriat Public Privat;

- Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 424/31.07.2019 privind completarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 765/22.11.2018 privind transmiterea în administrarea Administrației Fondului Imobiliar a zece imobile în scopul dezvoltării și regenerării urbane, precum și obținerii de venituri la bugetul local al Municipiului București, prin proceduri de tip P.P.P. – Parteneriat Public Privat;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), lit. d), alin. (6) lit. a), alin. (7) lit. c), art. 139 alin. (3), art. 166 alin. (2) lit. g), alin. (3) lit. g), art. 296 alin. (2) și art. 299 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă trecerea din domeniul privat al Municipiului București în domeniul public al Municipiului București a imobilului situat în B-dul Tudor Vladimirescu nr. 35, sector 5, București.

CONFORM CU ORIGINALUL

uphy

Art.2 Imobilul prevăzut la art. 1, cu numărul cadastral 235000, înscris în Cartea funciară nr. 235000 București, Sectorul 5, se identifică potrivit anexelor nr. 1 și nr. 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre și are valoarea de inventar de 7.530.000,00 lei.

Art.3 Se aprobă transmiterea imobilului menționat la art. 1, din administrarea Administrației Fondului Imobiliar în administrarea Consiliului Local al Sectorului 5, prin Complexul Multifuncțional "Sfântul Andrei" în vederea dezvoltării centrului medico – social.

Art.4 (1) Predarea – primirea imobilului menționat la art. 1 se face pe bază de Protocol încheiat între Administrația Fondului Imobiliar și Consiliul Local al Sectorului 5 prin Complexul Multifuncțional "Sfântul Andrei", în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

(2) Toate prerogativele dreptului de administrare urmează să se exercite de la data semnării Protocolului de predare – primire de către Consiliul Local al Sectorului 5 București, prin Complexul Multifuncțional "Sfântul Andrei".

Art.5 Plata tuturor utilităților, a cheltuielilor aferente lucrărilor de renovare, igienizare, recompartimentare, racordare la utilități, precum și a tuturor taxelor aferente imobilului sunt în sarcina Consiliului Local al Sectorului 5, prin Complexul Multifuncțional "Sfântul Andrei".

Art.6 Schimbarea destinației imobilului menționat la art. 1 duce la revocarea dreptului de administrare.

Art.7 Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 424/31.07.2019 se modifică în mod corespunzător.

Art.8 Consiliul Local al Sectorului 5 are obligația ca în termen de 15 zile de la finalizarea operațiunilor de actualizare a cărții funciare privind înscrierea dreptului de administrare, să comunice Consiliului General al Municipiului București documentele emise de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București.

Art.9 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București, Administrația Fondului Imobiliar și Consiliul Local al Sectorului 5 prin Complexul Multifuncțional "Sfântul Andrei" vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de 29.09.2022.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

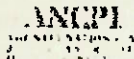
Constantin Hazarian



SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Georgiana Zamfir

București, 29.09.2022
Nr. 506

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 5



CARTE FUNCİARĂ NR. 235000
COPIE

Carte Funciară Nr. 235000 Bucuresti Sectorul 5

1. Anexa 1
la TCGB m.
506/29.09.2022



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 5, Bdul Tudor Vladimirescu, Nr. 35, Jud. Bucuresti

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	235000		Din acte: 2.188 Masurata: 2.062	Teren împrejmuit; Terenul este împrejmuit astfel: cu gard de metal între punctele 1-4, cu gard de beton și metal între punctele 4-6, 21-23, cu gard de beton între punctele 6-7, 9-11, 19-21, cu limită construcție între punctele 7-9, cu limită convențională între punctele 11-14 și cu gard de metal între punctele 14-19.

Construcții

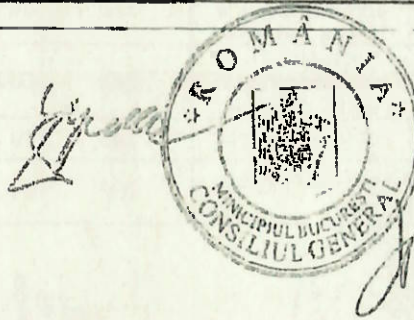
Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	235000-C1	Loc. Bucuresti Sectorul 5, Bdul Tudor Vladimirescu, Nr. 35, Jud. Bucuresti	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:316 mp; S. construita desfasurata:893 mp; Clădire birouri, S+P+E.
A1.2	235000-C2	Loc. Bucuresti Sectorul 5, Bdul Tudor Vladimirescu, Nr. 35, Jud. Bucuresti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:261 mp; S. construita desfasurata:261 mp; Clădire birouri, P
A1.3	235000-C3	Loc. Bucuresti Sectorul 5, Bdul Tudor Vladimirescu, Nr. 35, Jud. Bucuresti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:145 mp; S. construita desfasurata:145 mp; Magazie, P
A1.4	235000-C4	Loc. Bucuresti Sectorul 5, Bdul Tudor Vladimirescu, Nr. 35, Jud. Bucuresti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:11 mp; S. construita desfasurata:11 mp; Cabină portar, P

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
32806 / 26/07/2018 Act Administrativ nr. 621, din 22/11/2017 emis de C.G.M.B.; Act Normativ nr. 65, din 21/03/2002 emis de C. G.M.B.; Act Normativ nr. 53, din 21/03/2002 emis de C.G.M.B.; Act Administrativ nr. 32806, din 02/08/2018 emis de avizat de O.C.P.I. Bucuresti Serviciul Cadastru; Act Administrativ nr. 2675.1, din 15/09/2017 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; Act Normativ nr. 213, din 17/11/1998 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI; Act Normativ nr. 320, din 21/12/1999 emis de C.G.M.B.;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI , CIF:4267117, (domeniu public)	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
B2 Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



CONFORM CU ORIGINALUL

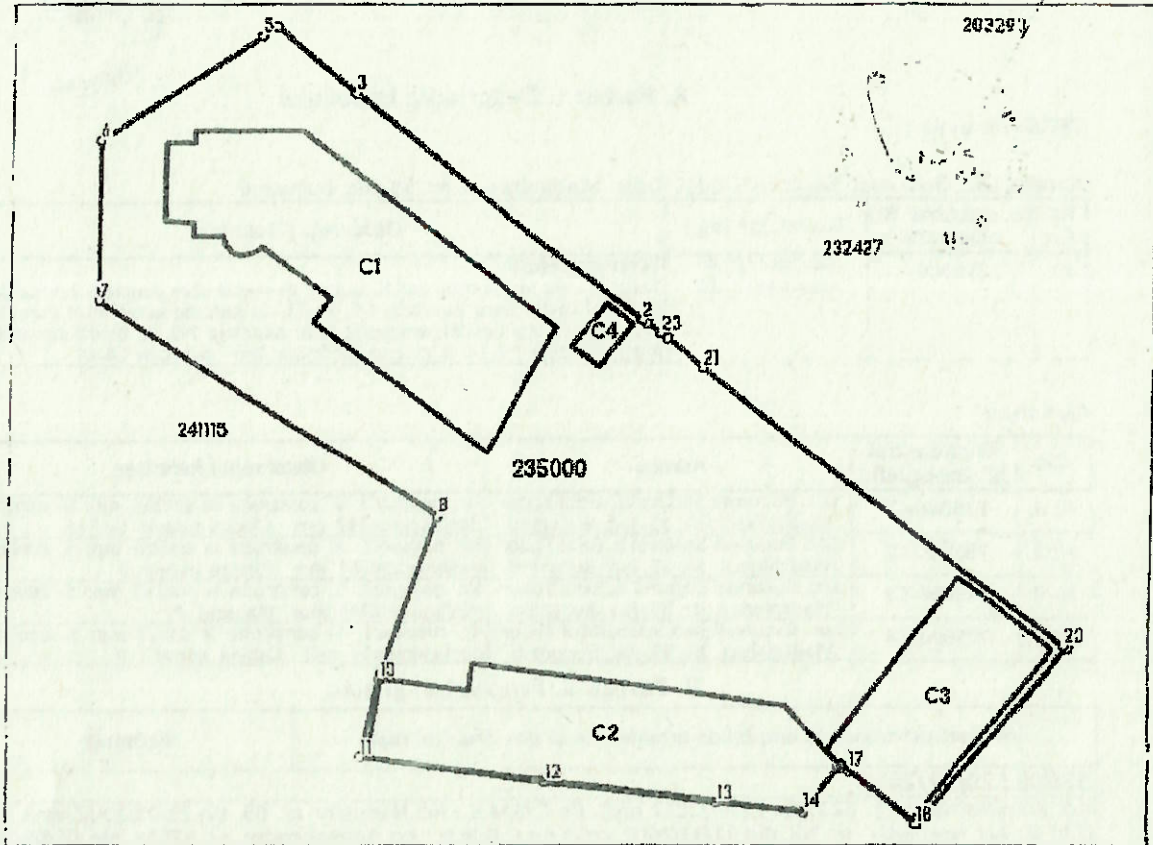
Carte Funciară Nr. 235000 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 5
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
235000	Din acte: 2.188 Masurata: 2.062	Terenul este imprejmuit astfel: cu gard de metal între punctele 1-4, cu gard de beton și metal între punctele 4-6, 21-23, cu gard de beton între punctele 6-7, 9-11, 19-21, cu limită construcție între punctele 7-9, cu limită convențională între punctele 11-14 și cu gard de metal între punctele 14-19.

* Suprafata este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	2.062	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observatii / Referinte
A1.1	235000-C1	administrative si social culturale	316	Cu acte	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:316 mp; S. construita desfasurata:893 mp; Clădire birouri, S+P+E.
A1.2	235000-C2	administrative si social culturale	261	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:261 mp; S. construita desfasurata:261 mp; Clădire birouri, P
A1.3	235000-C3	construcții anexa	145	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:145 mp; S. construita desfasurata:145 mp; Magazin, P
A1.4	235000-C4	construcții anexa	11	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:11 mp; S. construita desfasurata:11 mp; Cabină portar, P

CONFORM CU ORIGINALUL

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.43
3	4	7.842
5	6	14.893
7	8	31.094
9	10	0.425
11	12	14.562
13	14	7.075
15	16	0.284
17	18	6.61
19	20	0.295
21	22	3.703
23	1	1.335

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	28.007
4	5	1.326
6	7	12.03
8	9	12.684
10	11	6.122
12	13	13.186
14	15	4.275
16	17	0.728
18	19	17.515
20	21	35.089
22	23	0.516

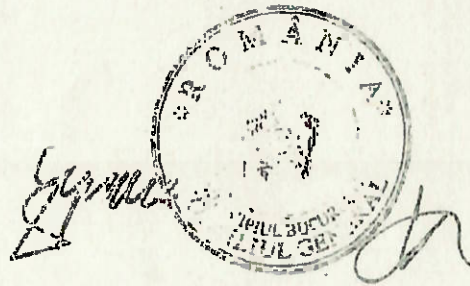
** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



CONFORM CU ORIGINALUL

uply



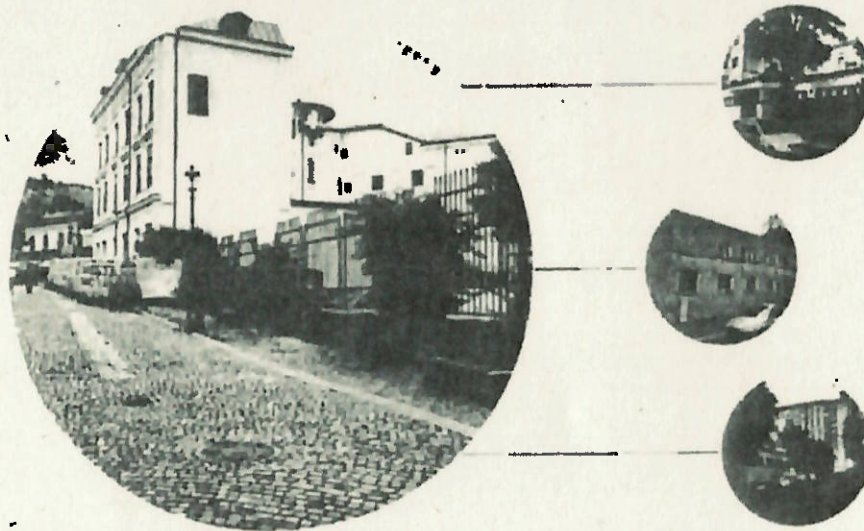


MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION

Anexa 2 la
HCGUB nr.

RAPORT DE EVALUARE

5 terenuri intravilane, respectiv: Nr.1: Teren în suprafață de 2.789 mp situat în str. Sfânta Vineri nr. 38-44, sector 3, identificat cu nr. CF 233186; Nr.2: Teren în suprafață de 382 mp situat în str. George Georgescu nr. 50, sector 4, identificat cu CF nr. 200291; Nr.3: Teren în suprafață de 1.240 mp situat în str. Pictor Nicolae Toniza nr. 9, sector 3 identificat cu CF nr. 232114; Nr.4: Teren în suprafață măsurată de 2.062 mp situat în B-dul Tudor Vladimirescu nr. 35, sector 5 identificat prin CF nr. 235000; Nr.5: Teren în suprafață măsurată de 775 mp situat în str. Johann Gutenberg nr.1, sector 5 identificat cu CF nr. 228147;



Beneficiar : Municipiul Bucuresti

Numărul raportului: 9770 /2021

Data evaluării: 22.06.2021

nr. crt	Teren	Suprafata/ Suprafata măsurată	Valoare justa			
			Valoare totala lei	Valoare totala euro	Valoare unitara lei/mp	Valoare unitara euro/mp
1	Teren situat în str. Sfânta Vineri nr. 38-44, sector 3, identificat cu nr. CF 233186	2.789	11.880.000 lei	2.412.874 €	4.260 lei	865 €
2	Teren situat în str. George Georgescu nr. 50, sector 4, identificat cu CF nr. 200291	382	2.030.000 lei	411.481 €	5.314 lei	1.077 €
3	Teren situat în str. Pictor Nicolăe Toniza nr. 9, sector 3 identificat cu CF nr. 232114	1.240	10.290.000 lei	2.089.068 €	8.298 lei	1.685 €
4	Teren situat în B-dul Tudor Vladimirescu nr. 35, sector 5 identificat prin CF nr. 235000	2.062	7.530.000 lei	1.528.994 €	3.652 lei	742 €
5	Teren situat în str. Johann Gutenberg nr. 1, sector 5 identificat cu CF nr. 228147	775	6.920.000 lei	1.405.380 €	8.929 lei	1.813 €

Data evaluării
Curs BNR euro/lei

22.06.2021
4,9253

Notă: Clădirile de pe terenuri nu sunt incluse în evaluare



Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt :

- Valoarea a fost obținută ținând seama de condițiile limitative privind documentarea și inspecția, termenii de referință, ipotezele și aprecierile prezente în raport.
- Valoarea este valabilă la data evaluării și pentru destinația precizată în raport.
- Valoarea estimată reprezintă opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății imobiliare.

Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluatorul menționează ca nu are cunoștință de existența unui conflict de interese care să-l împiedice să realizeze acest raport de evaluare pentru clientul mai sus menționat. Opiniile și estimările exprimate în raport au fost făcute pe baza celui mai bun raționament și nu garantează îndeplinirea lor în cazul unei tranzacții. Orice acțiune întreprinsă de client sau oricare alta parte implicată trebuie să se bazeze pe raționamentul lor, iar în procesul decizional trebuie luați în calcul și alți factori, nu numai elementele prezentate în acest raport.

Limitări ale evaluării

Activitatea de evaluare în contextul Pandemiei cu COVID-19.

http://site2.anevar.ro/sites/default/files/news-images/5_1.pdf



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

Nr 138516/23.09.2022

REFERAT DE APROBARE

privind transmiterea din administrarea Administrației Fondului Imobiliar în administrarea Consiliului Local sector 5 București prin Complexul Multifuncțional „Sfântul Andrei”, a imobilului situat în B-dul. Tudor Vladimirescu nr. 35,
Sector 5, București, având ca scop dezvoltarea centrului medico-social

Urmare a Hotărârii Consiliului Local Sector 5 București nr.151/2022 privind solicitarea transmiterii din administrarea CGMB în administrarea Consiliului Local al sectorului 5 București, a imobilului din Bulevardul Tudor Vladimirescu, nr. 35, sector 5, în vederea relocării Complexului Multifuncțional „Sf. Andrei” în vederea dezvoltării unui centru medico-social, solicitare care trebuie adusa la îndeplinire cu celeritate, având în vedere obiectivul urmărit prin acest transfer al dreptului de administrare, respectiv sprijinirea cetățenilor Sectorului 5 al capitalei.

Luând în considerare că imobilul este parțial ocupat de clădiri aflate în paragină, cu pereți parțial dărâmați, tâmplărie lipsă, se impune ca eforturile financiare să fie preluate de Consiliul Local Sector 5 București prin Complexul Multifuncțional „Sfântul Andrei”, de la data predării, dar nu mai târziu de 30 de zile de la data intrării în vigoare a hotărârii C.G.M.B.

Față de cele de mai sus, propun spre aprobare Consiliului General al Municipiului București, proiectul de hotărâre privind transmiterea din administrarea Administrației Fondului Imobiliar în administrarea Consiliului Local sector 5 București prin Complexul Multifuncțional „Sfântul Andrei” a imobilului situat în B-dul. Tudor Vladimirescu nr. 35, sector 5, București, având ca scop dezvoltarea centrului medico-social.

PRIMAR GENERAL

NICUȘOR DAN



Avizat,

Diracția Juridic,
DIRECTOR EXECUTIV,
Adrian IORDACHE





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Administrația Fondului Imobiliar

Nr. D.P 136364/23.09.2022

Nr. A.F.I. 77442/23.09.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

privind transmiterea din administrarea Administrației Fondului Imobiliar în administrarea Consiliului Local sector 5 Bucuresti prin Complexul Multifuncțional „Sfântul Andrei” a imobilului situat în B-dul. Tudor Vladimirescu nr. 35, Sector 5, București, având ca scop dezvoltarea centrului medico-social

* * *

Urmare adresei Primăria Municipiului București – Direcția Generală Administrație și Relația cu CGMB înregistrata la AFI cu nr. 77056/22.09.2022 întocmită în baza adresei Primăriei Sectorului 5 referitoare la proiectul de hotărâre privind solicitarea transmiterii din administrarea CGMB în administrarea Consiliului Local al sectorului 5, a imobilului din Bulevardul Tudor Vladimirescu, nr.35, sector 5, în vederea relocării Complexului Multifuncțional “Sf. Andrei”, solicitare ce face obiectul Hotărârii Consiliului Local Sector 5 nr. 151/ 2022.

Biroul Curți Terenuri Concesionari din cadrul **Administrației Fondului Imobiliar** deține în evidență imobilul din Bulevardul Tudor Vladimirescu, nr.35, sector 5, cu următoarele date :

- transmis în administrare conform HCGMB nr 765/22.11.2018.
- Imobil înscris în cartea funciara nr 235000, proprietate publica a Municipiul București.
- Conform HCGMB 424/31.07.2019 imobilul din Bulevardul Tudor Vladimirescu, nr.35, Sector 5, a trecut din domeniul public în domeniul privat al Municipiului București.
- suprafața teren : 2.062 mp

În data de 08.09.2022 s-a făcut o notă de constatare de către reprezentanții A.F.I. la terenul mai sus menționat, unde s-au constatat următoarele:

- imobilul este parțial ocupat de clădiri aflate în paragină cu pereți parțial dărâmași, tâmplărie lipsă (terenul a fost salubritat în 30.06.2022)



- terenul este îngrădit în integralitate, cu poarta de acces, sudată, ce nu a permis intrarea pe teren.
- terenul are zone de vegetație cu copaci căzuți.
- nu exista deșeuri menajere în perimetrul ce a putut fi inspectat vizual.

Față de cele de mai sus se impune a se stabili prin hotărârea Consiliului General anumite obligații, fără de care Complexul Multifuncțional „Sf. Andrei” nu-și poate realiza scopul propus prin acest demers de transfer al dreptului de administrare către Consiliul Local sector 5, respectiv crearea unui centru medico-social. Astfel, urmează ca plata tuturor utilităților, a cheltuielilor aferente lucrărilor de renovare, igienizare, recompartimentare, racordare la utilități, precum și a tuturor taxelor aferente imobilului să fie în sarcina Consiliului Local sector 5 – Complexul multifuncțional „Sf. Andrei”.

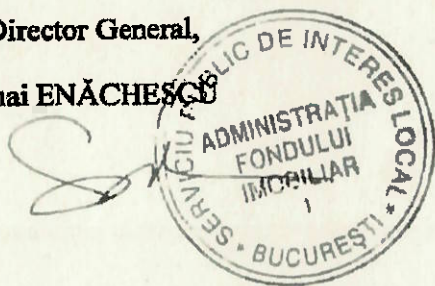
Pentru celeritatea efectuării demersurilor necesare, protocolul de predare-primire urmează a fi încheiat în 30 de zile, cele doua entități urmând a-și stabili reprezentanții.

Conform art. 129 alin 2 lit. c), art.139 alin (3) lit. g) din Codul Administrativ adoptat prin Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019, Consiliul General al Municipiului București exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al municipiului București iar potrivit Art. 166 alin 2 lit. g), Consiliile Locale ale Sectoarelor administrează bunurile proprietate publică sau privată a municipiului București, de pe raza teritorială a sectorului, pe baza hotărârii Consiliului General al Municipiului București.

Având în vedere cele mai sus menționate s-a întocmit prezentul raport de specialitate la Proiectul de Hotărâre privind transmiterea din administrarea Administrației Fondului Imobiliar în administrarea Consiliului Local Sector 5 București - Complexul Multifuncțional „Sfântul Andrei” a imobilului situat în B-dul. Tudor Vladimirescu nr. 35, sector 5, București, având ca scop crearea unui centru medico-social.

Administrația Fondului Imobiliar

Director General,
Mihai ENĂCHESCU



Directia Patrimoniu- PMB

Director Executiv,
Patrimoniu
Mariana PERȘUNARU



Sef Serviciu Evidența Patrimoniu
Cameela Manduca





MUNICIPIUL BUCUREȘTI
ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR
Serviciu Public de Interes Local
Biroul Curți, Terenuri, Concesionări

NR. 84247 / 28.10.2022

MUNICIPIUL BUCUREȘTI	
DIRECȚIA PATRIMONIU	
01-11-2022	
INTRARE	NR. 16180
IESIRE	

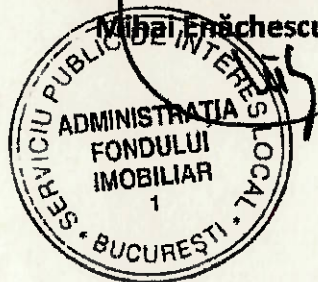
Către : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Patrimoniu – Serviciul Evidență Patrimoniu

Prin prezenta, vă transmitem Protocolul de predare-primire înregistrat la Administrația Fondului Imobiliar cu nr. 83482/25.10.2022 și la Consiliul Local sector 5 prin Complexul Multifuncțional Sfântul Andrei cu nr. 1821/19.10.2022, a imobilului situat în București, **B-dul Tudor Vladimirescu, nr.35, sector 5**, înscris în cartea funciară nr. 23500, conform Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr 506/29.09.2022.

Cu stimă,

DIRECTOR GENERAL

Mihai Enăchescu



ȘEF BIROU
Herciu Veronica

Handwritten notes:
Se va face
cu diligenta
inaintea
inmbr. + scan
si starea
se inotbl
/oii rari

Handwritten notes:
D-ne F Voiculescu
A - L S Citu

02.11.2022



ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR
Instituție Publică de Interes Local
B-dul Regina Elisabeta nr. 16 sector 3
BUCUREȘTI

Administrația Fondului Imobiliar

Nr. 83482/25.10.2022

Consiliul Local Sector 5

Complexul Multifuncțional " SF. Andrei"

Nr. 1821/19.10.2022

Protocol de predare - primire

Prin prezentul document se procedează la predarea primirea imobilului situat în **B-dul Tudor Vladimirescu, nr. 35, sector 5, București**, identificat cu număr cadastral 235000, înscris în cartea funciară nr .235000, cu valoare de inventar în evidențelele PMB de 7.530.000 lei.

Acest imobil a fost preluat în administrarea A.F.I. conform HCGMB nr. 765/22.11.2018 și se transmite în administrarea Consiliului Local al Sectorului 5, prin Complexul Multifuncțional Sfântul Andrei, conform HCGMB 506/29.09.2022.

Protocolul de predare este însoțit de următoarele documente:

- în copie xerox: adresa nr. 39640/30.06.2021 de la Primăria Municipiului București – Direcția Patrimoniu, care cuprinde raport de evaluare 9770/2021 pentru terenul situat în **B-dul Tudor Vladimirescu, nr.35, sector 5, București**, întocmit de Asocieria MAPPS MASTER APPRAISAL- BUSINESS VALUATION, Decizia nr. 184/21.10.2022 emisă de Director AFI.

- Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.506/29.09.2022 cu anexa 1 și anexa 2.

- precizare: pe site-ul Primăriei Municipiului București se regăsește HCGMB 765/22.11.2018 însoțită de anexa ce cuprinde și documentația cadastrală .

Prezentul Protocol de predare a fost întocmit în 3 exemplare .

Am predat

Am primit

ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR

CONSILIUL LOCAL SECTOR 5

**COMPLEXUL MULTIFUNCȚIONAL
"SF. ANDREI "**

Comisie predare primire

Comisie predare primire

Președinte Herciu Veronica

Membru Bădălan Eugen Valentin

Membru Al-Tarcheh Ileana

Membru Florescu Ioana Alis

Membru Marinescu Olga

Membru Hagimă Denis Victoria

J. PATRU O'LUU



**Complexul Multifuncțional
„Sf. Andrei” Sector 5**

Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9 - 11
Sector 5, Bucuresti

Complexul Multifuncțional
„Sf. Andrei” - Sector 5
INTRARE / IEȘIRE
Nr. 2167
Ziua 13 Luna 12 Anul 2022

email: contact@cmsfandrei.ro
www.cmsfandrei.ro
tel: 031 436 25 66



SOP - D. Moroban

15 DEC 2022

CĂTRE: CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Bd. Regina Elisabeta nr.47, sector 5, București

pe dispuneri de catre
in baza
de nr. 190/95

si
de nr. 15-12-2022

de nr. 190/95

Complexul Multifuncțional "Sf. Andrei" instituție publică de interes local, înființat prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 5 nr.45/28.02.2018, cu sediul în str.Fabrica de Chibrituri nr.9-11, camera C3 E1 09 et.1, sector 5, București, reprezentat prin **Director general** – **dna Mariana Stoica**, având în vedere dispozițiile art.8 din H.C.G.M.B. nr.506/29.09.2022, în termen legal, vă transmitem alăturat, documentele emise de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București privind actualizarea Cărții Funciare nr.235000 București Sectorul 5, privind înscrierea dreptului de administrare asupra imobilului situat în Bd. Tudor Vladimirescu nr.35, sector 5, București.

Cu deosebită considerație,

**DIRECTOR GENERAL
Mariana Stoica**

- Lembi
Ponaru

- 1007
8/12

**Biroul Juridic-Contencios
Și Resurse Umane**
Consilier juridic
Beatrice Anca Zelenca

B-u F. Uriculescu
A. C. S. Citu

19.12.2022



100121392544

Incheiere Nr. 57981 / 24-11-2022

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 5

Dosarul nr. 57981 / 24-11-2022

INCHEIERE Nr. 57981**Registrator: EUGEN BRATICEVICI****Asistent: GEANI PIRLOG**

Asupra cererii introduse de COMPLEXUL MULTIFUNCTIONAL SF ANDREI SECTOR 5 domiciliat în - privind întabulare sau înscriere provizorie în cartea funciara, în baza:
- Act Administrativ nr.506/29-09-2022 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;
- Act Administrativ nr.1821/19-10-2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 5 prin COMPLEXUL MULTIFUNCTIONAL "SFANTUL ANDREI";

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

- pentru serviciul având codul 231

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 235000, înscris în cartea funciara 235000 UAT București Sectorul 5 având proprietarii: MUNICIPIUL BUCUREȘTI în cota de 1/1 de sub B.1;
- se întabulează dreptul de ADMINISTRARE asupra A.1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4 în favoarea CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 5 PRIN COMPLEXUL MULTIFUNCTIONAL "SFANTUL ANDREI", sub B.3 din cartea funciara 235000 UAT București Sectorul 5;

Prezenta se va comunica părților:**COMPLEXUL MULTIFUNCTIONAL SF ANDREI SECTOR 5**

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 5, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

08-12-2022

Registrator,

EUGEN BRATICEVICI

Asistent Registrator,

GEANI PIRLOG

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Administrație și Relația cu
CGMB

Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Nr. *12561/23.01.2024*

23-01-2024
12561

Către,

Srb
Direcția Patrimoniu
Doamnei Director Executiv Mariana Perșunaru

Având în vedere adresa Primăriei Sectorului 5 nr. 127178/19.01.2024, vă transmitem, în copie, hotărârea Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 07/18.01.2024 privind solicitarea împuternicirii Consiliului Local al Sectorului 5 de către Consiliul General al Municipiului București de a hotărî cu privire la demolarea clădirilor în vederea construirii unui corp nou cu regim de înălțime S+P+2E, situat în Bulevardul Tudor Vladimirescu nr. 35, sector 5, București, înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 10519/19.01.2024, la Cabinet Secretar General cu nr. 10519/22.01.2024 și la Direcția Asistență Tehnică și Juridică cu nr. 10519/22.01.2024, pentru a fi analizată în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (8) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Totodată, vă rugăm respectarea termenelor prevăzute de art. 136 alin. (10), coroborat cu alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În situația în care, din analiza materialelor transmise, considerați că nu se poate întocmi raportul de specialitate din motive de oportunitate și/sau legalitate, vă rugăm să formulați și să transmiteți punctul de vedere al direcției de specialitate cu privire la materialul înalțat.

În situația în care pe parcursul analizării materialului transmis considerați că sunt necesare și alte informații deținute de alte direcții din cadrul aparatului de lucru al Primarului General al Municipiului București sau instituții de interes local, vă rugăm să vă adresați direct acestora.

De asemenea, dacă în urma analizării materialului transmis considerați că nu este competentă direcția dumneavoastră, vă rugăm să direcționați lucrarea direcției competente, fără a o returna direcției noastre.

Cu deosebit respect,

D-na Mariana

Tiene

DIRECTOR EXECUTIV

Mariana Brod

26.01.2024



Șef Serviciu
Mircea Plăcintă

Mircea

Întocmit,
Consilier juridic
Medeea Nicula
2 exemplare / 23.01.2024



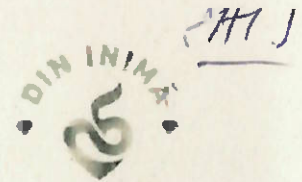
ce însoțesc fișe

n. 7/2024

Se demolează toate construcțiile în întregime



**SECTORUL 5
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**



Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București
Tel.: 021.314.46.80 021.314.43.18
Fax: 021.314.49.90 021.311.04.65

Cod fiscal: 4433953
www.sector5.ro
E-mail: primarie@sector5.ro

NR. 127148/19 01 2024

577 juv. cel'nicor
23.01.2024
Către:

- PK
- Director Patrimoniu
- DPT
- Proiectant la sedinta
22.01.2024

**Consiliul General al Municipiului București
În atenția Doamnei Secretar General - Georgiana Zamfir
B-dul Regina Elisabeta nr. 47, Sector 5, București**

22.01.2024

NR. 10519

Cons. juv. M. Nicolaidis
23.01.2024

Având în vedere prevederile art. 166 alin. (2) lit. c) și alin. (3) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, vă înaintăm, în vederea introducerii pe ordinea de zi a ședinței Consiliului General al Municipiului București, **Hotărârea Consiliului Local Sector 5 nr. 07/18.01.2024 privind solicitarea împuternicirii Consiliului Local al Sectorului 5 de către Consiliul General al Municipiului București de a hotărî cu privire la demolarea clădirilor în vederea construirii unui corp nou cu regim de înălțime S+P+2E, situat în Bd. Tudor Vladimirescu, Nr. 35, Sector 5, București**, însoțită de Referatul de aprobare al domnului consilier local – viceprimar Nicolaidis Mircea Horațiu, înregistrat sub nr. 238570/15.12.2023, Raportul comun de specialitate întocmit de Direcția de Investiții din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 5 și Complexul Multifuncțional „Sf. Andrei”, înregistrat sub nr. 238565/15.12.2023, respectiv nr. 04/15.12.2023 și Extrasul de Carte Funciară 235000.

Cu deosebită considerație,

SECRETAR GENERAL SECTOR 5

ROȘORIN MĂNUC
[Signature]

Serviciul Evidență Acte Administrative

Șef Serviciu

Adina-Irina Sichițiu

[Signature]

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRATIVĂ
ȘI RELAȚIA CU C.D.M.B.
DIRECȚIA ASISTENȚA TEHNICĂ
ȘI JURIDICĂ

23. IAN. 2024

INTRARE
IEȘIRE NR. 10519



MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 5

Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București
Tel.: 021.314.46.80 021.314.43.18
Fax: 021.314.49.90 021.311.04.65

Cod fiscal: 4433953
www.sector5.ro
E-mail: primarie@sector5.ro

HOTĂRÂRE

privind solicitarea împuternicirii Consiliului Local al Sectorului 5 de către Consiliul General al Municipiului București de a hotărî cu privire la demolarea clădirilor în vederea construirii unui corp nou cu regim de înălțime S+P+2E, situat în Bd. Tudor Vladimirescu, Nr. 35, Sector 5, București

- Referatul de aprobare al domnului consilier local –viceprimar al Sectorului 5 al Municipiului București-Mircea- Horațiu Nicolaidis, înregistrat cu nr. 238570/15.12.2023;
 - Raportul comun de specialitate întocmit de Direcția Investiții din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 5 și Complexul Multifuncțional „Sf. Andrei”, înregistrat sub nr. 238565/15.12.2023, respectiv nr. 04/15.12.2023;
 - Avizul Comisiei pentru Buget, Finanțe, Taxe Locale, Fonduri Europene și alte Activități Economice;
 - Avizul Comisiei pentru urbanism, lucrări publice, administrarea teritoriului, domeniului public și privat al Sectorului 5, patrimoniului și fondului funciar;
 - H.C.L. Sector 5 nr. 151/15.09.2022 privind solicitarea transmiterii din administrarea Consiliului General al Municipiului București în administrarea Consiliului Local al Sectorului 5, a imobilului din b-dul Tudor Vladimirescu nr. 35 având Carte Funciară cu nr. 235000, în vederea relocării Complexului Multifuncțional „Sf. Andrei” și utilizării ca Centru medico – social;
 - H.C.G.M.B. nr. 506/29.09.2022 privind transmiterea din administrarea Administrației Fondului Imobiliar în administrarea Consiliului Local al Sectorului 5, București prin Complexul Multifuncțional „Sf. Andrei”, a imobilului situat în Bulevardul Tudor Vladimirescu nr. 35, Sector 5, București, având ca scop dezvoltarea centrului medico - social;
- În temeiul prevederilor:**
- Legii nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
 - Art.139 alin.(1), art. 140 alin.(1), art.166 alin. (2) lit. „c”, art.243 alin. (1) lit. „a” din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 5

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă solicitarea împuternicirii Consiliului Local al Sectorului 5 de către Consiliul General al Municipiului București de a hotărî cu privire la demolarea clădirilor în vederea construirii unui corp nou cu regim de înălțime S+P+2E, situat în Bd. Tudor Vladimirescu, Nr. 35, Sector 5, București, având Carte Funciară cu nr. 235000.

Art.2. Cheltuielile privind realizarea Raportului de Expertiză Tehnică vor fi suportate din bugetul Complexului Multifuncțional „Sf. Andrei”.

Art. 3. Primarul Sectorului 5, prin Aparatul de specialitate, Direcția Generală Economică și Complexul Multifuncțional „Sf. Andrei” vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
GEORGE – ALEXANDRU PLOSCARU



Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General Sector 5
Florin Mănuc

Nr. 07 /18.01.2024



**SECTORUL 5
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**



Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București
Tel.: 021.314.46.80 021.314.43.18
Fax: 021.314.49.90 021.311.04.65

Cod fiscal: 4433953
www.sector5.ro
E-mail: primarie@sector5.ro

NR 238570 / 15.12.2023

REFERAT DE APROBARE

privind solicitarea împuternicirii Consiliului Local al Sectorului 5 de către Consiliul General al Municipiului București de a hotărî cu privire la demolarea clădirilor în vederea construirii unui corp nou cu regim de înălțime S+P+2E, situat în Bd. Tudor Vladimirescu, Nr. 35, Sector 5, București

Sectorul 5 al Municipiului București în calitate de autoritate publică locală, prin **Complexului Multifuncțional „Sf. Andrei”** se implică în viața comunității și sprijină accesul cetățenilor la un mediu de viață civilizat, prin punerea la dispoziția locuitorilor servicii medicale oferite locuitorilor Sectorului 5, adresate atât persoanelor din categoriile vulnerabile oferind gratuitate, cât și celorlalte categorii de persoane oferind reducere, conform HCL nr.167/06.10.2022.

Având în vedere următoarele:

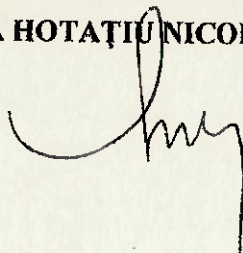
- H.C.G.M.B. nr. 506/29.09.2022 privind transmiterea din administrarea Administrației Fondului Imobiliar în administrarea Consiliului Local al Sectorului 5, București prin Complexul Multifuncțional „Sf. Andrei”, a imobilului situat în Bulevardul Tudor Vladimirescu nr. 35, Sector 5, București, având ca scop dezvoltarea centrului medico - social;

- Situația actuală a construcțiilor conform concluziilor și recomandărilor Raportului de Expertiză Tehnică,

consider oportuna soluția de demolare a clădirilor situate pe terenul din Bd. Tudor Vladimirescu, Nr. 35, Sector 5, București, aflate în administrarea Complexului Multifuncțional „Sf. Andrei”.

În conformitate cu prevederile art.139 alin. (3) și art.196 alin.(1) lit. a) din OUG nr.57/2019 din Codul Administrativ, înaintăm Consiliului Local al Sectorului 5 spre analiză și dezbateră privind solicitarea împuternicirii Consiliului Local al Sectorului 5 de către Consiliului General al Municipiului București de a hotărî cu privire la demolarea clădirilor în vederea construirii unui corp nou cu regim de înălțime S+P+2E, situat în Bd. Tudor Vladimirescu, Nr. 35, Sector 5, București

**CONSILIER LOCAL - VICEPRIMAR,
MIRCEA HOTAȚIU NICOLAIDIS**





**SECTORUL 5
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**



**Complexul Multifuncțional
„Sf. Andrei” Sector 5**

Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9 - 11
Sector 5, București

email: contact@cmsfandrei.ro
www.cmsfandrei.ro
tel: 031 436 25 66

**Diracția Investiții
Nr. 238565/15.12.2023**

**Complexul Multifuncțional "Sf. Andrei"
Nr. 04/15.12.2023**

RAPORT COMUN DE SPECIALITATE

privind solicitarea împuternicirii Consiliului Local al Sectorului 5 de către Consiliul General al Municipiului București de a hotărâți cu privire la demolarea clădirilor în vederea construirii unui corp nou cu regim de înălțime S+P+2E, situat în Bd. Tudor Vladimirescu, Nr. 35, Sector 5, București

Având în vedere prevederile H.C.G.M.B. nr. 506/29.09.2022 privind transmiterea din administrarea Administrației Fondului Imobiliar în administrarea Consiliului Local al Sectorului 5, București prin Complexul Multifuncțional „Sf. Andrei”, a imobilului situat în Bulevardul Tudor Vladimirescu nr. 35, Sector 5, București, având ca scop dezvoltarea centrului medico - social, solicităm Consiliului Local al Sectorului 5, obținerea acordului Consiliului General al Municipiului București cu privire la demolarea clădirilor în vederea construirii unui corp nou cu regim de înălțime S+P+2E cu funcțiunea Complex Multifuncțional „Sfântul Andrei.

În prezent, C1 clădire de birouri S+P+M se găsește într-un avansat stadiu de degradare, iar celelalte construcții sau autodemolat din cauza degradărilor și neprotejării, în proporție de aproximativ 90%.

În urma elaborării Raportului de Expertiză Tehnică au rezultat următoarele concluzii și recomandări:

- Construcțiile analizate prezintă degradări majore, atât la nivelul structurii de rezistență, cât și la nivelul finisajelor existente. Mai bine de jumătate din construcțiile analizate sunt autodemolate în timp din cauza degradărilor și neprotejării și reabilitării acestora la momentele necesare.
- Clădirile se încadrează în clasa de risc seismic Rsl ceea ce înseamnă că acestea nu pot fi reabilite sau refoosite.

- Se propune demolarea zonelor rămase din clădiri, acestea fiind afectate de degradări și construirea unor clădiri noi cu structura de rezistență realizată corect conform ultimelor stasuri și normative.

Menționăm că serviciile medicale oferite de Complexul Multifuncțional „Sf. Andrei”, locuitorilor Sectorului 5 al Municipiului București, se adresează atât persoanelor din categoriile vulnerabile oferind gratuitate, cât și celorlalte categorii de persoane oferind reducere, conform HCL nr.167/06.10.2022.

Ținând cont de cele prezentate mai sus, propunem spre aprobare, proiectul de hotărâre privind solicitarea împuternicirii Consiliului Local al Sectorului 5 de către Consiliul General al Municipiului București de a hotărî cu privire la demolarea clădirilor în vederea construirii unui corp nou cu regim de înălțime S+P+2E, situat în Bd. Tudor Vladimirescu, Nr. 35, Sector 5, București.

**PRIMĂRIA SECTOR 5
DIRECȚIA INVESTIȚII**

**DIRECTOR GENERAL
Bogdan GRIGORESCU**

**COMPLEXUL MULTIFUNCȚIONAL
„SF. ANDREI”**

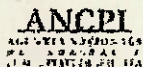
**DIRECTOR GENERAL
Mariana STOICA**





100121392544

Incheiere Nr. 57981 / 24-11-2022

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 5

Dosarul nr. 57981 / 24-11-2022

INCHEIERE Nr. 57981

Registrator: EUGEN BRATICEVICI

Asistent: GEANI PIRLOG

Asupra cererii introduse de COMPLEXUL MULTIFUNCTIONAL SF ANDREI SECTOR 5 domiciliat în - privind Intabulare sau înscriere provizorie în cartea funciara, în baza:
- Act Administrativ nr.506/29-09-2022 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;
- Act Administrativ nr.1821/19-10-2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 5 prin COMPLEXUL MULTIFUNCTIONAL "SFANTUL ANDREI";

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

- pentru serviciul având codul 231

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 235000, înscris în cartea funciara 235000 UAT București Sectorul 5 având proprietarii: MUNICIPIUL BUCUREȘTI în cota de 1/1 de sub B.1;
- se intabulează dreptul de ADMINISTRARE asupra A.1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4 în favoarea CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 5 PRIN COMPLEXUL MULTIFUNCTIONAL "SFANTUL ANDREI", sub B.3 din cartea funciara 235000 UAT București Sectorul 5;

Prezenta se va comunica părților:

COMPLEXUL MULTIFUNCTIONAL SF ANDREI SECTOR 5

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 5, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

08-12-2022

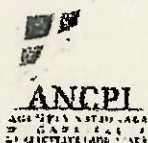
Registrator,

EUGEN BRATICEVICI

Asistent Registrator,

GEANI PIRLOG

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 5

Nr. cerere . 57981
Ziua . 24
Luna . 11
Anul . 2022

Cod verificare
100121392544

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 235000 București Sectorul 5



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. București Sectorul 5, Bdul Tudor Vladimirescu, Nr. 35, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	235000	Din acte: 2.188 Masurata: 2.062	Teren împrejmuit; Terenul este împrejmuit astfel: cu gard de metal între punctele 1-4, cu gard de beton și metal între punctele 4-6, 21-23, cu gard de beton între punctele 6-7, 9-11, 19-21, cu limită construcție între punctele 7-9, cu limită convențională între punctele 11-14 și cu gard de metal între punctele 14-19.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	235000-C1	Loc. București Sectorul 5, Bdul Tudor Vladimirescu, Nr. 35, Jud. București	Nr. niveluri: 3; S. construita la sol: 316 mp; S. construita desfasurata: 893 mp; Clădire birouri, S+P+E.
A1.2	235000-C2	Loc. București Sectorul 5, Bdul Tudor Vladimirescu, Nr. 35, Jud. București	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 261 mp; S. construita desfasurata: 261 mp; Clădire birouri, P
A1.3	235000-C3	Loc. București Sectorul 5, Bdul Tudor Vladimirescu, Nr. 35, Jud. București	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 145 mp; S. construita desfasurata: 145 mp; Magazie, P
A1.4	235000-C4	Loc. București Sectorul 5, Bdul Tudor Vladimirescu, Nr. 35, Jud. București	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 11 mp; S. construita desfasurata: 11 mp; Cabină portar, P

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
32806 / 26/07/2018		
Act Administrativ nr. 621, din 22/11/2017 emis de C.G.M.B.; Act Normativ nr. 65, din 21/03/2002 emis de C.G.M.B.; Act Normativ nr. 53, din 21/03/2002 emis de C.G.M.B.; Act Administrativ nr. 32806, din 02/08/2018 emis de avizat de O.C.P.I. București Serviciul Cadastru; Act Administrativ nr. 2675.1, din 15/09/2017 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; Act Normativ nr. 213, din 17/11/1998 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI; Act Normativ nr. 320, din 21/12/1999 emis de C.G.M.B.;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI, CIF:4267117, (domeniu public)	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
57981 / 24/11/2022		
Act Administrativ nr. 506, din 29/09/2022 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 1821, din 19/10/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 5 prin COMPLEXUL MULTIFUNCTIONAL "SFANTUL ANDREI";		
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 5 PRIN COMPLEXUL MULTIFUNCTIONAL "SFANTUL ANDREI"	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

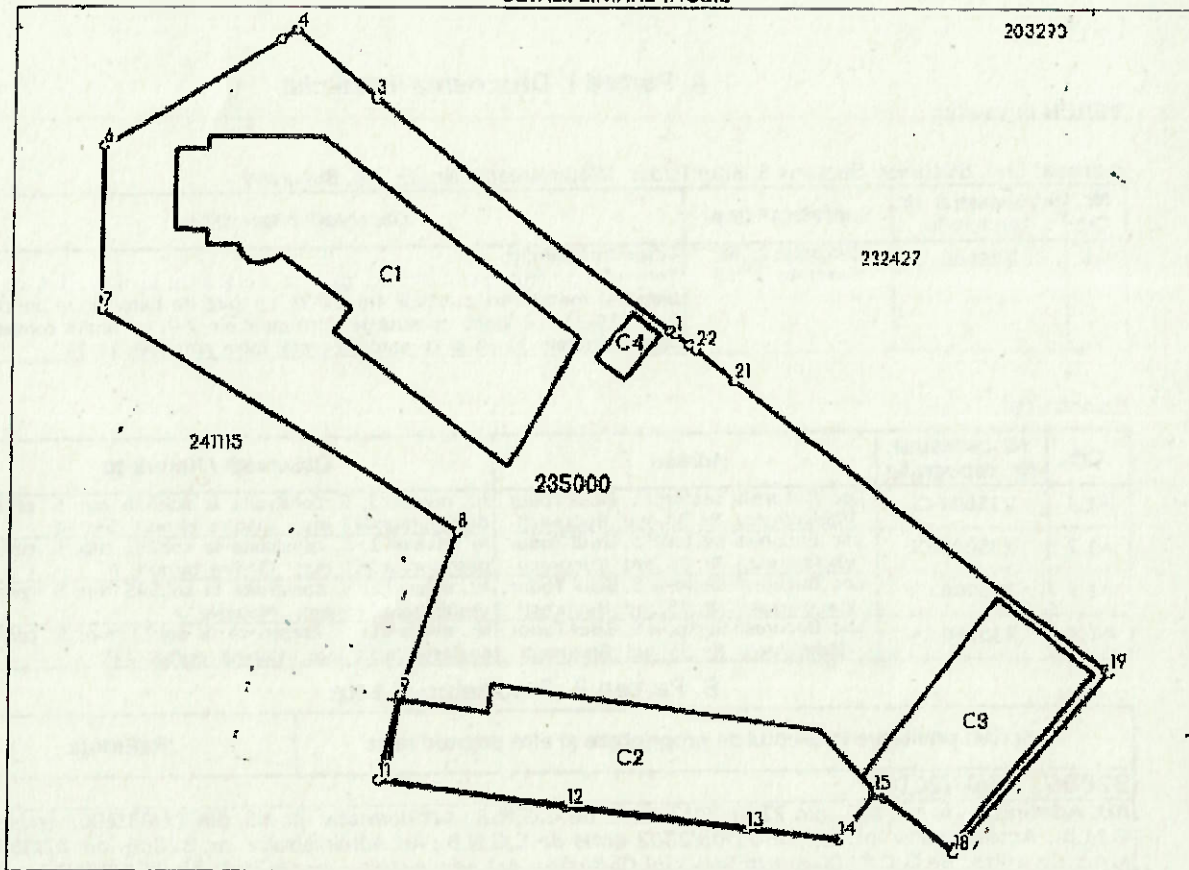
Carte Funciară Nr. 235000 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 5
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
235000	Din acte: 2.188 Masurata: 2.062	Terenul este împrejmuit astfel: cu gard de metal între punctele 1-4, cu gard de beton și metal între punctele 4-6, 21-23, cu gard de beton între punctele 6-7, 9-11, 19-21, cu limită construcție între punctele 7-9, cu limită convențională între punctele 11-14 și cu gard de metal între punctele 14-19.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.062	-	-	-	-

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	235000-C1	construcții administrative și social culturale	316	Cu acte	S. construita la sol: 316 mp; S. construita desfasurata: 893 mp; Clădire birouri, S+P+E.
A1.2	235000-C2	construcții administrative și social culturale	261	Cu acte	S. construita la sol: 261 mp; S. construita desfasurata: 261 mp; Clădire birouri, P
A1.3	235000-C3	construcții anexa	145	Cu acte	S. construita la sol: 145 mp; S. construita desfasurata: 145 mp; Magazie, P
A1.4	235000-C4	construcții anexa	11	Cu acte	S. construita la sol: 11 mp; S. construita desfasurata: 11 mp; Cabină portar, P

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.43
3	4	7.842
5	6	14.893
7	8	31.094
9	10	0.425
11	12	14.562
13	14	7.075
15	16	0.284
17	18	6.61
19	20	0.295
21	22	3.703
23	1	1.335

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	28.007
4	5	1.326
6	7	12.03
8	9	12.684
10	11	6.122
12	13	13.186
14	15	4.275
16	17	0.728
18	19	17.515
20	21	35.089
22	23	0.516

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

08-12-2022

Data eliberării,

1/1

Asistent Registrator,

GEANI PIRLOG

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Adresa: Strada Nicolae Caramfil, Nr. 89, Sector 1, București
CUI: RO19706865 ; Nr. Reg. Comerțului: J40/20583/2006



PROIECT NR: 3/2023

"DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE CORP NOU CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+2E CU FUNCȚIUNEA COMPLEX MULTIFUNCȚIONAL „SFÂNTUL ANDREI”, AMENAJARE INCINTA, SPAȚII VERZI, AMPLASARE POST TRAFU ȘI REFACERE ÎMPREJMUIRE"



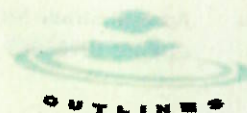
BENEFICIAR :	PRIMARIA SECTORULUI 5 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI - COMPLEXUL MULTIFUNCȚIONAL "SF. ANDREI" -CIF 39558429
AMPLASAMENT:	BD. TUDOR VLADIMIRESCU, SECTOR 5, BUCUREȘTI
PROIECTANT	S.C. OUTLINES S.R.L.
FAZA PROIECTULUI	S.F.- STUDIU DE FEZABILITATE
DATA ELABORARII	09/2023







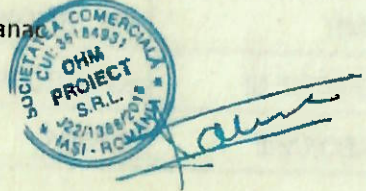
Nr. certificat : 2588 Nr. certificat : 2587 Nr. certificat : 2882
ISO 14001:2015 ISO 45001:2018 ISO 9001:2015

Acest document intră sub incidența drepturilor de autor și a drepturilor conexe conform legii 8/1996 și nu poate fi multiplicat sau utilizat în alt scop decât cel pentru care a fost comandat și executat, numai cu acordul S.C. OUTLINES S.R.L.

OUTLINES



LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

PROIECTANT GENERAL, -ȘEF PROIECT;	S.C. OUTLINES S.R.L. ing. Florina Oancea 
PROIECTANT SPECIALITATEA -ARHITECTURA;	S.C. CONCEPTURAL S.R.L. arh. Roxana-Elena Struț-Ștefanovici  S.C. ARHIVERDE IMPACT S.R.L. arh. Adăscăliței Vasile-Daniel 
PROIECTANT SPECIALITATEA -REZISTENȚA;	S.C. XANDOO ARCHITECTURE S.R.L. ing. Adrian Spoială 
PROIECTANT SPECIALITATEA -INSTALAȚII ELECTRICE, CLIMATIZARE ȘI SANITARE;	S.C. OHM PROIECT S.R.L. ing. Adrian Comana 



BORDEROU

LISTĂ DE SEMNĂTURI

A. PIESE SCRISE

1. Informații generale privind obiectivul de investiții:

- 1.1. Denumirea obiectivului de investiții;
- 1.2. Ordonatorul principal de credite;
- 1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar);
- 1.4. Beneficiarul investiției;
- 1.5. Elaboratorul studiului de fezabilitate;

2. Situația existentă și necesitatea realizării obiectivului/proiectului de investiții

- 2.1. Concluziile studiului de fezabilitate (în cazul în care a fost elaborat în prealabil) privind situația actuală, necesitatea și oportunitatea promovării obiectivului de investiții și scenariile/opțiunile tehnico-economice identificate și propuse spre analiză;
- 2.2. Prezentarea contextului: politici, strategii, legislație, acorduri relevante, structuri instituționale și financiare;
- 2.3. Analiza situației existente și identificarea deficiențelor;
- 2.4. Analiza cererii de bunuri și servicii, inclusiv prognoze pe termen mediu și lung privind evoluția cererii, în scopul justificării necesității obiectivului de investiții;
- 2.5. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice;

3. Identificarea, propunerea și prezentarea a minimum două scenarii/opțiuni tehnico-economice pentru realizarea obiectivului de investiții*2)

- 3.1. Particularități ale amplasamentului;
- 3.2. Descrierea din punct de vedere tehnic, constructiv, funcțional-arhitectural și tehnologic;
- 3.3. Costurile estimative ale investiției;
- 3.4. Studii de specialitate, în funcție de categoria și clasa de importanță a construcțiilor, după caz;
- 3.5. Grafice orientative de realizare a investiției.

4. Analiza fiecărui/fiecărei scenariu/opțiuni tehnico-economic(e) propus.

- 4.1. Prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referință și prezentarea scenariului de referință;
- 4.2. Analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice, ce pot afecta investiția;
- 4.3. Situația utilităților și analiza de consum;
- 4.4. Sustenabilitatea realizării obiectivului de investiții;
- 4.5. Analiza cererii de bunuri și servicii, care justifică dimensionarea obiectivului de investiții;
- 4.6. Analiza financiară, inclusiv calcularea indicatorilor de performanță financiară: fluxul cumulat, valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate, sustenabilitatea financiară;
- 4.7. Analiza economică*3), inclusiv calcularea indicatorilor de performanță economică: valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate și raportul cost-beneficiu sau, după caz, analiza cost-eficacitate;



4.8. Analiza de senzitivitate*3);

4.9. Analiza de riscuri, măsuri de prevenire/diminuare a riscurilor.

5. Scenariul/opțiunea tehnico-economic(ă) optim(ă), recomandat(ă)

5.1. Comparația scenariilor/opțiunilor propuse, din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și riscurilor;

5.2. Selectarea și justificarea scenariului/opțiunii optim(e) recomandat(e);

5.3. Descrierea scenariului/opțiunii optim(e) recomandat(e) privind;

a. Obținerea și amenajarea terenului;

b. Asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului;

c. Soluția tehnică, cuprinzând descrierea din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcțional arhitectural și economic a principalelor lucrări pentru investiția de bază corelată cu nivelul calitativ, tehnic și de performanță ce rezultă din indicatorii tehnico—economici propuși;

d. Probe tehnologice și teste;

5.4. Principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții.

5.5. Prezentarea modului în care se asigură conformarea cu reglementările specifice funcțiunii preconizate din punctul de vedere al asigurării tuturor cerințelor fundamentale aplicabile construcției, conform gradului de detaliere al propunerilor tehnice.

5.6. Nominalizarea surselor de finanțare a investiției publice, ca urmare a analizei financiare și economice: fonduri proprii, credite bancare, alocații de la bugetul de stat/bugetul local, credite externe garantate sau contractate de stat, fonduri externe nerambursabile, alte surse legal constituite.

6. Urbanism, acorduri și avize conforme:

6.1. Certificatul de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire;

6.2. Extras de carte funciară, cu excepția cazurilor speciale, expres prevăzute de lege;

6.3. Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, măsuri de diminuare a impactului, măsuri de compensare, modalitatea de integrare a prevederilor acordului de mediu în documentația tehnico-economică;

6.4. Avize conforme privind asigurarea utilităților;

6.5. Studiu topografic, vizat de către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară;

6.6. Avize, acorduri și studii specifice, după caz, în funcție de specificul obiectivului de investiții și care pot condiționa soluțiile tehnice;

7. Implementarea investiției:

7.1. Informații despre entitatea responsabilă cu implementarea investiției;

7.2. Strategia de implementare, cuprinzând: durata de implementare a obiectivului de investiții (în luni calendaristice), durata de execuție, graficul de implementare a investiției, eșalonarea investiției pe ani, resurse necesare;

7.3. Strategia de exploatare/operare și întreținere: etape, metode și resurse necesare;

7.4. Recomandări privind asigurarea capacității manageriale și instituționale;

8. Concluzii și recomandări



B. PIESE DESENATE

PIESE DESENATE ARHITECTURĂ

Nr. planșă	Titlu Planșă	Scara
A-01	PERSPECTIVE PREZENTARE INVESTIȚIE	
A-02	PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	1:5000
A-03	PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ	1:500
A-04	PLAN SITUAȚIE PROPUȘĂ	1:500
A-05	PLAN SUBSOL	1:100
A-06	PLAN PARTER	1:100
A-07	PLAN ETAJ 1	1:100
A-08	PLAN ETAJ 2	1:100
A-09	PLAN ACOPERIȘ TERASĂ	1:100
A-10	FAȚADĂ NORD	1:100
A-11	FAȚADĂ SUD	1:100
A-12	FAȚADĂ EST	1:100
A-13	FAȚADĂ VEST	1:100
A-14	SECȚIUNE LONGITUDINALĂ S.L.1	1:100
A-15	SECȚIUNE TRANSVERSALĂ S.T.1	

PIESE DESENATE REZISTENȚĂ:

Nr. planșă	Titlu Planșă	Scară
R.01	PLAN FUNDAȚII	1:100
R.02	DETALII SECȚIUNI	1:20

PIESE DESENATE INSTALAȚII

INSTALAȚII ELECTRICE		
Nr. planșă	Titlu Planșă	Scară
E 0	PLAN REȚELE EXTERIOARE	1:500
E01	PLAN SUBSOL	1:100
E01	PLAN PARTER	1:100
E02	PLAN ETAJ 1	1:100
E03	PLAN ETAJ 2	1:100
INSTALAȚII ELECTRICE DETECȚIE LA INCENDIU		
D01	PLAN SUBSOL	scara 100
D02	PLAN PARTER	scara 100
D03	PLAN ETAJ 1	scara 100
D04	PLAN ETAJ 2	scara 100
INSTALAȚII DE VENTILARE ȘI CLIMATIZARE		
C01	PLAN PARTER	1:100
C02	PLAN ETAJ 1	1:100
INSTALAȚII SANITARE		
GA1	SCHEMA TEHNOLOGICĂ – HIDRANȚI INTERIORI	
S0	PLAN REȚELE EXTERIOARE	1:100
S1	PLAN SUBSOL	1:100
S2	PLAN PARTER	1:100
S3	PLAN ETAJ 1	1:100



PIESE SCRISE

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

1.1. DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII:

"Desființare construcții existente și construire corp nou cu regim de înălțime S+P+2E cu funcțiunea Complex Multifuncțional „Sfântul Andrei”, amenajare incintă, spații verzi, amplasare post trafo și refacere împrejmuire"

1.2. ORDONATORUL PRINCIPAL DE CREDITE:

Primaria Sectorului 5 a Municipiului București

1.3. ORDONATOR DE CREDITE (SECUNDAR/TERȚIAR):

Complexul Multifuncțional "Sf. Andrei"

1.4. BENEFICIARUL INVESTIȚIEI:

Complexul Multifuncțional "Sf. Andrei"

1.5. ELABORATORUL STUDIULUI DE FEZABILITATE:

Proiectant general: S.C. OUTLINES S.R.L.

COD CAEN: 7112- ACTIVITĂȚI DE INGINERIE SI CONSULTANȚĂ TEHNICĂ LEGATE DE ACESTEA,
STR. Nicolae Caramfil, nr. 89, Sector 1, București. CUI RO19706885,
Nr. Registrul Comerțului: J40/20583/2006

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI NECESITATEA REALIZĂRII OBIECTIVULUI/ PROIECTULUI DE INVESTIȚII;

2.1. CONCLUZIILE STUDIULUI DE PREFEZABILITATE (IN CAZUL IN CARE A FOST ELABORAT IN PREALABIL) PRIVIND SITUAȚIA ACTUALĂ, NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA PROMOVĂRII OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII ȘI SCENARIILE / OPTIUNILE TEHNICO-ECONOMICE IDENTIFICATE ȘI PROPUSE SPRE ANALIZĂ

-Conform studiului de prefezabilitate întocmit de SC ROMRAZ CONSULTING SRL", recomandările proiectului sunt :

- "de a respecta standardele, normele și normativele în vigoare pentru implementarea proiectului, achiziția și executarea lucrărilor. Având în vedere cele prezentate în prezenta documentație, pentru realizarea obiectivului COMPLEX MULTIFUNCȚIONAL „SFÂNTUL ANDREI", varianta recomandată de către proiectant este Scenariul 2."

Scenariile propuse cf. Studiu de prefezabilitate :

Necesitatea:

„În Sectorul 5 al Municipiului București și cartierele care aparțin de acesta este nevoie de îmbunătățirea sistemului de sănătate de stat, pentru o bună acoperire a nevoilor locuitorilor și facilitarea accesului acestora la servicii specializate de sănătate.

Astfel, se propune realizarea unei construcții care să poată adăposti servicii de sănătate pentru adulți și pediatrie, având în componența sa și servicii de radiologie, fizioterapie și recuperare medicală, cât și laborator de analize medicale.



Amplasamentul viitoarei construcții se află la adresa: Bulevardul Tudor Vladimirescu, Nr.35, Sector 5, București, având acces facil la artere de circulație majore ale municipiului (Calea 13 Septembrie, Șoseaua Panduri, Calea Rahovei, etc.) dar și accesibil locuitorilor din cartierele sectorului (Ferentari, Rahova).

Terenul pe care se dorește realizarea investiției are o suprafață de 2.188,00 mp (din acte), respectiv 2.062,00 mp conform măsurători.

Scenariul 1

Propunerea pentru acest scenariu se referă la păstrarea Corpului C 1 existent în teren, reparația, consolidarea, conformarea acestei construcții existente și extinderea cu un corp nou de cladire cu regim de înălțime Ds+P+2E.

Construcția, în ansamblul ei - Corp C1 +Extindere, va avea următoarele încadrări:

- clasa de importanță II;
- categoria de importanță B;
- grad de rezistență la foc II;
- risc mic de incendiu.

Indicatori urbanistici:

Arie teren = 2.062,48 mp conform măsurători (2.188,00 mp din acte) Aria construită = 908,00mp

Arie desfășurată = 3.263,00 mp, din care: POT=44%

CUT= 1,58

Relativ la acest scenariu se reamintesc următoarele aspecte:

- construcția existentă are funcțiune de birouri, spațiile adăpostite sunt improprie pentru organizarea de spații de sănătate și va adăposti spații conexe actului medical;
- construcția existentă nu se găsește într-o stare bună de funcționare, elemente constructive importante fiind chiar într-un stadiu avansat de degradare. Consolidarea, reparația și reamenajarea acesteia nu poate fi justificată tehnic sau financiar;
- folosirea acestei construcții va genera costuri importante pentru reparații și consolidare, pentru a putea fi încadrată în clasa de importanță II;
- în cadrul acestui scenariu nu se pot crea spații suficiente pentru a adăposti întreaga temă a Beneficiarului aferentă Centrul Multifuncțional „Sfântul Andrei”;
- indicatorii urbanistici realizați astfel sunt cu mult sub potențialul zonei;
- refuncționalizarea și extinderea Construcției Corp C1 existente ar conduce spre o risipă a capacității de dezvoltare a zonei și implicit devalorizarea imobilului teren+construcții.

Scenariul 2

Desființarea construcțiilor existente pe teren și realizarea investiției descrise mai sus, o construcție nouă care să adapostească spațiile medicale conform temei Beneficiarului.

Pentru rezolvarea cerințelor din tema de proiectare, cu respectarea prevederilor regulamentului de urbanism, construcția propusă va avea regim de înălțime 2S+P+2E, și va avea următoarele încadrări:

- clasa de importanță II;
- categoria de importanță B;
- grad de rezistență la foc II;
- risc mic de incendiu.



Pentru construcția propusă se vor realiza următorii indicatori urbanistici:

Arie teren = 2.062,48mp conform măsuratori (2.188,00mp din acte)

Arie construită = 973,95mp

Arie desfașurată = 12.405,85mp, din care:

Arie construită Subsol 2 = 1.919,63mp

Arie construită Subsol 1 = 1.919,63mp

Arie construită terasă acoperită etaj 2 = 187,74mp

Arie desfașurată pentru calcul CUT= 8.566,59mp

POT=47,22%

CUT= 4,15

Avantajele realizării unei construcții noi sunt:

- va fi concepută să poată acomoda funcțiunile necesare conform temei Beneficiarului;
- va avea toate instalațiile necesare unei funcționări corespunzătoare;
- va fi dotată cu aparatură de ultimă generație;
- va răspunde din punct de vedere al asigurării circuitelor funcționale specifice privind

respectarea cerințelor standardelor de calitate pentru unități sanitare;

- va avea o structură funcțională care respectă prevederile legislației din domeniul sanitar;
- va asigura o utilizare optimă a resurselor materiale și umane;
- amplasamentul este unul favorabil, fiind bine legat cu restul orașului prin artere importante și fiind bine situat în interiorul sectorului în legătură cu cartierele sale rezidențiale.

Deficiențele acestui scenariu îl reprezintă amplasamentul, care deși este bine poziționat din punct de vedere al accesibilității, oferă posibilități reduse de amplasare și conformare a construcției, respectiv de organizare și sistematizare a spațiilor exterioare din incintă.

2.2. PREZENTAREA CONTEXTULUI: POLITICI, STRATEGII, LEGISLAȚIE, ACORDURI RELEVANTE, STRUCTURI INSTITUȚIONALE ȘI FINANCIARE

Complexul Multifuncțional „Sf. Andrei” a fost înființat prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 5 nr.45/28.02.2018.

Acesta este primul centru socio-medical deschis de administrația locală a Sectorului 5, pentru a veni în sprijinul persoanelor cu venituri reduse, oferind atât servicii de monitorizare a stării de sănătate a locuitorilor sectorului 5, de protejare a sănătății populației împotriva riscurilor de mediu, cât și de îmbunătățire continuă a acesteia, prin educarea comunității în acest sens, promovarea unor atitudini și comportamente adecvate unui stil de viață sănătos, prin furnizarea de bune practici și deprinderi pentru o viață sănătoasă.

Conform H.C.L. Sector 5 nr.29/2023 privind aprobarea Calendarului de proiecte al Complexului Multifuncțional „Sf. Andrei” pentru anul 2023, Complexul Multifuncțional „Sf. Andrei”, își propune implementarea unor proiecte, care să răspundă nevoilor și interesului comunității locale a Sectorului 5, raportate la numărul mare de persoane aflate în dificultate, dar și la cel al potențialilor beneficiari, sub genericul „Complexul Multifuncțional Sf.Andrei – o alternativă în creșterea calității vieții”.

Hotărârea Consiliului Local Sector 5 nr. 167/06.10.2022 privind aprobarea Regulamentului de acordare a serviciilor medicale gratuite sau cu reducere de 50% și tarifele aferente prestațiilor medicale efectuate în cadrul Complexului Multifuncțional „Sf. Andrei”, cuprinde categoriile de persoane care beneficiază de asistență medicală gratuită sau cu reducere de 50 %. Conform acestui regulament, beneficiarii sunt persoanele cu risc crescut de excluziune socială, persoanele care nu sunt înregistrate cu venituri, inclusiv copiii ce aparțin acestor familii, elevi sau studenți cu vârsta de până la 25 de ani, categoriile de persoane care au venituri sub valoarea venitului minim garantat, persoanele ce aparțin familiilor cu situații dificile din punct de vedere socio-economic și care nu își permit accesul la servicii medicale.

Sănătatea publică este un concept complex, influențat de o serie de factori care au un impact asupra stării de sănătate a populației.

Acești factori includ:

- Factori biologici, cum ar fi ereditatea și caracteristicile demografice ale populației;
- Factori comportamentali legați de stilul de viață, care sunt rezultatul factorilor sociali și comportamentelor individuale;
- Factori socio-economici, care includ factori legați de mediu, precum factorii fizici, sociali, economici, culturali și educaționali.

Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene (TFUE) subliniază importanța politicii de sănătate, afirmând că: *"În definirea și implementarea tuturor politicilor și acțiunilor Comunității se asigură un nivel ridicat de protecție a sănătății umane"* (articolul 168, alineatul 1, din TFUE).

Politica UE în domeniul sănătății publice urmărește următoarele obiective:

- Protejarea și îmbunătățirea sănătății cetățenilor UE;
- Sprijinirea modernizării și digitalizării sistemelor și infrastructurii de sănătate;
- Consolidarea rezilienței sistemelor de sănătate din Europa;
- Pregătirea statelor membre UE pentru a preveni și a gestiona mai eficient viitoarele pandemii.

Programul "UE pentru sănătate" 2021-2027, cunoscut și sub denumirea *"O viziune pentru o Uniune Europeană mai sănătoasă"* este un program instituit prin Regulamentul (UE) 2021/522. Acest program va furniza finanțare entităților și organizațiilor eligibile, precum și organizațiilor neguvernamentale din domeniul sănătății din țările membre UE și din țările terțe asociate la program.

Prin intermediul programului "UE pentru sănătate," Uniunea Europeană va investi 5,3 miliarde de euro (în prețuri curente) în acțiuni cu valoare adăugată europeană, care vor completa politicile naționale ale statelor membre și vor urmări unul sau mai multe dintre următoarele obiective ale programului:

- Îmbunătățirea și promovarea sănătății în cadrul Uniunii Europene;
- Abordarea amenințărilor transfrontaliere la adresa sănătății;
- Îmbunătățirea calității medicamentelor, dispozitivelor medicale și a produselor necesare în situații de criză;
- Să consolideze sistemele de sănătate, reziliența acestora și utilizarea eficientă a resurselor.

Programul Operațional Sănătate 2021-2027 vizează asigurarea unui acces echitabil la serviciile de sănătate prin dezvoltarea infrastructurii și promovarea accesului universal și calității serviciilor. Totodată, se urmărește modernizarea sistemelor de protecție socială și creșterea rezilienței sistemelor de sănătate, împreună cu promovarea inovării și a tehnologiilor digitale.

În plus, cadrul legal din domeniul serviciilor sociale și de sănătate pentru persoanele marginalizate, oferă oportunități pentru investiții și promovează integrarea socială. Aceasta va contribui la reducerea discriminării și la implementarea standardelor de servicii în comunități.

Complexul Multifuncțional "Sfântul Andrei" este o instituție publică de interes local sub autoritatea Consiliului Local al Sectorului 5, respectând legislația în vigoare, inclusiv regulile de organizare și funcționare stabilite prin Regulamentul de Organizare și Funcționare.



2.3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE ȘI IDENTIFICAREA DEFICIENȚELOR

În Sectorul 5 al Municipiului București și în cartierele subordonate acestuia, se impune îmbunătățirea sistemului public de sănătate pentru a asigura un acces echitabil la serviciile medicale specializate și pentru a răspunde necesităților rezidenților.

În această optică, se propune construirea unei clădiri care va adăposti servicii medicale pentru adulți și copii, de strictă necesitate, inclusiv radiologie, recuperare medicală, laborator de analize medicale, diverse cabinete medicale și cabinete stomatologice.

Locația propusă pentru această construcție se află pe Bulevardul Tudor Vladimirescu Nr.35, Sector 5, București, oferind acces ușor la principalele artere de circulație din oraș, precum Calea 13 Septembrie, Șoseaua Panduri, Calea Rahovei și, este accesibilă datorită mijloacelor de transport în comun pentru locuitorii din cartierele Sectorului 5, cum ar fi Ferentari și Rahova.

Suprafața terenului propus pentru investiție este de 2.188,00 metri pătrați conform documentelor oficiale sau 2.062,00 metri pătrați conform măsurătorilor efectuate.

Terenul gazduiește în prezent patru corpuri de clădiri, după cum urmează:

- **Corpul C1**, înregistrat cu numărul cadastral 23 5000-C1, are funcțiunea de birouri, având un regim de înălțime parter plus etaj, cu o arie construită de 316,00 metri pătrați și o arie desfășurată de 893,00 metri pătrați;

- **Corpul C2**, înregistrat cu numărul cadastral 235000-C2, are funcțiunea de birouri, având un regim de înălțime parter, cu o arie construită și desfășurată de 261,00 metri pătrați;

- **Corpul C3**, înregistrat cu numărul cadastral 235000-C3, are funcțiunea de magazine, având un regim de înălțime parter, cu o arie construită și desfășurată de 145,00 metri pătrați;

- **Corpul C4**, înregistrat cu numărul cadastral 235000-C4, are funcțiunea de cabină poștală, având un regim de înălțime parter, cu o arie construită și desfășurată de 11,00 metri pătrați.

Zona este încadrată în UTR CB3 conform PUG al Municipiului București, permițând diverse utilizări, inclusiv instituții și servicii publice, instituții financiar-bancare, servicii pentru media, activități asociative, servicii profesionale și personale, unități mici și mijlocii de producție, depozitare mică-gros legate de sectorul terțiar și altele.

Condițiile de construire sunt detaliate în regulamentul de urbanism în vigoare, iar accesul rutier, precum și aspectele legate de parcarele autovehiculelor, trebuie să respecte reglementările specifice.

În prezent, centrul medical are limitări în ceea ce privește dotările necesare pentru efectuarea examenelor de imagistică, ceea ce duce la întârzierea diagnosticării în cazurile care necesită aceste proceduri. Pacienții pot renunța la tratament sau investigații din cauza dificultăților de programare sau a costurilor ridicate ale examinărilor de imagistică.

Astfel, pentru a oferi servicii medicale specializate la un nivel înalt și competitiv, în special pentru persoanele care altfel ar avea dificultăți de acces din motive sociale, psihologice și economice, se propune înființarea unui centru de imagistică în cadrul Complexului Multifuncțional „Sfântul Andrei”.



Această investiție implică construirea unui spațiu nou și dotarea cu echipamente de imagistică și radiologie de înaltă performanță, incluzând:

- Un computer tomograf;
- Un centru de radiologie;
- Un centru de rezonanță magnetică (RMN);
- Spații pentru cabinete medicale diverse;
- Spații pentru cabinete stomatologice;
- Spații de așteptare;
- Spații pentru personalul medical;
- Vestiare;
- Grupuri sanitare;
- Spații tehnice;
- Spații de depozitare pentru echipamentul medical.

Imagistica secțională reprezintă o componentă vitală și în continuă evoluție a medicinei, oferind diagnostic rapid și precis, esențial pentru managementul personalizat al fiecărui pacient.

Investiția în echipamente performante, împreună cu asigurarea unor condiții adecvate pentru desfășurarea activității medicale, este crucială pentru îmbunătățirea calității asistenței medicale, respectând cerințele de management al calității în domeniul sănătății.

Cererea pentru servicii medicale este influențată de felul în care oamenii percep valoarea stării lor de sănătate. Interacțiunea pacienților cu sectorul de sănătate depinde în mare măsură de medici, iar necesitatea de servicii medicale este dificil de anticipat, ceea ce subliniază importanța disponibilității unor servicii medicale eficiente și accesibile.

În prezent, clădirile existente se află în stare de degradare avansată, iar funcțiunea lor de birouri nu este adecvată pentru transformarea lor în spații medicale. Repararea și consolidarea lor ar implica costuri semnificative și ar fi dificil de justificat. De asemenea, spațiul disponibil în aceste construcții existente nu este suficient pentru a găzdui Complexul Multifuncțional „Sfantul Andrei”.

Astfel, se propune o reamenajare prin demolarea corpurilor existente și reconstrucție care să permită dezvoltarea unui centru medical modern și eficient, adaptat nevoilor comunității.

2.4. ANALIZA CERERII DE BUNURI ȘI SERVICII, INCLUSIV PROGNOZE PE TERMEN MEDIU ȘI LUNG PRIVIND

Grupe de vârstă	MUNICIPIUL BUCUREȘTI			SECTOR 1			SECTOR 2			SECTOR 3		
	Total	Masculin	Feminin	Total	Masculin	Feminin	Total	Masculin	Feminin	Total	Masculin	Feminin
Total	2.160.169	1.011.128	1.149.041	265633	122.895	142.738	364.603	168.019	196.584	491538	233939	257599
	SECTOR 4			SECTOR 5			SECTOR 6					
Total		Masculin	Feminin	Total	Masculin	Feminin	Total	Masculin	Feminin	Total	Masculin	Feminin
337.071		156.854	180.217	303.776	144.845	158.931	397.548	184576	212972			

Sectorul 5 București este situat în partea de sud-vest a Capitalei, în direcția orașelor Giurgiu și Al-exandria. Pornind ca și celelalte sectoare din centrul Capitalei, acesta conturează de asemenea o parte din



desenul unei flori cu șase petale care se deschid spre toate punctele cardinale ale orașului. Sectorul 5 București cuprinde una dintre cele mai importante zone istorice ale Bucureștiului.

Complexul medical atrage persoanele fizice ca beneficiari finali pentru servicii de sănătate, inclusive imagistică medicală, cum ar fi radiologie, RMN și CT, stomatologie, cabinete medicale diverse.

Acești beneficiari pot fi segmentați în funcție de criteriile geografice (apropiere față de Centrul de Imagistică), criteriile situaționale (urgența sau tipul de intervenție necesar) și caracteristici personale (nivelul de risc perceput sau loialitatea față de furnizorul de servicii medicale).

Din punct de vedere a ariei geografice deservită de entitate, piața țintă este reprezentată de populația din Sectorul 5, mai exact din cartierele: 13 Septembrie, Cotroceni, Salaj, Ferentari, Rahova și Ghencea.

- **Suprafața Sector 5: 29 km²**

Populația Sectorului 5 este de aproximativ 270.000 de cetățeni ce sunt repartizați în mod inegal în cele 6 cartiere ale acestuia: 13 Septembrie, Cotroceni, Salaj, Ferentari, Rahova, Ghencea. În timp ce Rahova conduce în topul celor mai aglomerate cartiere din sector, Cotroceni se situează pe ultimele poziții.

Acest sector a cunoscut o creștere în evoluția numerică în principal din cauza prețurilor mai scăzute pe piața imobiliară însă în ultimii ani datorită construcțiilor mall-urilor din Cotroceni – Wafi Mall sau Liberty Mall din Rahova apartamentele și terenurile au crescut cu aproximativ 15% din costul normal.

Aici se află instituții și zone de o importanță deosebită pentru Capitală, printre care: *Palatul Parlamentului, clădirea ce a găzduit până de curând Primăria Sectorului 5, zona Mihai Vodă, Hotel „Bulevard”, Facultatea de Drept, Teatrul de Operă și Balet, monumentul ridicat în cinstea Eroilor Sanitari, Palatul Facultății de Medicină Generală, Colegiul Național „Gheorghe Lazăr”, Biserica „Sfinții Apostoli”, Biserica Sapienței, Mănăstirea Antim, Biserica „Sfântul Elefterie Vechi”, Biserica „Sfântul Ilie”, Capela Azilului, Biserica „Spirea Nouă”, Biserica „Sfântul Nicolae”, Biserica „Sfânta Treime”, Biserica „Sfinții Împărați Constantin și Elena”, Palatul Administrativ al Municipiului București, Mănăstirea „Mihai Vodă”.*

În cadrul Sectorului 5 al Municipiul București funcționează unități sanitare publice și private, care acoperă în mare parte toate specialitățile medicale, precum și institute de cercetare în domeniul medical, dintre care menționăm:

- Spitalul Universitar de Urgență București;
- Institutul de Pneumoftiziologie „Marius Nasta”;
- Institutul de Fonoaudiologie și Chirurgie Funcțională O.R.L. „Prof. Dr. D. Hociotă”;
- Spitalul Clinic de Urologie „Prof. Dr. Theodor Burghele”;
- Centrul Clinic de Boli Reumatismale „Dr. Ion Stoia”;
- Centrul Medical de Diagnostic și Tratament Ambulatoriu „Doctor Nicolae Kretzulescu”
- Policlinici: Eforie, Rahova, Panduri, Policlinica cu Plată Nr. 1 și Nr. 3;
- Complexul Multifuncțional „Sf. Andrei” Sector 5;
- Institutul Național de Sănătate Publică;
- Institutul Național de Expertiză Medicală și Recuperare a Capacității de Muncă;
- Institutul Național de Expertize Criminalistice;
- Institutul Național de Medicină Complementară și Alternativă București;
- Institutul Național de Cercetare - Dezvoltare în Domeniul Patologiei și Științelor Biomedicale „Victor Babeș”;

UNITĂȚI SANITARE PRIVATE:



- *Centrul Medical Medsana Cotroceni, Spitalul Hipocrat Rahova, Clinica Medicală Romclinic, Centrul Medical Fiziorein, Medyclinic, Speranța Bioxim - Firma Medicina Muncii, AIS CLINICS & HOSPITAL SRL București, CRR Gral Malcoi, Centrul Medical Romar SRL, Diviodent - Clinica de radiologie dentară București, Clinica Stomatologică Trident București PROF MEDICA SRL București etc.*

Categoriile de persoane cu domiciliul/ reședință pe raza Sectorului 5 care beneficiază de asistență medicală gratuită în condițiile prevăzute de lege sunt persoanele cu risc crescut de excluziune socială, persoanele care nu sunt înregistrate cu venituri, inclusiv copiii ce aparțin acestor familii, categoriile de persoane care au venituri sub valoarea venitului minim garantat, inclusiv copiii acestora, persoanele ce aparțin familiilor cu situații dificile din punct de vedere socio-economic și care nu își permit accesul la servicii medicale de recuperare.

Construirea unui centru medical modern este justificată de cererea în creștere de servicii medicale la nivelul Sectorului 5 și al capitalei. De asemeni observăm o componentă dezvoltată mai nou, turismul medical, în special pentru intervenții stomatologice dar nu numai, în creștere la nivelul capitalei.

Astfel, Centrul medical propus nu va deservi doar Sectorul 5 ci întreaga populație a capitalei, dorindu-și o cota de piață și din turismul medical.

2.5. OBIECTIVE PRECONIZATE A FI ATINSE PRIN REALIZAREA INVESTIȚIEI PUBLICE

Obiectivul principal al acestei investiții este de a îmbunătăți starea de sănătate a populației din Regiunea București-Ilfov, cu o atenție deosebită asupra locuitorilor Sectorului 5 prin construirea unui nou Complex medical multifuncțional pe amplasamentul propus.

Conform temei de proiectare centrul propus va avea următoarea structură generală:

- Regim de înălțime S+P+2E (Parțial) cu configurare structurală pentru etajări ulterioare cu până la 2 etaje.

- Parterul va adăposti sectorul de radiologie și imagistică;
- Etajul 1 va adăposti sectorul ambulator.

Organizarea funcțională a spațiilor în interiorul construcției propuse va fi următoarea:

1. Parter:

1.1 Spațiu RMN cu

- Spațiu tehnic RMN, Spațiu RMN, Camera comandă, Boxa de pregătire a pacienților, Sas acces;

1.2 Spațiu CT cu:

- Spațiu CT, Camera injectare, Grup sanitar pacienți injectați, Camera comandă CT, Sală de așteptare pacienți injectați, Camera caldă, Depozit resurse, Depozit deșeuri;

1.3 Cabinet medical;

1.4 Cabinet asistente;

1.5 Cabinet radiologie cu:

- Sas acces, Spațiu radiologie, Camera comandă, Boxă dezbracare;

1.6 Birou citire/depozitare radiografii;

1.7 Boxe material sanitar – curate;

1.8 Boxe material sanitar – murdare;

1.9 Vestiare personal medical, separat pe sexe, cu dușuri;

1.10 Grupuri sanitare pacienți, separate pe sexe, cu grup sanitar pentru persoane cu handicap

motor;

1.11 Recepție pacienți;



2. Etaj 1:

- 2.1 Cabinet recoltări analize medicale cu un compartiment de recoltare și un compartiment primire produse biologice;
- 2.2 Cabinete de consultații pentru medici;
- 2.3 Săli de tratament;
- 2.4 Cabinete de stomatologie;
- 2.5 Sterilizare centrală cu spațiu primire/spălare, spațiu sterilizare umedă și uscată, spațiu eliberare material steril;
- 2.6 Depozit material steril;
- 2.7 Depozit instrumentar steril;
- 2.8 Grupuri sanitare personal medical, separate pe sexe;
- 2.9 Grupuri sanitare pacienți, separate pe sexe, cu grup sanitar pentru persoane cu handicap motor;
- 2.10 Sală de așteptare pacienți;
- 2.11 Birou administrație.

Obiectivele principale ale acestei investiții sunt:

- 1. Creșterea accesibilității populației la servicii medicale de cea mai înaltă calitate;
- 2. Prolungarea duratei medii a vieții pentru locuitorii din Regiunea București-Ilfov;
- 3. Reducerea ratei de creștere a morbidității și mortalității cauzate de boli netransmisibile;
- 4. Îmbunătățirea infrastructurii de sănătate din Municipiul București;
- 5. Dezvoltarea și diversificarea serviciilor medicale specializate pentru a sprijini includerea socială a persoanelor cu situații dificile, care nu își pot permite accesul la servicii medicale publice sau private și pentru a reduce marginalizarea socială a acestora.

Implementarea acestei investiții va avea un impact semnificativ asupra calității serviciilor medicale și va reduce timpul necesar pentru diagnostic și intervenție.

Pornind de la conceptul proiectului, s-a efectuat o analiză a amplasamentului și a zonei înconjurătoare, s-au studiat regulamentele și normativele urbanistice în vigoare, ceea ce a condus la formularea propunerii prezentate în cadrul acestui memoriu și al planșelor anexate.

Noua construcție va respecta cu strictețe cerințele de organizare pentru a se asigura că toate circuitele funcționale necesare sunt implementate, cu respectarea standardelor de calitate pentru unitățile de sănătate.

Structura funcțională va fi conformă cu reglementările din domeniul sănătății, inclusiv compatibilitatea între diferitele specialități, pentru a asigura o utilizare eficientă a resurselor materiale și umane.

Prin această investiție, se urmărește dezvoltarea de servicii complexe de îngrijire pentru recuperarea și includerea socială a persoanelor vulnerabile, reducerea spitalizărilor pe termen lung și facilitarea accesului la servicii de recuperare socio-medicală. Acest proces va implica și dezvoltarea de parteneriate și cooperare cu organizațiile neguvernamentale și alte entități sociale pentru a stabili o rețea comunitară de servicii de îngrijire bazată pe practici europene de înaltă calitate și standarde adecvate.

3. IDENTIFICAREA, PROPUNEREA ȘI PREZENTAREA A MINIMUM DOUĂ SCENARII/OPTIUNI TEHNICO-ECONOMICE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

În vederea realizării obiectivului s-au studiat 2 scenarii propuse ale temei de proiectare:



SCENARIUL I – VARIANTA CU INVESTIȚIE MARE- Reprezintă scenariul propus, cadrul în studiul de fezabilitate și presupune realizarea următoarelor obiective:

Desființarea construcțiilor existente pe teren și realizarea investiției descrise mai sus, o construcție nouă care să adăpostească spațiile medicale conform temei Beneficiarului.

Pentru rezolvarea cerințelor din tema de proiectare, cu respectarea prevederilor regulamentului de urbanism, construcția propusă va avea regim de înălțime 2S+P+6E și va avea următoarele încadrări:

- clasa de importanță II;
- categoria de importanță B;
- grad de rezistență la foc II;
- risc mic de incendiu.

Pentru construcția propusă se vor realiza următorii indicatori urbanistici:

Arie teren = 2.062,48mp conform măsurători (2.188,00mp din acte)

Arie construită = 973,95mp

Arie desfașurată = 1.240,85mp, din care:

Arie construită Subsol 2 = 1.919,63mp

Arie construită Subsol 1 = 1.919,63mp

Arie construită terasa acoperită etaj 6 = 187,74mp

Arie desfașurată pentru calcul CUT= 8.566,59mp

POT=47,22%

CUT= 4,15

Avantajele realizării unei construcții noi sunt:

- va fi concepută să poată acomoda funcțiunile necesare conform temei Beneficiarului;
- va avea toate instalațiile necesare unei funcționări corespunzătoare;
- va fi dotată cu aparatură de ultimă generație;
- va răspunde din punct de vedere al asigurării circuitelor funcționale specifice privind respectarea cerințelor standardelor de calitate pentru unități sanitare;
- va avea o structură funcțională care respectă prevederile legislației din domeniul sanitar;
- va asigura o utilizare optimă a resurselor materiale și umane;
- amplasamentul este unul favorabil, fiind bine legat cu restul orașului prin artere importante, fiind bine situat în interiorul sectorului în legătură cu cartierele sale rezidențiale.

Deficiențele acestui scenariu îl reprezintă amplasamentul, care deși este bine poziționat din punct de vedere al accesibilității, oferă posibilități reduse de amplasare și confonnare a construcției, respectiv de organizare și sistematizare a spațiilor exterioare din incintă.

SCENARIUL II – VARIANTA CU INVESTIȚIE MEDIE- Reprezintă scenariul definit în tema de proiectare, și presupune desființarea construcțiilor existente pe teren și realizarea investiției descrise mai sus, o construcție nouă care să adăpostească spațiile medicale conform temei Beneficiarului.

Realizarea următoarelor obiective:

- **Obiectiv 1 – Construire Corp C1 – Complex medical multifuncțional**
Construcția propusă conform temei de proiectare va avea următoarea structură generală:
 - Regim de înălțime S+P+2E (Parțial)
 - Subsolul va avea 9 locuri de parcare, Adăpost Protecție Civilă, Spații tehnice și Depozitari;



- Parterul va adăposti sectorul de radiologie și imagistică;
- Etajul 1 va adăposti cabinetele medicale.

Organizarea funcțională a spațiilor în interiorul construcției propuse va fi următoarea:

1. Parter:

1.1 Spațiu RMN cu:

- Spațiu tehnic RMN , Spațiu RMN, Cameră comandă, Boxa dezbrăcare, Sas acces

1.2 Spațiu CT cu:

- Spațiu CT, Camera injectare, Grup sanitar pacienții injectați, Cameră comandă CT
Sală așteptare pacienții injectați, Cameră caldă, Depozit surse, Depozit deșeuri;

1.3 Cabinet medical;

1.4 Cabinet asistente;

1.5 Cabinet radiologie cu:

- Sas acces, Spațiu radiologie, Cameră comandă, Boxă dezbrăcare;

1.6 Birou citire/depozitare radiografii;

1.7 Boxe material sanitar – curate;

1.8 Boxe material sanitar – murdare;

1.9 Vestiare personal medical, separat pe sexe, cu dușuri;

1.10 Grupuri sanitare pacienți, separate pe sexe, cu grup sanitar pentru persoane cu handicap

motor,

1.11 Recepție pacienți;

2. Etaj 1:

2.1 Cabinet recoltări analize medicale cu un compartiment de recoltare și un compartiment primire produse biologice;

2.2 Cabinete de consultații pentru medici;

2.3 Săli de tratament;

2.4 Cabinete de stomatologie;

2.5 Sterilizare centrală cu spațiu primire/spalare, spațiu sterilizare umedă și uscată, spațiu eliberare material steril;

2.6 Depozit material steril;

2.7 Depozit instrumentar steril;

2.8 Grupuri sanitare personal medical, separate pe sexe;

2.9 Grupuri sanitare pacienți, separate pe sexe, cu grup sanitar pentru persoane cu handicap

motor;

2.10 Sală de așteptare pacienți;

2.11 Birou administrație.

Cladirea va respecta normele și standardele actuale și va fi dotată cu aparatură de specialitate pentru secțiile computer tomograf, radiologie și imagistică.

Pentru construcția propusă se vor realiza următorii indicatori urbanistici:

Arie teren = 2.062,48mp conform măsuratori (2.188,00mp din acte)

INDICATORI URBANISTICI:

REGIM DE ÎNĂLȚIME – S+P+2E PARȚIAL SUPRAFAȚĂ

ALEI, PARCĂRI ȘI TROTUARE: 1100 mp SUPRAFAȚĂ

SPAȚIU VERDE: 365 mp

ARIE CONSTRUITĂ PROPUȘĂ C1 : 598.00 mp ARIE

DESFAȘURATĂ PROPUȘĂ C1 : 1334.22 mp

S.F.: "DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE CORP NOU CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+2E CU FUNCȚIUNEA COMPLEX MULTIFUNCȚIONAL „SFÂNTUL ANDREI”, AMENAJARE INCINTA, SPAȚII VERZI, AMPLASARE POST TRAFIC ȘI REFACERE ÎMPREJMUIRE"



Municipiul București;

SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ SUBSOL: 687.10 mp

P.O.T. PROPUS 29.00% C.U.T. PROPUS 0.64

- GRAD REZISTENȚĂ LA FOC - II, CF. NORMATIVULUI P118-1999
- CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ DEOSEBITĂ -(B) CF. H.G.R. NR. 766-1997
- CLASA DE IMPORTANȚĂ - II, CF. NORMATIVULUI P100-2013
- RISC DE INCENDIU - MIC, CF. NORMATIVULUI P118-1999]

Avantajele realizării unei construcții noi sunt:

- va fi concepută să poată acomoda funcțiunile necesare conform temei Beneficiarului;
- va avea toate instalațiile necesare unei funcționări corespunzătoare;
- va fi dotată cu aparatură de ultimă generație;
- va răspunde din punct de vedere al asigurării circuitelor funcționale specifice privind respectarea cerințelor standardelor de calitate pentru unități sanitare;
- va avea o structură funcțională care respectă prevederile legislației din domeniul sanitar;
- va asigura o utilizare optimă a resurselor materiale și umane;
- amplasamentul este unul favorabil, fiind bine legat cu restul orașului prin artere importante, fiind bine situat în interiorul sectorului în legătură cu cartierele sale rezidențiale.

Obiectiv 2- Amenajare incintă (Alei, parcuri, trotuare, împrejmuire)

- Aleile și parcare vor fi realizate din pavele autoblocante pentru trafic auto;
- Trotuarele vor fi realizate din pavele decorative din beton vibropresat;
- Împrejmuirea va avea înălțimea de 2m și va fi realizată pe 3 laturi ale amplasamentului respectiv Sud, Est și Vest. Împrejmuirea va fi realizată pe o elevație continuă din beton armat h=60 cm și va avea structură metalică stâlpi din oțel galvanizat și panouri metalice opace din tabla zincată.

3.1. PARTICULARITĂȚI ALE AMPLASAMENTULUI:

a. Descrierea amplasamentului (localizare - intravilan/extravilan, suprafața terenului, dimensiuni în plan, regim juridic - natura proprietății sau titlul de proprietate, servituți, drept de preempțiune, zonă de utilitate publică, informații/ obligații/constrângeri extrase din documentațiile de urbanism, după caz);

Amplasamentul propus pentru Construirea Complexului Multifuncțional „Sfantul Andrei” se găsește la adresa Bulevardul Tudor Vladimirescu Nr.35, Sector 5, București. Accesul se face direct din Bulevardul Tudor Vladimirescu, la care terenul are deschidere pe întreaga latură Nord-Est, circa 77,20m. Are legături cu restul orașului fiind situat între artere principale de circulație, cum ar fi Calea 13 Septembrie, respectiv Bulevardul George Coșbuc/Calea Rahovei.

Terenul are număr cadastral 235000, este înscris în Cartea funciara Nr.235000 Bucuresti, Sector 5 și are o suprafața de 2.188,00mp(din acte), respectiv 2.062,48mp conform măsuratori.

Pe teren se regăsesc un număr de 4 corpuri de clădire, după cum urmează:

- Corp C1 – număr cadastral 235000-C1, Clădire de birouri, având regim de înălțime Spartial+P+E, Arie construită = 316,00mp, Arie desfășurată = 893,00mp
- Corp C2 – număr cadastral 235000-C2, Clădire de birouri, având regim de înălțime P, Arie construită = Arie desfășurată = 261,00mp
- Corp C3 – număr cadastral 235000-C3, Magazie, având regim de înălțime P, Arie construită = Arie desfășurată = 145,00mp
- Corp C4 – număr cadastral 235000-C4, Cabină poartă, având regim de înălțime P, Arie construită = Arie desfășurată = 11,00mp.

• REGIMUL JURIDIC



Imobilul format din terenul intravilan cu o suprafață de 2.188,00 mp (din care 2.062,00 mp au fost măsurati) și construcțiile aflate pe acesta fac parte din domeniul public al Municipiului București, conform Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic aferent acesteia. Acesta se află sub administrarea Consiliului Local Sector 5, prin Complexul Multifuncțional "Sf. Andrei", conform Actului Administrativ nr. 506 din 29.09.2022 emis de Consiliul General al Municipiului București, Actului Administrativ nr. 1821 din 19.10.2022 emis de Consiliul Local al Sectorului 5, prin Complexul Multifuncțional "Sfântul Andrei", și conform Extrasului de Carte Funciară pentru informare nr. 235000, emis de O.C.P.1. București Sector 5.

Nu există înregistrări cu privire la sarcini. Acest imobil nu este inclus în Lista monumentelor istorice actualizată în 2015 și nu se află în raza de protecție de 100 m a unui imobil înscris în această listă.

• REGIMUL ECONOMIC

Stituația actuală: Conform extras de C.F. pe terenul având categoria de folosință „curți construcții” există 2 corpuri cu destinația administrative și anume corpul C1 identificat cu numărul cadastral 235000-C1 cu regim de înălțime S+P+M - clădire de birouri, având o suprafață construită de 316 mp și o suprafață desfășurată de 893 mp, corpul C2 identificat cu numărul cadastral 235000-C2 cu regim de înălțime Parter - clădire de birouri, având o suprafață construită de 261 mp.

De asemenea, există două corpuri cu destinația "construcții anexă" și anume, corpul C3 identificat cu numărul cadastral 235000-C3 cu regim de înălțime Parter - magazie, având o suprafață construită de 145 mp și corpul C4 identificat cu numărul cadastral 235000-C4 cu regim de înălțime Parter - cabină portar, având o suprafață construită de 11 mp.

Destinația: conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General - Municipiul București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit, cu modificările și completările ulterioare, amplasamentul este inclus în subzona "CB3" - subzona polilor urbani principali - zonă situată în afara perimetrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală.

Utilizări admise: instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organizații extrateritoriale; servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații (releu infrastructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sediile companiilor și firmelor clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru centre de informare, biblioteci / mediateci; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazinouri, cluburi de dans, cinematografe, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinematografe de diferite capacități cu servicii anexe, locuințe cu partiții speciale pentru profesii liberale, învățământ superior și de formare continuă; afaceri mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domenii de vârf; activități de fabricație și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcuri multietajate.

Considerente de mediu și amenajare funciară: Având în vedere că realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomandă ca prin P.U.Z., terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă, să fie amenajat sumar ca un spațiu verde accesibil locuitorilor, iar vegetația importantă urmează să facă parte din amenajarea definitivă a zonei; se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor; se vor asigura circulații și piețe pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadrul urban, în proporție de minim 10% din suprafața terenului.

Excluderi: orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin



traficul generat; construcții provizorii de orice natură; depozitare en-gros; depozități de materiale refolosibile; platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Terenul este situat în zona fiscală "A" a Municipiului București.

• REGIM TEHNIC

Caracteristici ale parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni:

- În zonele constituite, parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

- Pentru funcțiunea de birouri până la P+4 niveluri = 200 metri;
- Front minim la stradă = 8,0 metri;
- Raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3;
- Clădiri peste P+4 niveluri: pentru funcțiunea de birouri, suprafața minimă = 350 metri;
- Front minim = 18,0 metri; - Front minim la stradă = 12,0 metri;
- Raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3.

- Pentru reconstrucția zonelor degradate, pentru terenuri libere sau cu statut juridic mixt, se vor întocmi documentații P.U.Z., cu recomandarea unei lotizări cu parcele de minim 800 mp și un front la stradă de minim 18,0 metri în cazul fronturilor continue și de minim 24,0 metri în cazul fronturilor discontinue. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- Conform P.U.Z., cu următoarele condiții:

- În zonele constituite, tergereea de la aliniament va fi de minim 60 metri de la aliniament;
- Pentru zonele degradate în reconstrucție, pentru operațiuni pe terenuri libere sau cu statut juridic mixt, retragerea clădirilor publice va fi de 10,0 metri;
- Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime maximă față de aliniament care nu va depăși 20,0 metri.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- Conform P.U.Z., cu următoarele condiții:

- Clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din lățime, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri;
- Clădirile se vor retrage sau de la limita posterioară a parcelei la o distanță egală cu jumătate din lățimea clădirii măsurată în comisie, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și cele posterioare ale parcelei este de minim 10,0 metri.

Apropierea clădirilor unul față de altele pe aceeași parcelă:

- Clădirile vor respecta fie distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celor mai înalte clădiri sau distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,0 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care asigură iluminarea unor încăperi pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- Nu se limitează înălțimea clădirilor.

Împrejmuiri:

- Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 metri, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plăci metalice și vor fi dublate de gard viu;



- Pe limitele laterale și posterioare, gardurile vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri;
- Spre trotuare și căile de circulație pietonală, nu sunt obligatorii gardurile, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase, etc.

Indicatoare maxime admise:

- POT maxim 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru diferite utilizări;
- CUT maxim = 4,5 mp. ADC/mp. teren.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, prevede la Art. 2, alin (4) următoarele: "Prin excepție de la prevederile alin. (2) se poate emite autorizație de construire și fără documentația de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată, pentru:

- *lucrările de extindere a clădirilor sociale, de învățământ, de sănătate, de cultură și administrative aparținând domeniului public și privat al statului și unităților administrativ-teritoriale, dacă extinderea se încadrează în prevederile regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general - PUG sau planului urbanistic zonal - PUZ, aprobat, în vigoare."*

Se permite realizarea lucrărilor de desființare a corpurilor C1, C2, C3 și C4, în baza unui proiect realizat în conformitate cu documentația cadastrală și verificată a cerinței "A", numai în cazul confirmării prin expertize tehnice a posibilității de realizare, astfel încât să nu se afecteze rezistența și stabilitatea clădirilor învecinate.

Se va putea autoriza direct construirea unui corp nou cu regim de înălțime S+P+2E cu funcțiunea de complex multifuncțional, cu respectarea următoarelor retrageri față de limitele de proprietate:

- Stradă: menținerea alinierii la fațada corpului C1;
- Stânga: jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6 metri;
- Spate: jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6 metri.

Distanțele față de corpurile existente pe teren vor respecta prevederile legale incidente în vigoare.

La realizarea proiectului de împrejmuire se va ține seama de obligativitatea asigurării condițiilor de montare a firelor de branșare utilități în nișele de protecție (fire de încăstrare), amplasate la limita de proprietate a consumatorului, cu acces din afara proprietății.

Documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construcție/desființare va fi întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Anexei 1 la Legea nr. 50/1991, cuprinzând PLANUL CADRU al documentației tehnice D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție, ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. ~ M.B., ale Codului Civil, precum și ale altor prevederi legale incidente în vigoare.

Gararea, parcare (care vor respecta prevederile HCGMB nr. 66/2006) și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incinta proprie sau pe domeniul public/privat, după caz, conform avizelor.

Pentru locuințe, precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să dispună de amenajări (platforme/spații protejate) pentru colectarea selectivă a deșeurilor, care să respecte normele sanitare și să fie accesibile dintr-un drum public.

Pentru orice construcție va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu o suprafață de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei, din care cel puțin 27% vor fi pe sol natural, iar restul va fi asigurată o grosime de sol care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbușilor.

b. relații cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;

Amplasamentul propus are următoarele vecinătăți:



- Nord-Est - Bulevardul Tudor Vladimirescu/domeniul public;
- Nord-Vest - proprietate privată;
- Sud-Est - proprietate privată;
- Sud-Vest - proprietate privată;
- Accesul pe teren se face din bulevardul Tudor Vladimirescu.

c. orientări propuse față de punctele cardinale și față de punctele de interes naturale sau construite;

În Scenariul 1, se va menține retragerea față de aliniament a construcției existente, în conformitate cu regulamentele de urbanism. Limita laterală sud-estică și cea posterioară sud-vestică vor rămâne la o distanță minimă de 6,00 metri. Pentru a asigura suficiente spații pentru scopuri medicale, acestea au fost plasate în fața principală și în spate, cu un centru central pentru spații tehnice și circulație, precum și un coridor care înconjoară centrul nodului.

În Scenariul 2, se va păstra retragerea față de aliniament a construcției existente C1, iar un front continuu va fi format de-a lungul Bulevardului Tudor Vladimirescu. Retragerea minimă de 6,00 metri va fi menținută și în cazul limitei laterale sud-estice și a celei posterioare sud-vestice, în conformitate cu regulamentul de urbanism.

Configurația spațiului interior este de tip dublu-tract. Spațiile sunt dispuse pe partea stângă și dreaptă a unui coridor central. Această aranjare asigură iluminare naturală pentru toate spațiile, cu orientare spre sud-vest și nord-est.

d. surse de poluare existente în zonă;

Amplasamentul are o deschidere la Bulevardul Tudor Vladimirescu și este situat în apropierea a două artere majore de circulație. Prin urmare, principalele probleme legate de poluare din zonă includ emisiile de noxe, concentrația de particule în suspensie și poluarea fonică.

Pentru a aborda aceste aspecte, proiectul prevede utilizarea de materiale de construcții inovatoare cu izolație fonică și termică de calitate superioară. De asemenea, clădirea va fi echipată cu un sistem de ventilație centralizat ce folosește centrale eficiente și filtre corespunzătoare.

Totodată, se vor implementa sisteme de climatizare și încălzire centralizate, iar deschiderile ferestrelor de pe fațadă pentru ventilație vor fi minimize.

e. date climatice și particularități de relief;

Clima din Municipiul București este de tip moderat-continental, ceea ce implică veri uscate și călduroase, precum și ierni reci. Deși așezat într-o zonă cu climă temperată, Bucureștiul este influențat de masele de aer continental din zonele înconjurătoare. Aceste curenți de aer din est aduc variații extreme de temperatură, cu diferențe de până la 70°C între verile caniculare și iernile geroase.

Estul și sudul orașului beneficiază de toamne lungi și calde, ierni blânde și primăveri timpurii. Temperatura medie anuală în București se situează în jurul valorii de 10-11°C. Acest climat moderat-continental prezintă fluctuații ale temperaturii aerului, caracteristice orașelor mari, cauzate de încălzirea suplimentară a rețelei stradale, arderile de combustibili și radiația emanată de zidurile clădirilor.

Iernile sunt în general reci, adesea însoțite de ninsori abundente și viscole. Relieful orașului București are o ușoară înclinație de la nord-vest spre sud-est. Astfel, în partea nordică, altitudinea atinge aproximativ 97 de metri, în timp ce în partea sudică scade la 76 de metri.

Relieful este semnificativ influențat de văile râurilor Dâmbovița și Colentina, care au adâncimi de până la 20 de metri, astfel încât altitudinea pe cursul acestor râuri poate scădea sub 60 de metri. Lățimea văii



Dâmboviței în zona capitalei variază între 300 și 2000 de metri, în timp ce valea Colentinei ajunge până la 1500 de metri.

Media precipitațiilor și umidității este scăzută în timpul verii, dar pot apărea furtuni violente ocazional. În timpul verii și toamnei, temperaturile variază între 18 și 22°C, iar precipitațiile cresc, cu perioade de ploii mai frecvente, dar ușoare.

f. existența unor:

– rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;
- Din datele existente până la acest moment, pe amplasament nu se regasesc rețele edilitare care să necesite relocare.

– posibile interferențe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție;

-Amplasamentul nu este înscris în Lista monumentelor istorice actualizată în 2015, nu se află în raza de protecție a unui imobil înscris în lista respectivă, iar la Cartea funciară nu sunt înscrise sarcini.

– terenuri care aparțin unor instituții care fac parte din sistemul de apărare, ordine publică și siguranță națională;

-Nu este cazul

g. caracteristici geofizice ale terenului din amplasament - extras din studiul geotehnic elaborate conform normativelor în vigoare, cuprinzând:

Extras din studiul geologic întocmit de SC ICS BUSINESS INTERNAȚIONAL SRL:

Date privind zonarea seismică

Din punct de vedere seismic conform SR 11100-1/93, zona studiată se situează în interiorul izoliniei de gradul 8₁, pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade de revenire de 50 ani (minimum).

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100 / 1 – 2013, teritoriul cercetat se situează în zona cu valoarea de vârf a accelerației terenului $a_g=0.30g$, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență IMR 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 ani.

Date geologice generale

Din punct de vedere structural, zona acoperă o parte din sectorul nordic al Platformei Moesice. Depunerile de suprafață (100-350 m) fac parte din Cuaternar, fiind compuse în principal din straturi de pietrișuri și nisipuri, separate de argile și depozite de loess.

Terenurile din zona cercetată au fost denumite în literatura de specialitate pe criterii cronostatigrafice „depozitele intermediare”, având vârsta Pleistocenului Superior. Acestea se regăsesc în zona nordică și de vest a Municipiului București și sunt alcătuite din argile, argile nisipoase, uneori cu aspect loessoid, cu grosimi de 5-10 m.

Conform Cod de proiectare – Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor Indicativ CR-1-1-4/2012, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului este $q_b = 0.5$ kPa având IMR = 50 ani. Conform tabel 2.1. pentru categoria de teren IV, lungimea de rugozitate este $z_0 = 1.0$ și $z_{min} = 10$ m.



Conform Cod de proiectare – Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, indicativ CR-1-1-3/2012, valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol este $s_k=2.0 \text{ kN/m}^2$.

Încadrarea lucrării într-o anumită categorie geotehnică.

Încadrarea în categoriile geotehnice se face în conformitate cu NP 074/2022: "Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții".

Categoria geotehnică indică riscul geotehnic la realizarea unei construcții.

Riscul geotehnic depinde de 2 (două) grupe de factori și anume:

- factorii legați de teren, dintre care cei mai importanți sunt condițiile de teren, apa subterană și zona seismică de calcul;
- factorii legați de importanța construcției și de vecinătățile acestora.

Conform normativului NP 074/2022, anexa A, pământurile care formează terenul de fundare al construcției se încadrează la teren bun de fundare.

Categoria geotehnică.

Încadrarea în categoria geotehnică s-a făcut conform elementelor din tabelul următor:

Factori avuți în vedere	Categoriile	Punctaj
Condițiile de teren	Teren bun de fundare	2
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Redusă	2
Vecinătăți	Risc major	4
Zona seismică de calcul	$a_g = 0.30 g$	3
TOTAL puncte		12

Categoria geotehnică rezultată din corelarea elementelor de mai sus este 2.

V. Încadrarea în zone de risc (cutremur, alunecări de teren, inundații) în conformitate cu reglementările tehnice în vigoare;

-Nu este cazul.

VI. Caracteristici din punct de vedere hidrologic stabilite în baza studiilor existente, a documentărilor, cu indicarea surselor de informare enunțate bibliografic.

Extras din studiul geologic:

„Cadrul geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic”

Din punct de vedere **morfologic**, zona cercetată se află în Câmpul Mostiștei. Câmpul are o altitudine de 100 m în partea de NV și scade până la o altitudine de 50 m în partea de SE. Aspectul morfologic este în general neted.

Din punct de vedere **hidrografic**, zona cercetată aparține bazinului hidrografic Argeș – Vedea.

Din punct de vedere **hidrogeologic**, în zona studiată se întâlnesc cele trei tipuri de acvifere reprezentative Câmpiei Române din arealul Municipiului București ce reprezintă resurse importante de apă și anume:



- Acviferul de Colentina situat în roci poroase permeabile, grosiere și este interceptat începând cu o adâncime de 20m. Calitatea apei din acest acvifer este una scăzută datorită vulnerabilității de a fi poluată din cauze antropice;
- Acviferul de Mostiștea, sistemul de acvifer mediu ce este constituit din mai multe strate poroase permeabile cu granulometrie medie și este interceptat la o adâncime de 20m până la 100m;
- Acviferul de Frățești este alcătuit din roci poroase grosiere ale depozitelor pleistocene și este interceptat de la o adâncime de 150m până la 300m.

În foraje geotehnice executate, nivelul acvifer nu a fost întâlnit.

3.2. DESCRIEREA DIN PUNCT DE VEDERE TEHNIC, CONSTRUCTIV, FUNCȚIONAL ARHITECTURAL ȘI TEHNOLOGIC:

- caracteristici tehnice și parametri specifici obiectivului de investiții;
- varianta constructivă de realizare a investiției, cu justificarea alegerii acesteia;
- echiparea și dotarea specifică funcțiunii propuse;

A. SCENARIUL I – VARIANTA CU INVESTIȚIE MARE – Conform studiului de fezabilitate întocmit de SC ROMRAZ CONSULTING SRL acest scenariu presupune:

„Construcția propusă va avea regim de înălțime 2S+P+6E, și va avea următoarele încadrări:

- clasa de importanță II;
- categoria de importanță B;
- grad de rezistență la foc II;
- risc mic de incendiu.

Pentru construcția propusă se vor realiza următorii indicatori urbanistici: Arie teren = 2.062,48mp conform măsurători (2.188,00mp din acte).

Arie construită = 973,95mp

Arie desfașurată = 2.405,85mp, din care:

Arie construită Subsol 2 = 1.919,63mp

Arie construită Subsol I = 1.919,63mp

Arie construită terasa acoperită etaj 6 = 187,74mp

Arie desfașurată pentru calcul CUT = 8.566,59mp

POT=47,22%

CUT =4,15

Distribuția funcțională pe niveluri este propusă după cum urmează:

- Subsol 2:

Arie construită = 1.919,63mp

spații tehnice, parcare autoturisme, adăpost de protecție civilă

- Subsol I:

Arie construită = 1.919,63mp

spații tehnice, parcare autoturisme

- Parter:

Arie construită = 211,00mp



Serviciu radiodiagnostic - Arie construită = 5 | 4,93mp
- Etaj 1; Etaj 2:

Laborator analize medicale - Arie construită = 377,83mp
Sector recuperare medicală și fizioterapie - Arie construită = 711, 78mp
Sector consultații și tratamente pediatrie - Arie construită = 1.028, 70mp - Arie construită = 290,

15mp

Sector consultații și tratamente adulți - Arie construită = 704,50mp - Arie construită = 290, 1

5mp

Sector consultații și tratamente adulți - Arie construită = 704,50mp
Sector alimentație personal - Arie construită = 1.062,26mp

Principalele categorii de utilizatori sunt:

- pacienții;
- personalul medical (medici, asistenți);
- personal paramedical (tehnic, gospodăresc, administrativ).

Principalele grupe funcționale ce intră în componența construcției propuse sunt:

- sectoare consultații adulți și pediatrie;
- sector tratamente;
- sector diagnostic și explorări funcționale;
- sector recuperare medicală și fizioterapie;
- sector sterilizare centrală;
- sector administrativ, personal, pacienți;
- sector alimentație personal;
- sectorul serviciilor tehnico-gospodărești.

B. SCENARIUL II – VARIANTA CU INVESTIȚIE MEDIE- Reprezintă scenariul definit în tema de proiectare și presupune desființarea construcțiilor existente pe teren și realizarea investiției descrise mai sus, o construcție nouă care să adaptească spațiile medicale conform temei Beneficiarului, realizarea următoarelor obiective:

1. MEMORIU TEHNIC ARHITECTURĂ

Amplasamentul propus pentru Construirea Complexului Multifuncțional „Sfântul Andrei” se găsește la adresa Bulevardul Tudor Vladimirescu Nr.35, Sector 5, București. Accesul se face direct din Bulevardul



Tudor Vladimirescu, la care terenul are deschidere pe întreaga latură Nord-Est, circa 77,20m. Are legături cu restul orașului fiind situat între artere principale de circulație, cum ar fi Calea 13 Septembrie, respectiv Bulevardul George Coșbuc/Calea Rahovei.

Terenul are număr cadastral 235000, este înscris în Cartea funciara Nr.235000 București, Sector 5 și are o suprafață de 2.188,00mp(din acte), respectiv 2.062,48mp conform măsurători.

Pe teren se regasesc un număr de 4 corpuri de clădire, după cum urmează:

- Corp C1 – număr cadastral 235000-C1, Clădire de birouri, având regim de înălțime S+P+E, Arie construită = 316,00mp, Arie desfașurată = 893,00mp
- Corp C2 – număr cadastral 235000-C2, Clădire de birouri, având regim de înălțime P, Arie construită = Arie desfașurată = 261,00mp
- Corp C3 – număr cadastral 235000-C3, Magazie, având regim de înălțime P, Arie construită = Arie desfașurată = 145,00mp
- Corp C4 – număr cadastral 235000-C4, Cabina poartă, având regim de înălțime P, Arie construită = Arie desfașurată = 11,00mp.

• REGIMUL JURIDIC

Imobilul format din terenul intravilan cu o suprafață de 2.188,00 mp (din care 2.062,00 mp au fost măsurati) și construcțiile aflate pe acesta fac parte din domeniul public al Municipiului București, conform Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic aferent acesteia. Acesta se află sub administrarea Consiliului Local Sector 5, prin Complexul Multifuncțional "Sf. Andrei", conform Actului Administrativ nr. 506 din 29.09.2022 emis de Consiliul General al Municipiului București, Actului Administrativ nr. 1821 din 19.10.2022 emis de Consiliul Local al Sectorului 5, prin Complexul Multifuncțional "Sfantul Andrei", și conform Extrasului de C.F pentru informare nr. 235000, emis de O.C.P.1. București Sector 5.

Nu există înregistrări cu privire la sarcini. Acest imobil nu este inclus în Lista monumentelor istorice actualizată în 2015 și nu se află în raza de protecție de 100 m a unui imobil înscris în această listă.

- **REGIMUL ECONOMIC** - Conform **CAP. 3.1** din prezenta documentație S.F.
- **REGIM TEHNIC** – Conform **CAP. 3.1** din prezenta documentație S.F.

a. relații cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;

Amplasamentul propus are următoarele vecinătăți:

- Nord-Est - Bulevardul Tudor Vladimirescu/domeniul public;
- Nord-Vest - proprietate privată;
- Sud-Est - proprietate privată;
- Sud-Vest - proprietate privată;
- Accesul pe teren se face din bulevardul Tudor Vladimirescu.

b. orientări propuse față de punctele cardinale și față de punctele de interes naturale sau construite;

În Scenariul 1, se va menține retragerea față de aliniament a construcției existente, în conformitate cu regulamentele de urbanism. Limita laterală sud-estică și cea posterioară sud-vestică vor rămâne la o distanță minimă de 6,00 metri. Pentru a asigura suficiente spații pentru scopuri medicale, acestea au fost plasate în fața principală și în spate, cu un centru central pentru spații tehnice și circulație, precum și un coridor care înconjoară centrul nodului.



În Scenariul 2, se va păstra retragerea față de aliniament a construcției existente C1, iar un front continuu va fi format de-a lungul Bulevardului Tudor Vladimirescu. Retragerea minimă de 6,00 metri va fi menținută și în cazul limitei laterale sud-estice și a celei posterioare sud-vestice, în conformitate cu regulamentul de urbanism.

Configurația spațiului interior este de tip dublu-tract. Spațiile sunt dispuse pe partea stângă și dreaptă a unui coridor central. Această aranjare asigură iluminare naturală pentru toate spațiile, cu orientare spre sud-vest și nord-est.

d. surse de poluare existente în zonă;

Amplasamentul are o deschidere la Bulevardul Tudor Vladimirescu și este situat în apropierea a două artere majore de circulație. Prin urmare, principalele probleme legate de poluare din zonă includ emisiile de noxe, concentrația de particule în suspensie și poluarea fonică.

Pentru a aborda aceste aspecte, proiectul prevede utilizarea de materiale de construcții inovatoare cu izolație fonică și termică de calitate superioară. De asemenea, clădirea va fi echipată cu un sistem de ventilație centralizat ce folosește centrale eficiente și filtre corespunzătoare.

Totodată, se vor implementa sisteme de climatizare și încălzire centralizate, iar deschiderile ferestrelor de pe fațadă pentru ventilație vor fi minimize.

e. date climatice și particularități de relief;

Clima din Municipiul București este de tip moderat-continental, ceea ce implică veri uscate și călduroase, precum și ierni reci. Deși așezat într-o zonă cu climă temperată, Bucureștiul este influențat de masele de aer continental din zonele înconjurătoare. Aceste curenți de aer din est aduc variații extreme de temperatură, cu diferențe de până la 70°C între verile caniculare și iernile geroase.

Estul și sudul orașului beneficiază de toamne lungi și calde, ierni blânde și primăveri timpurii. Temperatura medie anuală în București se situează în jurul valorii de 10-11°C. Acest climat moderat-continental prezintă fluctuații ale temperaturii aerului, caracteristice orașelor mari, cauzate de încălzirea suplimentară a rețelei stradale, arderile de combustibili și radiația emanată de zidurile clădirilor.

Iernile sunt în general reci, adesea însoțite de ninsori abundente și viscole. Relieful orașului București are o ușoară înclinație de la nord-vest spre sud-est. Astfel, în partea nordică, altitudinea atinge aproximativ 97 de metri, în timp ce în partea sudică scade la 76 de metri.

Relieful este semnificativ influențat de văile râurilor Dâmbovița și Colentina, care au adâncimi de până la 20 de metri, astfel încât altitudinea pe cursul acestor râuri poate scădea sub 60 de metri. Lățimea văii Dâmboviței în zona capitalei variază între 300 și 2000 de metri, în timp ce valea Colentinei ajunge până la 1500 de metri.

Media precipitațiilor și umidității este scăzută în timpul verii, dar pot apărea furtuni violente ocazional. În timpul verii și toamnei, temperaturile variază între 18 și 22°C, iar precipitațiile cresc, cu perioade de ploii mai frecvente, dar ușoare.

f. existența unor:

- rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;
- Din datele existente până la acest moment, pe amplasament nu se regăsesc rețele edilitare care să necesite relocare.
- posibile interferențe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe



amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție;

- Amplasamentul nu este înscris în Lista monumentelor istorice actualizată în 2015, nu se află în raza de protecție a unui imobil înscris în lista respectivă iar la Cartea funciara nu sunt înscrise sarcini.
- terenuri care aparțin unor instituții care fac parte din sistemul de apărare, ordine publică și siguranță națională;
- Nu este cazul

Construcția propusă conform temei de proiectare va avea următoare structură generală:

-Regim de înălțime S+P+2E (Parțial)

- Subsolul va avea 9 locuri de parcare, Adăpost Protecție Civilă, Spații tehnice și Depozitari;
- Parterul va adăposti sectorul de radiologie și imagistică;

Organizarea funcțională a spațiilor în interiorul construcției propuse va fi următoarea:

1. Parter:

1.1 Spațiu RMN cu:

- Spațiu tehnic RMN , Spațiu RMN, Camera comandă, Boxa dezbrăcare, Sas acces

1.2 Spațiu CT cu:

- Spațiu CT, Camera injectare, Grup sanitar pacienți injectați, Camera comandă CT
- Sala de așteptare pacienți injectați, Camera caldă, Depozit surse, Depozit deșeuri;

1.3 Cabinet medical;

1.4 Cabinet asistente;

1.5 Cabinet radiologie cu:

- Sas acces, Spațiu radiologie, Camera comandă, Boxa dezbrăcare;

1.6 Birou citire/depozitare radiografii;

1.7 Boxe material sanitar – curate;

1.8 Boxe material sanitar – murdare;

1.9 Vestiare personal medical, separat pe sexe, cu dușuri;

1.10 Grupuri sanitare pacienți, separate pe sexe, cu grup sanitar pentru persoane cu handicap

motor,

1.11 Recepție pacienți;

2. Etaj 1:

2.1 Cabinet recoltări analize medicale cu un compartiment de recoltare și un compartiment primire produse biologice;

2.2 Cabinete de consultații pentru medici;

2.3 Săli de tratament;

2.4 Cabinete de stomatologie;

2.5 Sterilizare centrală cu spațiu primire/spalare, spațiu sterilizare umedă și uscată, spațiu eliberare material steril;

2.6 Depozit material steril;

2.7 Depozit instrumentar steril;

2.8 Grupuri sanitare personal medical, separate pe sexe;

2.9 Grupuri sanitare pacienți, separate pe sexe, cu grup sanitar pentru persoane cu handicap

motor,

2.10 Așteptare pacienți;

2.11 Birou administrație.

Cladirea va respecta normele și standardele actuale și va fi dotată cu aparatură de specialitate pentru secțiile computer tomograf, radiologie și imagistică.



FUNCȚIONAL PROPUȘ: SUBSOL

Nr. Plan	Denumire	Arie (mp)	Pardoseala
S.00	PARCARE SUBTERANĂ	422.14	Beton industrial
S.01	Hoi	15.05	Beton industrial
S.02	Sas APC	8.61	Beton industrial
S.03	Adăpost Protecție Civilă	77.04	Beton industrial
S.04	G.S. APC	7.15	Beton industrial
S.05	Depozitare	15.08	Beton industrial
S.06	Spațiu tehnic	16.76	Beton industrial
S.07	Casa scării	13.87	Gresie antiderapantă
S.08	Depozitare	26.24	Beton industrial
S.09	Casa liftului	3.81	Beton industrial

PARTER

Nr. Plan	Denumire	Arie (mp)	Pardoseală
P.01	Hoi Recepție - Așteptare Pacienți	42.30	
P.02	Hoi	68.72	
P.03	Birou administrație	14.81	Gresie antiderapantă
P.04	Arhiva	4.14	Gresie antiderapantă
P.05	Casa Scării 1	14.63	Gresie antiderapantă
P.05-1	Casa lift	3.60	Nu este cazul
P.06	Casa Scării 2	14.63	Gresie antiderapantă
P.07	Windfang	4.48	Gresie antiderapantă
P.08	Vestiar Pers. B	13.31	Gresie antiderapantă
P.09	Vestiar Personal F	11.73	Gresie antiderapantă
P.10	Dus Pers. B	1.85	Gresie antiderapantă
P.11	G.S. Pers. B	3.07	Gresie antiderapantă
P.12	Dus Pers. B	1.85	Gresie antiderapantă
P.13	G.S. Pers. B	3.05	Gresie antiderapantă
P.14	Sas G.S.	4.74	Gresie antiderapantă
P.15	G.S. Pacienți B	7.17	Gresie antiderapantă
P.16	G.S. Pacienți F	8.82	Gresie antiderapantă
P.17	G.S. Pers. cu hand.	3.86	Gresie antiderapantă
P.18	Boxa mat. sanitar C.	6.13	Gresie antiderapantă
P.19	Boxa mat. sanitar M.	5.00	Covor PVC antistatic și antiseptic
P.20	Sas Radiologie	3.20	Covor PVC antistatic și antiseptic
P.21	Boxa dezbracare	3.28	Covor PVC antistatic și antiseptic
P.22	Spațiu radiologie	23.59	Covor PVC antistatic și antiseptic
P.23	Camera Comandă Radiologie	5.13	Covor PVC antistatic și antiseptic
P.24	Cabinet Asistente	10.83	Covor PVC antistatic și antiseptic
P.25	Cabinet citire radiologie	15.76	Covor PVC antistatic și antiseptic
P.26	Spațiu tehnic	12.93	Gresie antiderapantă
P.27	Dep.Surse C.T.	5.60	Covor PVC antistatic și antiseptic
P.28	Dep.Deșeuri C.T.	3.80	Covor PVC antistatic și antiseptic
P.29	Camera injectare C.T.	11.53	Covor PVC antistatic și antiseptic
P.30	Camera caldă C.T.	11.87	Covor PVC antistatic și antiseptic
P.31	Așteptare injectați C.T.	18.22	Covor PVC antistatic și antiseptic
P.32	G.S. Pacienți Injectați	3.48	Gresie antiderapantă



P.33	Spatiu C.T.	32.23	Covor PVC antistatic si antiseptic
P.34	Comanda C.T.	7.96	Covor PVC antistatic si antiseptic
P.35	SaS RMN	7.86	Covor PVC antistatic si antiseptic
P.36	Boxa Dezbracare	3.56	Covor PVC antistatic si antiseptic
P.37	Cam comanda RMN	6.60	Covor PVC antistatic si antiseptic
P.38	Sala RMN	30.81	Covor PVC antistatic si antiseptic
P.39	Spatiu Tehnic RMN	15.17	Covor PVC antistatic si antiseptic
P.40	Windfang	3.68	Covor PVC antistatic si antiseptic
P.41	Cab. Asistent	16.11	Covor PVC antistatic si antiseptic
P.42	Cab. Medical	16.61	Covor PVC antistatic si antiseptic

ETAJ 1

Nr. Plan	Denumire	Arie (mp)	Pardoseală
E.01	HOL	96.53	Covor PVC antistatic și antiseptic
E.02	Casa Scării 1	14.62	Gresie antiderapantă.
E.03	Casa Scării 2	14.62	Gresie antiderapantă.
E.04	Așteptare pacienți	16.42	Covor PVC antistatic și antiseptic
E.05	Dep. mat. steril	8.92	Covor PVC antistatic și antiseptic
E.06	Dep. instrum. steril	8.74	Covor PVC antistatic și antiseptic
E.07	Primire Sterilizare	10.62	Covor PVC antistatic și antiseptic
E.08	Sterilizare umedă	4.21	Covor PVC antistatic și antiseptic
E.09	Sterilizare uscată	4.35	Covor PVC antistatic și antiseptic
E.10	Eliberare sterile	8.93	Covor PVC antistatic și antiseptic
E.11	Cab. Stomatologic	24.98	Covor PVC antistatic și antiseptic
E.12	Cab. Stomatologic	23.77	Covor PVC antistatic și antiseptic
E.13	Logie	2.85	Gresie antiderapantă pt. ext.
E.14	Cab. Stomatologic	19.45	Covor PVC antistatic și antiseptic
E.15	Birou administrație	23.40	Covor PVC antistatic și antiseptic
E.16	Primire prod. biologice	14.85	Covor PVC antistatic și antiseptic
E.17	Dep. prod. biolog.	4.14	Covor PVC antistatic și antiseptic
E.18	Cab. Recoltari / Analize	26.20	Covor PVC antistatic și antiseptic
E.19	G.S. Personal F	3.96	Gresie antiderapantă.
E.20	G.S. Personal B	3.96	Gresie antiderapantă.
E.21	G.S. Pacienți B	6.93	Gresie antiderapantă.
E.22	G.S. Pacienți F	7.71	Gresie antiderapantă.
E.23	Sala Tratamente	25.43	Covor PVC antistatic și antiseptic
E.24	Sala Tratamente	26.20	Covor PVC antistatic și antiseptic
E.25	Cab. Asistenți 2	16.61	Covor PVC antistatic și antiseptic
E.26	Cab. Medical Consultații	16.94	Covor PVC antistatic și antiseptic
E.27	Cab. Medical Consultatii	22.86	Covor PVC antistatic și antiseptic
E.28	Cab. Medical Consultații	19.88	Covor PVC antistatic și antiseptic
E.29	Cab. Asistenți 1	14.30	Covor PVC antistatic și antiseptic
E.30	Cab. Medical Consultații	17.68	Covor PVC antistatic și antiseptic
E.31	Cab. Medical Consultații	22.29	Covor PVC antistatic și antiseptic
E.32	Dep. Inventor	11.05	Gresie antiderapanta
E.33	Cab. Medical Consultații	21.14	Covor PVC antistatic și antiseptic
E.34-1	Logie	2.00	Gresie antiderapantă pt. ext.



E.34-2	Logie	2.34	Gresie antiderapantă pt. ext.
E.34-3	Logie	2.52	Gresie antiderapantă pt. ext.
E.34-4	Logie	2.52	Gresie antiderapantă pt. ext.
E.34-5	Logie	2.52	Gresie antiderapantă pt. ext.
E.34-6	Balcon	2.60	Gresie antiderapantă pt. ext.
E.34-7	Terasă	3.56	Gresie antiderapantă pt. ext.
E.34-8	Logie	5.13	Gresie antiderapantă pt. ext.
E.34-9	Logie	5.85	Gresie antiderapantă pt. ext.
E.34-10	Balcon	6.37	Gresie antiderapantă pt. ext.
E.34-11	Balcon	6.88	Gresie antiderapantă pt. ext.

ETAJ 2

Nr. Plan	Denumire	Arie (mp)	Pardoseală
E.01	Terasa circulabilă	601.15	Dale beton
E.02	Casa Scării 2	14.68	Gresie antiderapantă.
E.03	Spațiu tehnic	5.63	Gresie antiderapantă.
E.04	Hol 2	3.68	Gresie antiderapantă.
E.05	Casa Scării 1	14.68	Gresie antiderapantă.
E.06	Hol 1	3.68	Gresie antiderapantă.
E.07	Spațiu Tehnic	5.63	Gresie antiderapantă.

Pentru construcția propusă se vor realiza următorii indicatori urbanistici:

INDICI URBANISTICI:

FUNȚIUNE: C1 - CENTRU MEDICAL MULTIFUNȚIONAL;

REGIM DE ÎNĂLȚIME - S+P+2E PARȚIAL

BILANȚUL TERITORIAL PROPUȘ ESTE URMĂTORUL:

-ARIE TEREN = 2.188,00 mp (DIN ACTE) / 2.062,00 mp (MASURĂTORI)

-ARIE ALEI, PARCĂRI, TROTUARE= 840 mp

-ARIE SPAȚII VERZI (min. 30% x 2062mp = min. 618.60 mp)= 625 mp

- ÎNĂLȚIME max. ATIC. (FAȚADA NORD) = +11.35 m

-ÎNĂLȚIME ATIC (FAȚADE EST, VEST, SUD) = +8.15 m

-COTĂ PROPUȘĂ PENTRU ±0.00 = +84.80 m

-ARIE CONSTRUITĂ SUBSOL PROPUȘ C1= 687.10 mp

-ARIE CONSTRUITĂ PROPUȘĂ C1 = 598.00 mp

-ARIE DESFAȘURATĂ PROPUȘĂ C1= 1334.22 mp

-P.O.T. PROPUȘ 29.00 %

- C.U.T. PROPUȘ 0.64

-GRAD REZISTENȚĂ LA FOC - II, CF. NORMATIVULUI P118-1999

-CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ -(B) - DEOSEBITĂ, CF. H.G.R. NR. 766-1997

-CLASA DE IMPORTANȚĂ - II, CF. NORMATIVULUI P100-2013

-RISC DE INCENDIU - MIC, CF. NORMATIVULUI P118-1999

Finisaje esterloare propuse:

1. Soclu - tencuială decorativă exterioară, culoare gri deschis -raf 7042;



- ***clasa de reacție la foc a sistemului compozit de izolare termică va fi b-s2.d0;
- 1a. Balustrada + mâna curentă inox h=90cm + mâna curentă intermediară h=70- sticlă securizată;
 - 1b. Balustrada + mâna curentă inox h=90cm- parapet sticlă securizată, culoare gri deschis;
 - 1c. Trotuar/borduri dale beton vibropresat, culoare gri deschis;
 2. Jardiniera din beton aparent alb, glaf beton mozaicat alb;
 - 2a. Trepte acces - placaj granit antiderapant, gr 1.5 cm, culoare gri deschis;
 3. Tencuială decorativă exterioară pe plasă, culoare alb trafic - ral 9016;
- ***clasa de reacție la foc a sistemului compozit de izolare termică va fi b-s2.d0;
- 3a. Riflaj decorativ pe tencuială, gr.=1.5 cm;
 4. Placaj caramidă aparentă tip clinker, culoare maro roșiatic;
 5. Tâmplarie aluminiu-uși și ferestre, termoizolantă tripan, low-e, argon, cu $r'_{min} > 0.83 \text{ m}^2\text{k/w}$, culoare gri -ral 7042;
 6. Perete cortină - tâmplarie aluminiu termoizolantă tripan, low-e, argon, cu $r'_{min} > 0.80 \text{ m}^2\text{k/w}$, culoare gri -ral 7042;
 7. Ancadramente ferestre și balustrade, profile metalice rectangulare 5x15 cm și 2x15 cm, culoare albă/roșie;
 8. Profil E tablă zincată protecție atic 35x5x5 cm, culoare gri albastrui- culoare ral 7031;

Avantajele realizării unei construcții noi sunt:

- va fi concepută să poată acomoda funcțiunile necesare conform temei Beneficiarului;
- va avea toate instalațiile necesare unei funcționări corespunzătoare;
- va fi dotată cu aparatură de ultimă generație;
- va răspunde din punct de vedere al asigurării circuitelor funcționale specifice privind respectarea cerințelor standardelor de calitate pentru unități sanitare;
- va avea o structură funcțională care respectă prevederile legislației din domeniul sanitar;
- va asigura o utilizare optimă a resurselor materiale și umane;
- amplasamentul este unul favorabil, fiind bine legat cu restul orașului prin artere importante și fiind bine situat în interiorul sectorului în legătură cu cartierele sale rezidențiale.

Descrierea principalelor funcțiuni:

1. **Holul de Distribuție Principal** - Acest spațiu funcționează ca un hol de distribuție către camerele de examinare și operație a aparatelor medicale.
2. **Camera Radiologie (RX)** - Acest spațiu este destinat examinării pacienților cu ajutorul radiografiei 3D. Este o cameră izolată cu pereți de 2 mm de plumb și găzduiește aparatul medical RX 3D. Accesul se face din holul de distribuție principal, iar intrarea este semnalată cu un bec roșu "Aparat în funcțiune! Intrarea interzisă". Ușa este prevăzută cu un contact magnetic pentru siguranță.
3. **Camera Operator Radiologie (RX)** - Această cameră este un spațiu privat destinat personalului medical calificat care operează aparatul de radiologie. Ca și în cazul celorlalte camere, accesul este controlat, iar intrarea este semnalată cu un bec roșu.
4. **Camera Computer Tomograf (CT)** - Acest spațiu găzduiește aparatul medical de Computer Tomograf. Este izolat cu pereți de 3 mm de plumb și accesul se face din holul de distribuție principal.
5. **Camera Operator Computer Tomograf (CT)** - Cameră destinată personalului medical care operează aparatul de Computer Tomograf.



- 6. Camera Operator R.M.N. (Rezonanță Magnetică Nucleară)** - Acest spațiu este destinat personalului medical calificat care operează aparatul de R.M.N. Ca și în cazul altor camere, accesul este controlat și intrarea este semnalată cu un bec roșu.
- 7. Camera Pregătire Pacient 2** - Această cameră are rolul de a găzdui temporar pacienții în pregătirea pentru examinare.
- 8. Camera Examinare Pacient R.M.N.** - Acest spațiu izolat ecranat pentru RFI și EMI găzduiește aparatul de R.M.N.
- 9. Camera Tehnică R.M.N.** - Această cameră găzduiește echipamentele suplimentare pentru aparatul de R.M.N.
- 10. Cab. Recoltări / Analize** - Acest cabinet este destinat recoltării de mostre medicale și analizelor ulterioare. Personalul medical specializat prelevează probe de sânge, urină sau alte mostre de la pacienți în acest spațiu, pentru a efectua analizele necesare în vederea diagnosticării și monitorizării stării de sănătate a pacienților.
- 11. Cabinet Citire Analize** - Acest cabinet servește ca spațiu dedicat interpretării și analizei rezultatelor testelor medicale. Personalul medical și laboratorul de analize utilizează acest spațiu pentru a interpreta și evalua rezultatele testelor și pentru a furniza diagnosticul sau tratamentul adecvat pacienților.
- 12. Cabinete Stomatologice** - Aceste spații sunt specializate în furnizarea serviciilor stomatologice. Aceste cabinete sunt echipate cu echipamente medicale stomatologice și sunt destinate pentru tratamente dentare, consultații, igienizare orală și alte proceduri stomatologice.
- 13. Cabinete Medicale Diverse** - Aici se includ cabinete specializate în diverse discipline medicale, cum ar fi cardiologie, dermatologie, oftalmologie, sau orice altă specialitate medicală. Aceste cabinete sunt destinate examinării și tratamentului pacienților specifici specialității respective.
- 14. Zona Sterilizare cu Dep. Instrum. Steril** - Această zonă are rolul de a asigura că instrumentele medicale și echipamentele sunt complet sterile și sigure pentru utilizare. Aici se efectuează procesul de sterilizare, iar instrumentele medicale sunt pregătite pentru utilizarea în procedurile medicale. Procesul poate implica sterilizare umedă și sterilizare uscată pentru a asigura că toate instrumentele sunt lipsite de contaminanți.
- 15. Primire Sterilizare** - În această etapă, instrumentele medicale folosite sunt preluate și pregătite pentru sterilizare. O primă verificare a instrumentelor se face aici pentru a identifica orice contaminare sau daune.
- 16. Sterilizare Umedă** - Aici are loc procesul de sterilizare umedă, care utilizează aburi sub presiune și substanțe chimice pentru a distruge orice microorganisme și a asigura sterilizarea completă a instrumentelor.
- 17. Sterilizare Uscată** - Procesul de sterilizare uscată implică utilizarea căldurii pentru a asigura că toate instrumentele medicale sunt complet sterile și gata pentru utilizare în proceduri medicale.
- 18. Eliberare Sterile** - După ce instrumentele au fost sterilizate, acestea sunt puse la dispoziția personalului medical pentru utilizare în siguranță în cadrul procedurilor medicale, asigurându-se că toate instrumentele rămân sterile până la momentul utilizării.

Descrierea principalelor dotări medicale:

Iată o listă cu principalele dotări medicale necesare pentru spațiile menționate, inclusiv cele destinate Computer Tomograf (CT), Rezonanță Magnetică Nucleară (RMN) și imagistică medicală:

-Pentru Camerele de Radiologie (CT și RMN):**



- Aparat Computer Tomograf (CT): Aparatul CT este esențial pentru realizarea imaginilor în detaliu ale interiorului corpului pacientului.
 - Aparat Rezonanță Magnetică Nucleară (RMN):** Aparatul RMN permite obținerea de imagini precise ale țesuturilor moi și a organelor interne.
 - Sistem de Procesare a Imaginilor: Un sistem de procesare a imaginilor este necesar pentru a interpreta și a genera imaginile medicale.
 - Scaune sau Mese pentru Pacienți:** Pentru poziționarea confortabilă a pacienților în timpul examinării.
 - Sisteme de Siguranță: Sisteme de siguranță care să protejeze pacienții și personalul împotriva radiațiilor.
 - Camere de Control și Operator: Pentru personalul medical care realizează și interpretează imaginile.
- Pentru Cabinetele de Stomatologie:
- Unit Dentar: Unitul stomatologic este principalul echipament pentru examenele stomatologice, igiena orală și procedurile stomatologice.
 - Scaune Stomatologice: Scaune ergonomice pentru pacienți, cu funcționalități de ajustare.
 - Instrumentar Stomatologic:** Instrumente stomatologice esențiale pentru tratamente și intervenții.
- Pentru Cabinetele Medicale Diverse:
- Echipamente Specifice Specialității: Aparate medicale specifice specialității, cum ar fi ecografe, tonometre, dermatoscoape, sau orice alt echipament necesar pentru diagnostic și tratament.
 - Mese de Examinare: Pentru examinarea și evaluarea pacienților.
- Pentru Spațiul de Sterilizare:
- Autoclave: Pentru sterilizarea instrumentelor medicale.
 - Mese și Suporturi pentru Instrumente: Pentru pregătirea și manipularea instrumentelor medicale înainte de sterilizare.
 - Depozitare pentru Instrumente Sterile: Pentru păstrarea instrumentelor medicale sterilizate până la utilizare.
- Pentru Spațiul de Primire Sterilizare:
- Mese sau Tabele pentru Pregătire:
 - Pentru pregătirea și examinarea inițială a instrumentelor medicale înainte de sterilizare.
 - Pentru Spațiul de Sterilizare Umedă și Uscată:
 - Autoclave cu Ciclu de Umidificare și Uscare: Pentru procesele de sterilizare umedă și uscată.
 - Pentru Spațiul de Eliberare Sterile:
 - Depozitare pentru Instrumente Sterile:
 - Pentru păstrarea instrumentelor medicale sterile până la utilizare.
- Aceste dotări medicale sunt esențiale pentru desfășurarea în siguranță a procedurilor medicale, a examinărilor și a tratamentelor în cadrul cabinetelelor și spațiilor medicale menționate.

OBIECTIV 2- AMENAJARE INCINTA (ALEI, PARCĂRI, TROTUARE, ÎMPREJMUIRE)

- Aleile și parcarile vor fi realizate din pavele autoblocante pentru trafic auto;
- Trotuarele vor fi realizate din pavele decorative din beton vibropresat;
- Împrejmuirea va avea înălțimea de 2m și va fi realizată pe 3 laturi ale amplasamentului respectiv: Sud, Est, și Vest. Împrejmuirea va fi realizată pe o elevație continuă din beton armat h=60 cm și va avea structura metalică stâlpi din oțel galvanizat și panouri metalice opace din tabla zincată.

MĂSURILE DE PROTECȚIE CIVILĂ



-A fost amenajat adapost pentru protecție civilă cu respectarea prevederilor "NORME TEHNICE PRIVIND PROIECTAREA ȘI EXECUȚIA ADĂPOSTURILOR DE PROTECȚIE CIVILĂ ÎN SUBSOLUL CONSTRUCȚIILOR NOI" .

La proiectarea amenajării subsolurilor ca adaposturi de protecție civilă se va ține seama de alocarea unei suprafețe utile de 1 mp și un volum de 2,5 m cubi de persoană.

Numarul total de utilizatori estimați total este de 51 persoane pentru imobilul propus este de 31 personal și o medie de aproximativ 20 pacineti simultan in imobil. Dimensionarea minima a adapostului este de 51 mp, acesta fiind supradimensionat pentru cazuri excepționale.

-Adapostul are o suprafața de 77.04 mp, înălțime utilă de 2.50 m, Fundație tip radier, Sas cu intrare șicanată, și ușă metalică tip ALA cu parapet 15 cm;

- Adapostul este prevăzut cu grup sanitar și cu două ieșiri de urgență tip „săritura de lup” pe doua fațade diferite ale imobilului;

-Ventilația și instalațiile electrice și sanitare respectă normele de proiectare a adaposturilor în vigoare.

AMENAJARI EXTERIOARE CONSTRUCȚIEI

Lucrările de amenajări exterioare sunt :

-Alei circulabile pietonal/auto și trotuare din pavele din beton, cu rosturi de dilatare de min 1cm.

Trotuarele vor avea pante minime de 2-3 %;

-Se va realiza o rampă de acces pentru persoanele cu dizabilități, panta 7.97%, cu balustradă inox și parapet sticlă securizată, h=90 cm si balustradă intermediară h=70cm.

-Se vor realiza plantări suplimentare gazon;

-Se vor realiza camine de canalizare, vizitare, centru pompare incendiu, rezervor de apă pentru incendiu și o microstație de epurare.

-OBIECTIV 5 – AMENAJAREA TERENULUI;

Acest obiectiv face referire la realizarea parcării, aleilor pietonale, trotuarelor, mobilier urban, iluminat ecologic, plantări și a gradului de împrejmuire.

-Aleile, parcările și trotuarele vor fi realizate din dale din beton autoblocante pentru trafic auto, 6 gm grosime și vor fi delimitate de borduri. Suprafața acestora este de aproximativ 1300 mp. Se vor executa următoarele lucrări:

-Decopertare zona alei și fundații borduri – 40 cm; Pământul decopertat va fi transportat și depozitat temporar într-o zonă stabilă astfel încât, la sfârșitul lucrărilor, parte din el să fie utilizat la completări (rambleeri) ale zonelor joase, surplusul eliminat cu societăți autorizate;

-Compactare strat poză;

-Pavele autoblocante beton vigropresat pentru trafic auto, grosime 6 cm ;

-Strat de poză nisip compactat – 4cm;

-Strat piatră spartă 10 cm;

-Strat balast fundație + strat de formă 20 cm ;

-Borduri mici, prefabricate de 10 X 15 cm, pentru încadrarea spațiilor verzi, trotuare, alei etc., cu fundație din beton 10 X 20 cm;



Gardul de împrejmuire va fi pe structură metalică, stâlpi rectangulari 5x5cm și panouri bordurate zincate 2x2m cu înălțimea de 2 m; Stâlpii gardului vor avea fundații izolate din beton 50x50 cm; Se vor realiza următoarele lucrări:

-Iluminatul parcării și aleilor se va face cu stâlpi cu led și panouri fotovoltaice;

Plantările propuse sunt următoarele:

- a. Gazon omologat -Suprafața teren și zone de protecție teren;
- b. Plantări arbori foioși pentru umbră – în Parcare și Tuja Occidentalis pe latura de la stradă al terenului;

ORGANIZAREA DE ȘANTIER ȘI MĂSURI DE PROTECȚIA MUNCII

Având în vedere că prin proiect amplasamentul complexului propus se afla în partea de nord a sitului, organizarea de șantier este prezentată în consecință în zona de sud a proprietății.

Lucrările de execuție (inclusiv cele pentru împrejmuire) se vor desfășura numai în limitele incintei și nu vor afecta domeniul public.

DOTĂRI P.S.I. ȘI PROTECȚIA MUNCII

În cadrul obiectivului de investiții de față, se vor respecta normele de protecția muncii existente în construcții montaj în funcție de lucrările ce se execută la momentul respectiv.

Toate șantierele vor fi conduse de un inginer, tehnician sau maistru care înainte de începerea lucrărilor pe șantier va face instruirea generală a muncitorilor și a celorlalți salariați cu normele de protecția muncii specifice șantierului.

De asemeni și la stabilirea locului de muncă se va efectua în mod obligatoriu instructajul periodic de protecția muncii, instructaj ce va fi semnat de fiecare salariat.

În mod obligatoriu personalul de execuție va purta costum de protecție, iar în funcție de specificul locului va purta costumul de protecție adecvat (fierarul betonist va purta căști și palmare sau mănuși de protecție, lăcătușii și dulgherii vor purta căști, șorțuri, centuri de siguranță, sudorii vor purta în afara căștilor de protecție și ochelari de protecție a ochilor contra arcului voltaic.)

Betoniștii vor purta cizme izolatoare și mănuși în vederea evitării electrocutării în cazul folosirii vibratoarelor și compactoarelor.

Materialele de construcții vor fi depozitate în stive (schele, cofraje din lemn, etc., depozitarea fiind făcută în aer liber sau șoproane, pe zone speciale sau pentru materiale perisabile și lianți, depozitarea se va face în magazii acoperite. Zona șantierului va fi separată prin împrejmuire de restul construcțiilor.

Pentru asigurarea execuției în siguranță contra incendiilor, toate obiectele organizare de șantier vor fi prevăzute cu un pichet P.S.I. prevăzut cu dotările necesare, inclusiv stingătoare.

Șantierul se va dota cu un butoi 200 litri pentru asigurarea unei rezerve de apă până la sosirea pompierilor. Se vor lăsa libere toate căile de acces încât intervențiile să poată fi făcute în siguranță. Se va asigura șantierul cu hidranți de incendiu.

Se vor stabili în cadrul șantierului locuri pentru fumat ferite de celelalte zone eliminând pericolul propagării incendiilor.

Șantierul și obiectivele Organizării de șantier vor fi prevăzute cu stingătoare de incendiu.

Se va stabili un echipaj care să poată preveni și interveni în cazuri de urgență, fiecare persoană având o sarcină bine stabilită. Fiecare muncitor al șantierului va fi instruit cu capitolele normativului P.S.I. P118/99.

Pe durata executării lucrărilor de construire se vor respecta următoarele:

- Legea 90/1996 privind protecția muncii;



- Norme generale de protecția muncii;
- Regulamentul MLPAT 9/1[^]/15.03.1993 - privind protecția și igiena muncii în construcții - ed. 1995;
- Ord. MMPS 235/1995 privind normele specifice de securitatea muncii la înălțime;
- Ord. MMPS 255/1995 - normativ cadru privind acordarea echipamentului de protecție individuală;
- Normativele generale de prevenirea și stingerea incendiilor aprobate prin Ordinul Mlnr.775/22.07.1998;
- Ord. MLPAT 20N/11.07.1994-Normativ C300-1994.

MĂSURI DE PROTECȚIA MUNCII

La deschiderea șantierului se va numi un responsabil cu tehnica securității muncii și P.S.I.

1. PRESCRIPȚII SSM

1.1. Se vor respecta întocmai:

- Legea 319/2006, securității și sănătății în muncă și HG 1425/2006, modificată de HG 1242/2011, pentru modificarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor Legii securității și sănătății în muncă nr. 319/2006, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1.425/2006;
- Regulamentul privind protecția și igiena muncii în construcții, elaborat de Institutul de Proiectare, Cercetare și Inginerie Tehnologică pentru Construcții, aprobat cu ordinul Nr.9/N/1933 de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și în mod special se vor respecta prevederile următoarelor capitole: 7, 9, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 26, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 36;
- Normativul privind protecția prin legare la pământ a utilajelor electrice de construcții;
- Normativul privind proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice PE-107/78.

Pe șantier se va face instructaj special privind N.T.S.M. cu tot personalul, insistându-se asupra:

- interzicerii circulației pe șpraițuri;
- montării parapetilor la podețe peste tranșee;
- montării parapetilor la tranșee din dulapi de inventar;
- instalării luminilor roșii avertizoare sau/ și a panourilor cu inscripții avertizoare;
- turnării betoanelor în infrastructură de pe podinile de turnare;
- executarea sprijinirilor la elementele structurale sau nestructurale acolo unde este cazul sau conform proiectului, pentru asigurarea stabilității.

Se vor lua deasemeni următoarele măsuri de TSM:

- operațiunile de construcții vor fi conduse de o singură persoană;
- muncitorii vor fi instruiți înaintea începerii executării operațiunilor;
- tot personalul pe șantier va purta căști;
- se vor îngrădi locurile unde circulația este interzisă;
- se vor monta viziere de protecție atât pe conturul construcției, cât și în special la intrări.

Se vor aplica dispozițiile cuprinse în:

- Normele T.S.M. referitor la rețelele de apă și canalizare;
- Normele T.S.M. în Construcții referitor la executarea lucrărilor pe timp friguros și la lumină artificială.

Se va verifica în permanență:

- respectarea prevederilor referitoare la manipularea și stivuirea materialelor, situația săpăturilor, rețelelor electrice, îngrădirea golurilor, schelelor, etc. PRESCRIPȚII P.S.I.
- respectarea întocmai a prevederilor N.P.S.I în vigoare.

Se vor fixa puncte P.S.I. care se vor dota cu unelte și materiale P.S.I.

La faza a II-a proiectului de organizare, executată de către constructor, acesta va stabili detaliat necesitățile privind agitația vizuală, unelte, și materialele P.S.I.



2. REZISTENȚA

MEMORIU TEHNIC STRUCTURĂ DE REZISTENȚĂ

Denumirea obiectului de investiție: "DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE CORP NOU CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+2E CU FUNCȚIUNEA COMPLEX MULTIFUNCȚIONAL „SFÂNTUL ANDREI”, AMENAJARE INCINTĂ, SPAȚII VERZI, AMPLASARE POST TRAFU ȘI REFACERE ÎMPREJMUIRE"

Beneficiar: COMPLEXUL MULTIFUNCȚIONAL "SF. ANDREI" – CIF 39558429

Amplasament: Bld. Tudor Vladimirescu, nr.35, Sector 5, București

DATE GENERALE STRUCTURĂ:

Prezentul proiect cuprinde documentația tehnică (faza S.F.) aferente obiectivului: "DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE CORP NOU CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+2E CU FUNCȚIUNEA COMPLEX MULTIFUNCȚIONAL „SFÂNTUL ANDREI”, AMENAJARE INCINTĂ, SPAȚII VERZI, AMPLASARE POST TRAFU ȘI REFACERE ÎMPREJMUIRE" în Bld. Tudor Vladimirescu, nr.35, Sector 5, București.

Construcția are regimul de înălțime: Subsol + Parter + 2 Etaje(parțial).

Destinația propusă: Complex Multifuncțional

Ipoteze de calcul:

Calculul structurilor de rezistență s-a efectuat atât la încărcări gravitaționale cât și la cele orizontale rezultate din seism considerându-se următoarele:

- Clasa de importanță a clădirii, conform normativului P100-1/2013 este III($\gamma_r = 1.0$), amplasamentul se află într-o zonă seismică având valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0.30g$ și perioada de control (colț) $T_c = 1,6s$.
- Greutate proprie – generată automat de către programul de calcul.
- Coeficientul parțial de siguranță conform CR 0-2005 pentru încărcările permanente:
 - pentru S.L.U. = 1,35, pentru S.L.S. = 1
 - pentru încărcările utile în S.L.U. = 1,5, pentru S.L.S. = 1

Conform normativului P100-1/2013, amplasamentul prezintă următoarele caracteristici:

S.C. OUTLINES S.R.L CUI: RO19706865; Nr. Reg. Comerțului: J40/20583/2006 .

Adresa: Strada Nicolae Caramfil, Nr. 89, Sector 1, Municipiul București;



Fig. 1 - Accelația terenului ptr. proiectare $a_g = 0,30$ g cu I.M.R.=225 ani

Fig. 2 - Perioada de colț a spectrului de răspuns $T_c = 1,6$ sec.



Fig. 3 - Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă la sol conf. CR 1-1-3-2012: $S_{0,k} = 2.0 \text{ kN/m}^2$;

Fig. 4 - Valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului la sol conf. CR 1-1-4-2012:
 $q_B = 0.5 \text{ kPa}$.



Fig. 5 - Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77: $H_i=0.90\text{m}$

- Factorul de comportare seismică $q=5,40$;
- coeficientul parțial de siguranță conform CR 0-2012 importanță $\gamma_1 = 1.0$

S-au făcut verificări la următoarele grupări de încărcări conform CR 0-2012:

- S.L.U. stare limită ultima:

$$1,35 \sum_{j=1}^n G_{kj} + 1,5Z_k + 1,05V_k$$

- S.L.S. stare limită de serviciu gruparea caracteristică de efecte structurale:

$$1,00 \sum_{j=1}^n G_{kj} + 1,00Z_k$$

$$\sum_{j=1}^n G_{kj} + \psi_{2,i} Q_{k,i}$$

- S.L.S. stare limită de serviciu fracțiunea de lungă durată a încărcărilor:

$$\sum_{j=1}^n G_{kj} + \gamma_1 A_{Ek} + \psi_{2,i} Z_k$$

- S.L.U. cu considerarea acțiunii seismice:

$$1,00 \sum_{j=1}^n G_{kj} + 1,00V_k$$

- Unde:
- $\gamma_{2,1} = 0,4$
 - $Z_k = 0$, Efectul acțiunii zăpezii
 - G_{kj} = Efectul acțiunii permanente



- A_{Ek} = Efectul acțiunii seismice conf. P100-1/2013

DESCRIEREA STRUCTURII DE REZISTENȚĂ A CLĂDIRII:

a. Extras din studiul geotehnic elaborat de către S.C. ICS BUSINESS INTERNAȚIONAL SRL S.R.L. prin Dr. ing. Cezar Iacob:

În scopul stabilirii condițiilor de teren, pe amplasamentul care face obiectul prezentei documentații s-au efectuat, în aprilie 2023, lucrări de teren după cum urmează:

Prospecțiunile geotehnice ale amplasamentului au constat în executarea a 2 foraje de recunoaștere a stratificației terenului, respectiv F1, F2, F3 și sondajul S1, până la adâncimea de -6,00m pentru cele trei foraje și respectiv până la adâncimea de 1,05m pentru sondajul S1.

Stratificația terenului:

Forajul F1 - 325079.29 (N), 585702.16 (E), cota 84,00 m

0.00 – 0.50 m	Umpluturi
0.50 – 2.00 m	Argilă cenușie, plastic vârtoasă
2.00 – 6.00 m	Argilă galben-cenușie, plastic vârtoasă

Sondajul geotehnic S1

0,00 – 0,60 m – Stâlp din beton

0,60 – 1,05 m – Fundație din beton armat cu evazare de 40 cm (fundație izolată)

Adâncime de fundare: 1,05 m

Strat de fundare: Argilă cenușie, plastic vârtoasă

Nivelul acvifer nu a fost interceptat în forajele geotehnice executate.

Presiunea convențională de bază pentru stratul de fundare recomandat și lățimi ale fundației B = 1.00 m, adâncimea de fundare $D_f = 2,00$ m, conform NP 112/2014 anexa D este: $P_{conv} = 170$ kPa.

Adâncimea de fundare recomandată pentru construcția propusă este începând cu $D_f = 1,50$ m.

Stratul de fundare este constituit din argilă cenușie, plastic vârtoasă și argilă prăfoasă cenușie, plastic consistentă.

Se recomandă un sistem de fundare directă de tip tălpi continui, fundații izolate sau radier general. Se recomandă realizarea unui trotuar de protecție împotriva infiltrațiilor cu ape pluviale cu o lățime de minim 0,80 m pe întreg perimetrul exterior al fundației. Infiltrațiile pot conduce la umflări ale terenului de fundare și pot contribui la o degradare accelerată a fundației.

În situația în care adâncimea la care se va realiza săpătura va depăși valoarea de 3,0 m se va trata cu o deosebită atenție tehnologia de asigurare a stabilității malurilor, având în vedere prevederile din normativul NP120-14.



Umpluturile ce se vor executa sub pardoseli sau în jurul fundațiilor se vor realiza cu pământ sortat, dispus în straturi elementare de 10-15 cm, compactate mecanic sau manual unde nu se permite cu mijloace mecanice. Compactarea se va realiza la atingerea unui grad de compactare de 98 % conform normativ C56/85. Înaintea punerii în lucru a pământului pentru terasamente, acestuia i se va determina umiditatea optimă de compactare conform ST AS 1913/ I 3-83 și i se vor aduce corecțiile necesare.

Se recomandă compactarea stratului de fundare înaintea turnării stratului de egalizare respectiv a fundațiilor.

La elementele construcțiilor supuse acțiunii laterale sau ascendente (prin absorbție capilară) a umidității pământului, se vor prevedea izolații hidrofuge.

b. Infrastructura propusă

La execuția săpăturii se vor avea în vedere prevederile NP120-2014 – Normativ privind cerințele de proiectare, execuție și monitorizare a excavațiilor adânci în zone urbane. Având în vedere adâncimea săpăturii în partea superioară a terenului dar, a distanțelor față de limitele juridice a terenului și a lipsei apei subterane s-a optat pentru realizarea unei excavații taluzate în pământ natural.

Lucrările întreprinse de către beneficiar urmăresc realizarea unui imobil S+P+2E pe amplasamentul studiat. Având în vedere informațiile și recomandările din studiul geotehnic, se recomandă proiectarea și executarea unui sistem de grinzi de fundare din beton armat.

Fundațiile propuse se vor realiza sub forma unor rețele de grinzi. Tălpile vor avea în plan dimensiunea (bxh) de 140x50cm, iar elevațiile din b.a. vor avea grosimea de 50cm. Armarea ambelor elemente ale infrastructurii (talpă și elevație) se va realiza conform detaliilor de execuție atașate. Fierul utilizat pentru armarea fundațiilor va fi Bst500s, iar betonul va avea clasa C25/30 în cazul tălpilor și a elevațiilor. Barele longitudinale se vor jonta prin suprapunere pe o lungime de minim 100 cm, fiind de preferat ca suprapunerea să se facă diferit adică să nu se realizeze în aceeași secțiune (în aceeași zonă) pentru toate barele longitudinale.

Înainte de montarea armăturilor în tălpile de fundații se va betona fundul săpăturii cu un beton de egalizare de clasa C8/10 în grosime de 10 cm.

Umpluturile în jurul fundațiilor se vor realiza imediat după îndepărtarea cofrajelor verticale, acestea executându-se în straturi succesive de maxim 15÷20 cm grosime, cu pământ de calitate

corespunzătoare (pământ galben), pentru care se va asigura după compactarea cu maiul mecanic un grad de compactare de min. 98% și respectiv $\gamma_u = 1,65 \text{ t/m}^3$. Calitatea pământului de umplutură va fi verificată conform prevederilor normativului C29/85.

Pereții exteriori ai subsolului se vor realiza tip diafragme din b.a. cu grosimea de 30cm / 40cm(APC) și se vor arma orizontal cu bare $\varnothing 10/15$ și vertical $\varnothing 10/15$. Peste pereții exteriori din beton armat se va aplica hidroizolație în dublu strat, un strat de termoizolație din polistiren extrudat conform arhitecturii și protecție hidroizolație reprezentată de o membrană cu crampe.



Cota pardoselii subsolului propus este de -2,60m.

Evitarea infiltrării în teren a apelor de suprafață se va realiza prin adoptarea următoarelor măsuri obligatorii:

- sistematizarea verticală și în plan a teritoriului pentru asigurarea colectării și evacuării rapide de pe întreg teritoriul construit al apelor din precipitații și din eventuale pierderi masive de rețele și instalații în aer liber, către canalizarea sau emisarul în funcțiune prin prevederea de pante de minimum 2%;

- se vor realiza inițial lucrările de sistematizare care să asigure lucrările de execuție, urmând ca celelalte să se termine odată cu punerea în funcțiune a obiectivului. Evacuarea prin burlane a apelor de pe acoperiș trebuie făcută la rigole impermeabile, special prevăzute în acest scop, cu debușee asigurate și, preferabil, direct în rețeaua de canalizare.

Prin măsuri adecvate (trotuare, compactarea terenului în jurul construcțiilor sau execuției de straturi etanșe din argilă, pante corespunzătoare, rigole etc.), se va evita stagnarea apelor în jurul construcțiilor atât în perioada execuției cât și pe toată durata exploatării.

Realizarea de trotuare etanșe în jurul clădirilor, trotuarul cu o lățime minimă de 1,00 m se va așeza pe un strat de pământ stabilizat, în grosime de 20cm prevăzut cu o pantă de 5% spre exterior.

Pardoseala subsolului va avea grosimea de 10 cm și se va arma cu două rânduri de plase sudate 111 GQ 196 -100mm x 100mm, 6mm dispuse la partea superioară respectiv parte inferioară și care vor respecta condiția de suprapunere pe o lungime de minim 2.5 ochiuri adică 25 cm.

c. Suprastructura:

Clădirea propusă cu destinația de Complex Multifuncțional are regimul de înălțime S+P+2E (parțial) și va avea un sistem structural alcătuit din cadre pe direcții ortogonale din beton armat, planșeu din beton armat cu grosimea de 15cm peste subsol, parter și cele 2 etaje închideri din zidărie neportantă de 30 cm grosime la exterior, iar la interior pereți de compartimentare vor fi de asemenea din zidărie neportantă de 30cm, respectiv 15cm grosime.

Stâlpii vor avea dimensiunea în plan de 40x40 cm și se vor arma cu 4 bare cu diametrul de 22mm din oțel BST500S clasa C de ductilitate dispuse în colțuri și 8 bare cu diametrul de 18 mm din oțel BST500S dispuse câte două pe fiecare latură. Etrierii dispuși transversal vor avea diametrul de 8mm BST500S și vor fi dispuși la pasul de 10[cm] pe lungimea zonei critice și la pasul de 15[cm] în câmp.

Dimensionarea grinzilor este determinată de deschideri, de suprafețele de planșeu aferente, de preluarea corespunzătoare a eforturilor în gruparea specială de încărcări (accidentale – suprapunere încărcări gravitaționale și seismice), precum și de asigurarea rigidității de ansamblu a structurii. Grinzile vor avea dimensiunea de 30x50cm și se vor arma longitudinal cu bare independente dispuse astfel: trei la partea superioară cu diametrul de 20/18mm din oțel BST500S clasa C de ductilitate, trei la partea inferioară cu diametrul de 18/16mm din oțel BST500S clasa C de ductilitate. Etrierii dispuși transversal vor avea diametrul de 8 mm și se vor dispune la 10 și 15 cm distanță interax conform detaliilor de execuție.



Planșeele peste subsol, parter și etajele superioare se vor realiza din beton armat turnat monolit cu grosimea de 15 cm și armat cu bare independente Bst500S cu diametrul de 8mm dispuse inferior la o distanță de 15cm iar superior cu bare independente Bst500S cu diametrul de 8/10mm dispuse la o distanță de 15cm.

Scara de acces de la subsol la parter și de la parter la etajele curente se va realiza din beton monolit armat cu bare independente.

Acoperișul se va realiza tip terasă circulabilă peste etajul 1, iar peste etajul 2 se va realiza tip terasă necirculabilă conform planșelor de arhitectură. Învelitoarea va fi executată din membrană bituminoasă elastomerică termosudabilă.

Materiale:

Clasa betoanelor s-a ales în conformitate cu Normativul NE 012/2012 („Normativ pentru producerea betonului și executarea lucrărilor din beton, beton armat și beton precomprimat – Partea1: Producerea betonului”), funcție de clasele de expunere (tab. 1 și 1a) și valorile recomandate pentru compoziția și proprietățile betonului (tab. F.1.1) astfel:

Elemente str	Clasa bet	Clasa expu	Clasa cl	Tip ciment	Dozaj min.	Sort max. a	Acoperirea
Rețele de gri	C25/30	XC1	Cl 0,10	CEM II/A 32.5R	260	0-16	5.0 cm
Pardoseala	C25/30	XC1	Cl 0,10	CEM II/A 32.5R	260	0-16	5.0 cm
Beton egalizat	C8/10	XO					
Stâlpi	C25/30	XC1	Cl 0,10	CEM II/A 32.5R	260	0-16	2.5 cm
Grinzi							2.5/3.5 cm
Placă							2.5 cm

Oțel-beton:

- BST500S– armatura longitudinală și transversală: în rețele de grinzi, stâlpi, grinzi, placi
- Sârma de legat
- SPPB – placa pardoseală peste sol

Zidărie de cărămidă neportantă tip Porotherm 30 N+F sau similar:

Lungime (mm)	250
Latime (mm)	300
Înălțimea (mm)	249



Masa (kg)	14
Rezistența la compresiunea (N/mm ²)	11
Portanța	NU
Conductivitate termică λ10 dry unit pentru zid de 25 cm (W/mK)	0,16
Mortar	min. M2.

Zidărie de cărămidă neportantă tip Porotherm 15 N+F sau similar:

Lungime (mm)	500
Lațime (mm)	150
Înălțimea (mm)	238
Rezistența la compresiunea (N/mm ²) - medie	10
Portanța	NU
Conductivitate termică λ10 dry unit pentru zid de 15 cm (W/mK)	0,282
Mortar	min. M2.

Hidroizolație bituminoasă 1A+2B+2IA – orizontală sub pereții din zidărie.

Hidroizolații verticale 1A+2B+1IA cu membrane TEFOND cu crampoane pentru aerare.

*Toate materialele prescrise pentru executarea construcției vor avea atestarea conformității cu specificațiile tehnice, determinate în laboratoare abilitate de încercări, iar firmele producătoare vor deține Acordul Tehnic European nr.622 / 21.04.2004. În cazul în care investitorul nu respectă această prevedere, proiectanții își declină orice răspundere referitoare la materializarea proiectului.

TEHNOLOGIA DE EXECUȚIE

Executarea lucrărilor se va face numai de către antreprenori specializați și atestați tehnic pentru acest gen de lucrări.

Realizarea lucrărilor la suprastructură se va face după terminarea și recepția infrastructurii și pe baza graficului de eșalonare a montajului, întocmit de către executant.

La executarea fundațiilor se vor parcurge următoarele etape principale:

- eliberarea amplasamentului de eventuale resturi de construcții (rețele exterioare, canale, etc.);
- trasarea fundațiilor;
- executarea lucrărilor de săpătură, până la cota din proiect (în prezența sprijinirilor sau cu taluz înclinat stabil);
- recepționarea terenului de fundare în prezența geotehnicianului și eventual definitivarea soluțiilor de fundare, de la caz la caz, funcție de situația reală din amplasament;
- turnarea betonului de egalizare;
- montarea armăturii;
- turnarea tălpilor și a elevațiilor;
- realizarea umpluturii de balast și a straturilor suport dală cota ±0,00;



În proiectul tehnologic de execuție și în fișele tehnologice întocmite de unitatea de construcții-montaj, se vor detalia toate fazele și operațiunile de lucru, succesiunea lor, precum și măsurile de protecția muncii specifice fiecărui gen de lucrări.

ORGANIZAREA EXECUȚIEI LUCRĂRILOR

Execuția lucrărilor se va face numai de către un antreprenor specializat în execuția acestui tip de lucrări.

Organizarea de șantier (amplasarea de barăci pentru scule, depozite mici de materiale) se va face în locuri stabilite de comun acord executant-beneficiar. Se recomandă ca organizarea execuției lucrărilor să se realizeze fără a fi afectate spațiile publice (trotuar, carosabil, etc.).

Prepararea semifabricatelor se va face în instalații centralizate, autorizate în acest scop, transportul lor pe șantier făcându-se numai pe măsura punerii lor în operă.

Materialele de masă se vor aproviziona la baza de producție a executantului și se vor aduce la lucrare numai pe măsura punerii lor în operă.

Se interzice deversarea apelor uzate în spațiile naturale existente în zonă.

Întocmirea proiectului de execuție pentru organizarea de șantier este sarcina executantului. În cadrul acestei documentații fiind prevăzute și măsurile pentru protecția muncii, siguranța circulației și de PSI, pentru perioada execuției lucrărilor. În cadrul lucrărilor de organizare de șantier se vor lua toate măsurile de semnalizare și dirijare a circulației pietonale și auto, pe timpul execuției.

PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

În cadrul lucrărilor de organizare de șantier se va amenaja obligatoriu un grup sanitar pentru muncitori.

Se interzice depozitarea materialelor pe spațiile verzi existente, adiacente construcției; Deasemenea se interzice circulația autovehiculelor de șantier peste spațiile verzi și alte terenuri, cu excepția celor destinate pentru organizarea de șantier;

Materialele rezultate din săpături, demolări, etc. se vor transporta și depozita în locuri special amenajate și pentru care s-au obținut toate avizele și acordurile organelor locale abilitate;

Curățenia pe șantier se va asigura prin grija executantului și va fi controlată de beneficiar prin intermediul inspectorului de șantier;

Pe perioada execuției se interzice deversarea apelor uzate în spațiile naturale din zonă și se vor lua măsuri ca eventualele materiale bituminoase utilizate și carburanți să nu contamineze solul;

După terminarea lucrărilor terenul se va elibera de toate resturile de materiale neutilizate. Suprafața de teren afectată de organizarea de șantier va fi reamenajată, aducându-se la parametrii inițiali;

CONTROLUL CALITĂȚII LUCRĂRILOR

Controlul calității lucrărilor se va face prin grija beneficiarului, cu respectarea prevederilor legale cuprinse în standarde, norme, instrucțiuni tehnice, etc;



La executarea lucrărilor se vor respecta prevederile proiectului, precum și cele ale standardelor și normativelor în vigoare, specifice fiecărui gen de lucrări, astfel:

- C169-88, NP112-2014, C29-85, NP125/2010, NE001/96, pentru săpături și fundații;
- NE12/1-2022, NE12/2-2022, pentru lucrări de beton și beton armat;
- CR6-2013 – pentru lucrări de zidărie;
- C112-86, pentru lucrări de hidroizolații;
- C56-02, pentru asigurarea calității, verificarea și recepționarea lucrărilor de construcții.

Calitatea materialelor și a prefabricatelor puse în operă va fi atestată prin buletine de calitate care însoțesc materialele livrate de alți furnizori, în cazul utilizării unor materiale locale, se vor face în mod obligatoriu analize într-un laborator de specialitate autorizat;

Semifabricatele preparate în baze de producție ale executantului sau ale altor furnizori de specialitate vor fi verificate din punct de vedere al calității într-un laborator de specialitate autorizat;

Se interzice punerea în operă a materialelor sau a semifabricatelor care nu corespund din punct de vedere calitativ;

Controlul calității execuției lucrărilor se va face de către beneficiar prin intermediul unui inspector de șantier de specialitate. Fazele de execuție supuse în mod obligatoriu controlului, precum și actele ce se vor întocmi în vederea atestării calității lucrărilor executate, sunt prezentate în Programul de Control anexat prezentei documentații;

Controlul calității lucrărilor se va face permanent, pe faze de categorii de lucrări conform Normativului C56-02;

La recepția lucrărilor, comisia de recepție va examina lucrările față de prevederile proiectului privind condițiile tehnice și de calitate ale execuției, precum și constatările consemnate în cursul execuției de către organele de control, beneficiar, proiectant, diriginte, etc;

ELEMENTE DE PROTECȚIA MUNCII

La întocmirea proiectului s-a ținut seama de prevederile legii LEGEA nr. 319/2006 a securității și sănătății în muncă, cu modificările și completările ulterioare, HOTĂRÂREA GUVERNULUI nr. 1425/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor Legii securității și sănătății în muncă nr. 319/2006, cu modificările și completările ulterioare, precum și de prevederile următoarelor acte normative, elaborate de Institutul de Cercetări Științifice pentru Protecția Muncii, pe care constructorul le va respecta cu strictețe în executarea lucrărilor de construcții-montaj:

- Norme specifice de securitate a muncii pentru prepararea, transportul, turnarea betoanelor și executarea lucrărilor de beton armat;
- Norme specifice de securitate a muncii pentru transportul intern;
- Norme specifice de securitate a muncii pentru transportul rutier;
- Norme specifice de securitate a muncii pentru manipularea, transportul prin purtare și cu mijloace nemecanizate și depozitarea materialelor;
- Norme specifice de securitate a muncii pentru lucrul la înălțime;



- Norme specifice de securitate a muncii pentru construcții și confecții metalice;
- Norme specifice de securitate a muncii pentru sudarea și tăierea materialelor;

Constructorul va cere avizul proiectantului pentru orice abatere față de proiect, care ar surveni în timpul execuției lucrărilor și care este de competența sa, pentru ca acesta să analizeze ce măsuri de protecție s-ar impune din cauza modificărilor față de proiect;

Înainte de folosire se vor verifica obligatoriu scări, schele, scripeți, macara, etc;

Constructorul va adopta și alte măsuri pe care le va considera necesare astfel încât orice posibilități de accidentare să fie excluse cu desăvârșire.

CONCLUZII

Este interzisă executarea lucrărilor fără întocmirea proceselor verbale de lucrări ce devin ascunse. În cazurile în care la verificarea unei lucrări ascunse se constată abateri peste limitele admise sau neîncadrarea în prevederile proiectului și prescripțiilor tehnice urmează a se proceda la remedierea abaterilor, este strict interzis a se executa în continuare orice lucrare, care ar împiedica accesul la acestea. Remedierile privitoare la abateri peste cele admisibile, care sunt de natură să afecteze rezistența, stabilitatea sau funcționalitatea obiectului sau a unei părți a sa, se vor efectua numai cu avizul scris al proiectantului.

La recepționarea terenului de fundare și a structurii de rezistență este obligatorie participarea proiectantului cât și a geotehnicianului.

Orice modificare față de proiectul tehnic aprobat fără aprobarea și consimțământul proiectantului de specialitate rezistență cât și neîndeplinirea condițiilor mai sus menționate duce la absolvirea de răspundere ulterioară a proiectantului în fața legii, pe baza unei expertize tehnice care să ateste situația dată.

Conform legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, execuția proiectului este permisă numai după verificarea lui de către un verificator atestat pentru **exigența A1 - Rezistență mecanică și stabilitate pentru construcții civile, industriale, agrozootehnice; energetice; telecomunicații; miniere; edilitare și de gospodărie comunală cu structură din beton, beton armat, zidărie, lemn.**

Verificarea proiectului este obligatorie și este exclusiv responsabilitatea beneficiarului de a indica verificatorul de proiecte atestat caruia să-i fie pusă la dispoziție documentația tehnică cât și plata serviciilor acestuia

3. MEMORIU INSTALAȚII

a. INSTALAȚII ELECTRICE

Situație propusă:

- Tipul de racord (monofazat sau trifazat): proiectat TRIFAZAT.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face de la rețelele publice existente în zonă, prin intermediul unui bransament electric, ale cărui caracteristici tehnice se vor stabili de către furnizorul de electricitate pe baza AVIZULUI TEHNIC DE RACORDARE (la solicitarea beneficiarului).



- Putere instalată: 550.00 kW
- Putere simultană: 275.00 kW
- Tensiune: 400V
- Coef. sim. mediu: 50 %
- Putere electrică realizată de panourile fotovoltaice: 27.50 kW

Alimentarea cu energie electrică a tabloului electric general se realizează de la **BMPT**.

Tabloul electric general se va echipa cu lămpi de semnalizare a prezenței tensiunii, elemente de măsurare și indicare a tensiunii și a curentului (centrala de măsură), descarcător de sarcină pentru a elimina supratensiunile tranzitorii sau datorate descărcărilor atmosferice.

În afara elementelor de protecție furnizorul va asigura și îndeplinirea condițiilor impuse de normele în vigoare pentru bransamentul clădirii prin prevederea unui eclator disruptiv.

Situația proiectată

În prezentul proiect s-au prevăzut următoarele instalații electrice:

- Tablouri electrice de distribuție;
- Circuite electrice de prize monofazice;
- Instalații de iluminat de Securitate.

Instalațiile de distribuție

Cuprind tablourile și coloanele necesare racordării acestora. Tablourile electrice vor fi echipate cu întrerupătoare automate cu protecție termică și la scurt circuit, iar pentru circuitele cu echipamente electrice în zone cu pericol de electrocutare se va prevedea și protecție diferențială la curenți de defect.

Tabloul electric de securitate (TES) deservește circuitele de securitate. Montajul tabloului TES este de tip aparent pe perete. Coloana de alimentare s-a realizat cu cablu NHXH. Tabloul electric de securitate TES se va alimenta înaintea tabloului general TEG.

Tabloul electric aferent gospodăriei de apă PSI (TE-GA) deservește circuitele aferente echipamentelor ce intră în componența gospodăriei de apă. Montajul tabloului este de tip aparent pe soclu lângă camera de pompe în exterior. Coloana de alimentare s-a realizat cu cablu CYABY și se va alimenta înaintea tabloului general TEG.

DESCRIERE TABLOURI ELECTRICE

TABLOU	DESCRIERE	GR.PROT.	MONTAJ
TE-ALA	TABLOU ELECTRIC ALA	IP-5.6	APARENT
TE-CT	TABLOU ELECTRIC CT	IP-5.6	APARENT
TE-D	TABLOU ELECTRIC PARTER	IP-5.6	APARENT
TE-EXT	TABLOU ELECTRIC EXTERIOR	IP-5.6	APARENT
TE-GA	TABLOU ELECTRIC GOSPODĂRIE DE APA PSI	IP-5.6	APARENT
TE-P	TABLOU ELECTRIC PARTER	IP-5.6	APARENT
TE-RMN	TABLOU ELECTRIC RMN	IP-5.6	APARENT
TE-TEH	TABLOU ELECTRIC SP. TEHNIC	IP-5.6	APARENT
TEG	TABLOU ELECTRIC GENERAL	IP-5.6	APARENT
TES	TABLOU ELECTRIC DE SECURITATE PSI	IP-5.6	APARENT



Pentru diminuarea riscului de incendiu trebuie utilizat un dispozitiv de protecție cu curent diferențial rezidual (DDR) cu curentul nominal de funcționare mai mic sau cel mult egal cu 300 mA amplasat la bransament sau punct de alimentare.

Sursa de rezervă

În cazul unor defecțiuni la rețeaua de furnizare cu energie electrică se va folosi un generator electric de 40 kVA cu pornire automată și o autonomie de 8 ore. Generatorul se va alimenta înaintea alimentării tabloului electric general TEG.

Grupul electrogen, va fi prevăzut cu pornire automată la căderea sursei de bază prin intermediul unui tablou de comandă cu AAR, amplasat în structura grupului și livrat împreună cu acesta. Acest grup electrogen va furniza energia electrică pentru tablou electrice TDE-PSI.

Grupul electrogen (generator de curent electric) este de tip staționar, trifazat, cu putere maximă de 40 kVA echipat cu un motor diesel și alternator. Grupul poate fi utilizat atât pentru alimentarea continuă cu energie (prime) cât și pentru intervenție automată în caz de urgență (stand-by) fiind dotat cu carcasa de protecție însonorizantă, cu rezervor de combustibil extern sau cu kit de pornire automată și transfer folosit pentru operarea în modul de intervenție (stand-by).

Dotări standard:

- Motor diesel, în 4 timpi, 1500 RPM, răcit cu lichid, heavy duty;
- Alternator sincron, 4 poli, fără perii;
- Panou de comandă și control electronic, de ultimă generație;
- Radiator supradimensionat cu ventilator mecanic;
- Grilaj de protecție pentru părțile în mișcare sau pentru cele fierbinți;
- Starter electric și alternator pentru încărcarea bateriei;
- Încălzitor auxiliar pentru antigel;
- Rezervor de combustibil integrat în șasiu cu izolare anti-vibrații;
- Eșapament industrial cu rol de reducere a zgomotului;
- Redresor pentru încărcarea bateriei în timpul staționării;
- Manual de utilizare și instalare;

Instalații de iluminat artificial normal

Sunt proiectate în conformitate cu SR 6646- 1,2,3,4. În funcție de opțiunile beneficiarului se pot prevedea corpuri de iluminat prevăzute în prezentul proiect sau corpuri de iluminat cu caracteristici tehnice similare. Aparatele de conectare vor fi de tip întrerupătoare și comutatoare manuale cu grad minim de protecție IP211 la montaj îngropat și IP 551 pentru montare aparentă în exterior. Înălțimea de montare va fi de 0.6 - 1,2 m față de pardoseala finită. Întrerupătoarele se vor monta numai pe conductorul de fază. Circuitele de iluminat vor avea secțiunea de 1,5 N2XH montate în tuburi de protecție de tip COPEX. Corpurile de iluminat se vor monta pe tavan sau pe pereți aparent pe tencuială.

Instalații de iluminat exterior

Iluminatul exterior se va realiza cu lămpi de iluminat cu un consum redus de energie (LED) care asigură un flux luminos optim, conform cerințelor vizuale impuse de standardele în vigoare. Lămpile de iluminat exterior vor fi acționate de senzori crepusculari montați la fiecare stâlp, și de către întrerupătoare. Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin intermediul panoului fotovoltaic montat pe fiecare stâlp de iluminat. Elementele principale ce compun stâlpul de iluminat sunt:

- Panou Victron 300W-12V;



- Controller inteligent stâlp fotovoltaic;
- Acumulator;
- Corp iluminat stâlp montat pe cârja LED 50W – 12V - 2 buc;
- Stâlp zincat h = 6.0m;
- Materiale auxiliare (cutie baterie IP67, conectică, protecții, conductori);

Instalațiile electrice de prize monofazice

S-au prevăzut prize monofazice cu contact de protecție în toate încăperile. Pe circuitele de priză s-au prevăzut dispozitive de protecție diferențială de mare sensibilitate. Circuitele de prize vor avea secțiunea de 2,5 N2XH și se vor poza similar cu cele pentru iluminat. Înălțimea de montare va fi de 0.35-2.0m, aceasta fiind măsurată față de pardoseala finită a încăperilor.

Instalații de iluminat de siguranță

a. iluminat de siguranță pentru continuarea lucrului, în camera ECS situată la parter și stația de pompe cu funcționare până la terminarea activității cu risc și punere în funcțiune între 0.5-5s;. Sursele de rezervă au următorii timpi: iluminat continuare lucru 3 ore.

b. iluminat de siguranță local, pentru semnalizare locală a elementelor de securitate

1) iluminat de local pentru marcarea hidranților interiori, realizat cu corpuri de iluminat autonome, echipate cu acumulator cu autonomie de minim 1h și durată de comutare cuprinsă între 5s, montate alături sau deasupra hidranților interiori, la maxim 2,0m, conf. art. 7.23.11. din normativul I7-2011;

2) iluminat de local indicarea pozițiilor unor echipamente și aparate:

- declanșatoare manuale de alarmă în caz de incendiu;
- dispozitive de comandă manuală pt. sisteme cu rol de securitate la incendiu ;
- stingătoare și ustensile utilizate în caz de incendiu;
- tablou electric general și tablou de securitate;

Iluminatul local s-a realizat cu corpuri de iluminat autonome, echipate cu acumulator cu autonomie de minim 1h și durată de comutare cuprinsă între 5s.

c. iluminat de securitate, astfel:

1) iluminat de securitate pentru intervenții în zonele de risc (zone unde sunt montate dispozitive și sisteme de evacuare a fumului și gazelor fierbinți, TEG, camera centralei termice), conf. art. 7.23.6.1. din I7/2011, realizat cu corpuri de iluminat echipate cu acumulator cu autonomie de minim 1h, conf. art. 7.23.7.1. și durata de comutare cuprinsă între 0,5 s, montate în camera tehnică; nivelul de iluminare este de 10% din nivelul normal de iluminare dar nu mai puțin de 15lx.

2) iluminat de securitate pentru evacuare, conf. art. 7.23.7.1. din I7-2011, realizat cu corpuri de iluminat de tip autonom, permanente, autonomie de minim 1h conf. tabel 7.23.1.a și 7.23.1.b și durata de comutare mai mică de 5s, montate pe căile de evacuare la mai puțin de 15m unul de celălalt, la schimbări de direcție, la casa scării, lângă stingătoare și deasupra ușilor de evacuare în exterior (la interior și la exterior).

Deasemeni s-au prevăzut corpuri de iluminat autonome și lângă declanșatoarele manuale de alarmare a incendiului, componente ale IDSAI, conf. art. 7.23.7.2. din normativul I7-2011; nivelul de iluminare este de min: 1 lx.

3) iluminat de securitate împotriva panicii (încăperi peste 60 mp), realizat conf. art. 7.23.9. din normativul I7/2011; , iluminatul s-a realizat cu corpuri de iluminat de tip autonom, permanente,



autonomie de minim 1h conf. tabel 7.23.1.a și 7.23.1.b și durata de comutare mai mică de 5s comanda este automată;

Panouri solare fotovoltaice

Centrala propusă are la bază 8 structuri metalice, grupuri a câte:

- 1 rând a câte 5 buc
- 2 rânduri a câte 6 buc
- 1 rând a câte 10 buc
- 2 rânduri a câte 14 buc, în total 55 panouri fotovoltaice.

Panourile solare sunt monocristaline având următoarele caracteristici:

- Puterea maximă (P_{max}/W): 500.
- Tensiunea în circuit deschis (V_{oc}/V): 45.55.
- Curentul de scurtcircuit (I_{sc}/A): 13.90.
- Tensiunea de putere de vârf (V_{mp}/V): 38.38.
- Structura: 132 de celule.
- Cutia de joncțiune: IP68, tip divizat, 3 diode.
- Greutate: 26.0 kg.
- Dimensiunea: lungime 2094 × lățime 1134 × înălțime 35 mm.

Centrala fotovoltaică va fi fixă, montată pe acoperișul terasă. Din punct de vedere electric, sistemul va fi constituit din unități modulare, care vor utiliza punctul de conexiune la rețea dar și utilizare în regim propriu.

Structura metalică de susținere a panourilor fotovoltaice se va realiza conform proiectului de structură.

Camera de pompe

Stația de pompare (camera de pompe), amplasată în exteriorul clădirii, va fi echipată cu două grupuri de pompare pentru incendiu.

Instalația de iluminat se va realiza aparent asigurând gradul de protecție IP-5.6.

Alimentarea tablourilor de automatizare ce deservește pompele se va realiza aparent asigurând gradul de protecție IP-5.5.

În camera de pompe este prevăzut iluminat de siguranță pentru continuarea lucrului.

Alimentarea tabloului electric (TE-GA) se va realiza înaintea tabloului electric general TEG, printr-un cablu montat îngropat de tip CYAbY.

Rețele electrice exterioare

Rețelele electrice exterioare cuprind :

a- rețele pentru transportul energiei electrice de la Blocul de măsură și protecție BMPT la taloul general.

Rețelele pentru transportul energiei electrice de la Blocul de măsură și protecție BMP la taloul general se realizează cu cabluri de tip CYAbY montate subteran îngropat în zona spațiilor verzi, iar în zona carosabilă se vor monta în tub de protecție gofrat. Rosturile se vor etanșa cu bitum.

Schemele de legare la pământ a instalațiilor electrice :

Legarea la pământ este de tip TN-S, unde conductorul activ (median) este legat la pământ și separat de conductorul de protecție în întreaga instalație.

Rezistența la dispersie a prizei de pământ:



- rezistența de dispersie a prizei de legare la pământ nu trebuie să depășească 1Ω (priza de pământ comuna cu paratrasnetul);
- protecția prin legare la pământ constituie un mijloc principal de protecție pentru receptoarele fixe și mobile, și un mijloc suplimentar de protecție, în cazul în care se realizează ca protecție principală, protecția prin legare la nul; la nivelul cel mai de jos al conductelor metalice (apa, încălzire) se vor realiza legături de egalizare a potențialelor electrice cu rețeaua conductelor de legare la pământ formată din conductori OL Zn 25x4, conform Normativ I7; Se vor verifica instalațiile de legare la pământ în conformitate cu legislația în vigoare.

În caz de necesitate se va suplimenta numărul de electrozi din țeava OL Zn $\phi 2 \frac{1}{2}$ cu lungimea de 3 m, astfel încât rezistența de dispersie a prizei de pământ să fie mai mică decât 1Ω .

Lângă TG va fi prevăzută în mod obligatoriu și bara de egalizare a potențialelor BEP în vederea racordării conform normelor la priza de pământ.

Protecția interioară este asigurată prin racordarea la nulul de protecție (cupru min. 2,5 mmp) a tuturor elementelor metalice, protecția fiind făcută prin relee diferențiale de defect pe circuitele de prize sau iluminat din zona de manipulare umană.

Nulul de protecție se va racorda la nulul de protecție al tabloului și apoi la o priză de pământ comună.

Elementele constructive metalice ale clădirii cât și a utilajelor acționate electric, se vor lega la priza de pământ prin elemente corespunzătoare normativelor în vigoare.

Protecția instalațiilor electrice

Protecția circuitelor la scurtcircuit și suprasarcină se realizează cu disjunctoare magnetotermice. Circuitele de iluminat și prize vor fi protejate și la curentul de defect cu întrerupătoare cu protecție diferențială având un curent de declanșare de 30mA pentru prize și 30mA pentru circuitele de iluminat. Prin aceasta se realizează și protecția persoanelor împotriva șocurilor electrice și diminuarea riscului de incendiu.

Protecția împotriva șocurilor electrice

Protecția împotriva atingerilor directe se realizează prin montarea în carcase a aparatelor electrice.

Protecția împotriva atingerilor indirecte se realizează prin legarea la nulul de protecție a părților metalice care în mod normal nu sunt sub tensiune dar care, în urma unui defect, pot ajunge sub tensiune în urma unui defect de izolație. Nulul de protecție, carcasa metalice ale tablourilor și utilajelor, țevile metalice etc. se leagă la priza de pământ. Priza de pământ este formată în acest caz de armăturile fundațiilor diferitelor construcții unite între ele prin platbandă OL 40x4mm.

Din centura ce unește armăturile construcțiilor se vor scoate, în zonele tablourilor electrice, plăcuțe de OL 100x100x5mm pentru legarea la pământ a nulurilor de protecție a tablourilor și a carcaselor metalice ale utilajelor pentru echipotentializare.

Instalațiile electrice șantier:

Instalațiile electrice de șantier trebuie proiectate și executate respectându-se pe lângă prevederile prezentului normativ și precizarile din SR CEI 60364-7-704 și SR CEI 60621. Prevederile specifice din prezentul capitol completează regulile generale și se aplică instalațiilor provizorii destinate organizării de șantier, construirii de clădiri noi, lucrărilor de modernizare, reparare, consolidare sau demolare a clădirilor existente, lucrărilor de terasamente.

La alimentarea cu energie electrică a șantierului se ține seama de soluția stabilită pentru construcția definitivă evitându-se pe cât posibil alimentarea provizorie.



În cazul în care pentru alimentarea cu energie electrică se utilizează posturi de transformare provizorii, se recomandă ca acestea să fie amplasate pe cât posibil în centrale de greutate ale receptoarelor de energie electrică. În cazul folosirii schemei IT de alimentare cu energie electrică, trebuie prevăzut un dispozitiv de control care să semnalizeze defectele de punere la pământ.

La alimentarea cu energie electrică cu conductoare neizolate a șantierelor trebuie respectate și următoarele condiții:

- în punctele cele mai înalte ale șantierului se prevăd descarcatoare legate la pământ;
- stâlpii din beton armat ai liniilor aeriene de joasă tensiune se leagă la pământ prin continuitatea armăturilor metalice;
- la stâlpii din lemn, elementele metalice montate pe ei trebuie legate la conductorul de protecție numai dacă stâlpii sunt ștanțați prin elemente metalice (de ex. prin conductoare coborâre, cabluri armate etc.), iar descarcătoarele lor de supratensiune se leagă direct la pământ;
- descarcătoarele de supratensiune trebuie montate cât mai aproape de receptoarele de energie electrică prevăzute cu înfașurări (motoare electrice, transformatoare de sudare, etc).

Materiale și distribuții - în incinta șantierului, rețele electrice de joasă tensiune trebuie executate pe cât posibil pe soluția definitivă. Se recomandă executarea rețelilor.

Mențiuni

Lucrările de instalații electrice vor putea fi executate numai de firme specializate, având agrementele necesare în cadrul sistemelor de calitate ISO 9002. Personalul de execuție va trebui să aibă calificarea necesară atestată prin carnetul de electrician autorizat cu gradul adecvat puterii și tensiunii aferente instalațiilor electrice ce deservesc obiectivul obiectivului.

Echipamentele și elementele de circuit vor fi însoțite în mod obligatoriu de certificatul pentru atestarea calității conform standardelor și normelor de produs. Agrementele tehnice (MLPAT) pentru produsele noi și cele din import vor însoți furnitura și vor fi atașate la cartea tehnică a construcției.

Pe materialele combustibile circuitele se vor proteja cu tuburi metalice PEL ce se vor monta distanțat față de lemn conform Normativului 17.

Orice echipament sau element de circuit neomologat sau neatestat calitativ de organele abilitate, precum și orice modificare efectuată în lucrare dar neatestată de către proiectant cade exclusiv în sarcina celui care o execută, proiectantul fiind exonerat integral de orice răspundere.

Se vor respecta detaliile din prezentul proiect, iar orice neconcordanță dintre acestea și teren se va rezolva doar cu acordul proiectului de specialitate. Se vor respecta normele de tehnica securității muncii și de protecție împotriva incendiilor, specifice lucrărilor ce se vor executa.

Se impune necesitatea respectării normelor tehnice specifice execuției, de securitate a muncii și de protecție împotriva incendiilor.

INSTALAȚII DE ALARMARE ȘI DETECTARE LA INCENDIU

3.1 Considerații generale

Obiectivul protejat face parte din categoria construcțiilor civile. Sistemul tehnic este compus din subsistem tehnic de semnalizare la incendiu.

3.2 CODURI ȘI STANDARDE



Proiectarea, fabricarea, instalarea, testarea și punerea în funcțiune a sistemului de alarmă la incendiu va fi în conformitate cel puțin cu următoarele coduri și standarde. Se vor folosi ultimele ediții ale publicațiilor respective.

IEC 60079 – Aparate electrice pentru atmosfera de gaz exploziv.

IEC 60331 – Caracteristicile de rezistență la foc ale cablurilor electrice.

IEC 60332 – Teste de cabluri electrice în condiții de incendiu.

IEC 61508 – Siguranța funcțională a sistemelor de siguranță programabile electrice/electronice.

EN 54 – Detectarea focului cu sisteme de alarmă de incendiu.

EN 12094 – Sisteme fixe de combatere a incendiilor.

Pe lângă codurile și standardele mai sus menționate, se vor respecta și standardele și reglementările naționale.

3.3 BAZA DE PROIECTARE

Prezenta documentație s-a elaborat având la bază următoarele documente:

- Proiectul de arhitectură;
- Legea 307/2006, privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/2005 privind calitatea în construcții;
- S.R. EN 54;
- Indicativ P118/3 - 2015 - Normativ pentru securitatea la incendiu a construcțiilor – Instalații de detecție, semnalizare și avertizare incendiu;
- Cărțile tehnice ale echipamentelor produse de Kentek, Apollo, Amc;
- Normele tehnice emise de Comandamentul Trupelor de Pompieri;
- Scenariu de securitate la incendiu.

3.4 Sistemul tehnic de semnalizare la incendiu

CONDIȚII RESPECTATE DIN NORMATIVUL P118/3 – 2015

Conform normativului de specialitate P118/3 – 2015, s-a prevăzut instalație automată de semnalizare - avertizare incendii.

Sistemul de semnalizare incendii trebuie să respecte următoarele cerințe:

- ✓ încăperea centralei de semnalizare incendiu să fie amplasată în general în centrul geometric al clădirii - în cazul de față se amplasează la parter în camera P22 PAZA/CAMERA ECS poziționată între axele 12 ÷ 13 și B'' ÷ D', pentru îndeplinirea condițiilor de siguranță impuse prin P118/3-2015;
- ✓ Centralele de desfumare sunt amplasate la demisol, parter, etaj 1,2. Camera centralei este prevăzută cu, detector de fum și iluminat de siguranță pentru continuarea lucrului.
- ✓ amplasarea detectoarelor de incendiu – între 0 ÷ 25 cm față de tavan etc., asigurându-se distanța minimă de siguranță la foc față de corpuri de iluminat, materiale combustibile etc.;
- ✓ respectarea distanțelor minime (30 cm față de celelalte echipamente de curenți slabi, 50 cm față de echipamente – instalații de curenți tari);
- ✓ pentru conectarea instalației de semnalizare incendii: priză pământ < 1 ohm;
- ✓ liniile: cabluri de cupru cu întârziere la propagarea flăcării;
- ✓ s-au prevăzut și butoane de avertizare incendiu (manuale);
- ✓ alimentarea cu energie electrică a centralei de semnalizare din două surse, respectiv alimentare de bază = din tabloul electric, prin circuit propriu și alimentarea de rezervă = se realizează



automat prin baterii de acumuloare (12V c.c.), asigurând autonomia în funcționare a instalației timp de min. 48 ore în condiții normale (stare de veghe, respectiv stand by) și minim 30 minute în condiții de alarmă generală de incendiu;

✓ toate părțile componente ale sistemului tehnic de semnalizare incendii trebuie să aibă agremente tehnice;

✓ în încăperea centralei de semnalizare incendiu (centrala detectie) există: iluminat siguranță pentru continuarea lucrului (corp de iluminat echipat cu kit de siguranță);

✓ instalația de detecție a incendiului va oferi acoperirea totală a compartimentului de incendiu prin detectoare de incendiu și declanșatoare manuale (butoane manuale);

✓ accesul în spațiile pentru Centrala de Semnalizare Incendiu să fie permis doar de persoanele specializate și desemnate în condițiile legii;

✓ Centrala de Semnalizare Incendiu se va amplasa în încăperi separate prin elemente de construcții incombustibile clasa de reacție la foc A1 ori A2-s, cu rezistența la foc minimum REI60 pentru planșee și minim REI60 pentru pereți având golurile de acces protejate cu uși rezistente la foc EI30-C și prevăzute cu dispozitive de autoînchidere sau închidere automată în caz de incendiu;

✓ Centrala de Semnalizare Incendiu se va conecta la sistemul de telefonie care asigură transmisia la distanță a datelor.

DESCRIEREA OBIECTIVULUI

COMPONENȚA SISTEMULUI DE DETECȚIE ȘI SEMNALIZARE INCENDII

ARHITECTURA SISTEMULUI

Sistemul de detecție și semnalizare incendii va fi dezvoltat în cursul proiectării sistemului pentru a reflecta formatul specific și configurarea furnizorului.

Sistemul va fi proiectat pentru monitorizarea totală și permanentă a spațiilor din clădire și va îndruma personalul aflat în încăperi spre căile de evacuare, prin mijloace auditive și vizuale în caz de incendiu.

Sistemul va fi proiectat pentru înaltă integritate, fiabilitate și disponibilitate în scopul reducerii la minimum a declanșărilor accidentale.

Baza de proiectare pentru Sistemul de detecție și semnalizare incendii va fi:

- Detectarea unui incendiu cât de timpuriu posibil;
- Asigurarea de alarme vizuale și audibile pentru alertarea personalului;
- Inițializarea de semnale de oprire adecvate în cazul incendiilor confirmate;
- Inițializarea sistemelor de protecție la incendii (după caz);
- Oprire sistem de ventilare-climatizare în caz de alarmă incendiu (după caz).

Sistemul de detecție și semnalizare incendii va monitoriza toate zonele de incendiu.

DESCRIEREA SISTEMULUI DE SEMNALIZARE

Sistem de semnalizare a începuturilor de incendiu

Amplasare ECS:

Echipamentul de control și semnalizare, va fi amplasat la parter, în camera special amenajată.

Încăperea va fi alcătuită din pereți din zidărie cărămidă cu rezistență la foc mai mare de 180 minute, planșeu de beton armat cu rezistență la foc de 90 minute, uși de acces în încăpere rezistente la foc 30



minute, echipate cu dispozitiv de autoînchidere. Camera centralei va fi echipată cu detector de fum și iluminat pentru continuarea lucrului alimentat de la o sursă de alimentare de securitate.

Echipamentul de control și semnalizare se va monta pe perete la înălțimea de $h=1,7$ m față de podea.

Amplasare centrală defumare:

Centralele de defumare sunt amplasate cât mai aproape de zona deservită. Camera centralei este prevăzută cu, detector de fum și iluminat de siguranță pentru continuarea lucrului.

a. Sistemul de detecție

Detecția se face cu ajutorul detectoarelor adresabile de fum/temperatură și asigură supravegherea automată a apariției unui început de incendiu (apariția fumului-focului) pe zonele de detecție.

Detectoarele de fum vor fi amplasate conform planșelor. Ele sesizează fumul/căldura la început de incendiu și asigură o rapidă semnalizare a apariției focului. De asemenea trebuie să reacționeze foarte bine la fumul vizibil sau invizibil al focului mocnit sau cu flacără.

Detectoarele vor fi amplasate în așa fel încât elementele lor sensibile să fie în apropierea plafonului la o distanță maximă de 25 cm față de tavan și nu mai puțin de 50 cm față de pereți, pe aceeași distanță de 50 cm păstrându-se spațiul liber în jurul oricărui detector.

Pe holurile înguste și în spațiile din tavan cu un diametru mai mic de 3 m, distanța dintre detectoare se stabilește respectându-se următoarele reguli:

- distanța dintre detectoarele de fum va fi de maxim 15 m (11 m pentru detecția cu interdependență între două zone sau două detectoare, 7,5 m la acționarea dispozitivelor de protecție în caz de incendiu;
- aria de acoperire a unui detector de fum este de max. 100 mp conf. specificațiilor producătorului iar în clădire aria de acoperire va fi de max. 80 mp calculat cu distanța maximă de la cel mai îndepărtat colț și până la detector de 5,00 ml.

Se va respecta distanța minimă de siguranță la foc față de corpuri de iluminat, materiale combustibile, etc.

În zonele de tavan fals s-au prevăzut detectori de fum pentru protejarea fiecărei alveole delimitate de grinzi ce au înălțimi mai mari de 15cm.

b. Amplasarea declanșatoarelor manuale de alarmare

Distanța maximă de parcurs din orice punct al clădirii până la orice declanșator de alarmă nu va depăși 20 m în cazul clădirilor înalte, foarte înalte și cu aglomerări de persoane, respectiv 15 m la clădirile cu persoane care nu se pot evacua singure, în funcție de necesități.

În cazul de față distanța maximă dintre declanșatoarele de incendiu este de max. 15,00 m.

Declanșatoarele manuale de alarmare vor fi amplasate la vedere, ușor de identificat și ușor accesibile.

Declanșatoarele manuale de alarmare se vor monta la o înălțime între 1,2 m și 1,5 m deasupra pardoselii, dacă producătorul nu impune alte condiții.

În spațiile unde se află persoane cu dizabilități locomotorii declanșatoarele manuale de alarmare se vor amplasa astfel încât să fie accesibile acestora.

În zona ușilor de evacuare se prevăd butoane manuale de semnalizare incendiu, care prin apăsarea vizierei din plastic flexibil sau sticlă, declanșează alarma.

Se vor respecta prevederile normativului P118/3- 2015, secțiunea 3.7.13.

c. Centrala de alarmare incendiu

Centrala de semnalizare a începuturilor de incendiu, de tip adresabilă, asigură următoarele funcții:



- achiziția și prelucrarea primară a semnalelor primite de la detectori și butoanele manuale de semnalizare incendiu;
- afișarea stării de alarmă pe fiecare adresă (detector de fum/temperatură și buton de semnalizare incendiu), a prezenței alimentării principale sau trecerea pe alimentarea de rezervă și starea de defect a unei adrese (detector de fum + temperatură și buton de semnalizare incendiu);
- display LCD touchscreen;
- parametrizarea algoritmilor de detecție de la panoul de comandă;
- autotest continu pentru detectori sau alte elemente instalate, autotest al panoului de comandă;
- memorie de evenimente;
- comanda ferestrelor de desfumare.

d. Alarmarea în cazul detectării unui început de incendiu se face:

Pentru atenționarea personalului în cazul izbucnirii unui incendiu se prevăd sirene de exterior, montate la intrări. Deasemenea sistemul este prevăzut și sirene de interior.

- optic și sonor, cu afișarea alarmei la nivelul centralei;
- optic și sonor, la nivelul sirenelor adresabile de interior;
- optic și sonor, la nivelul sirenelor convenționale de exterior;
- optic, la nivelul butoanelor manuale adresabile de semnalizare a incendiului;
- optic, la nivelul detectoarelor convenționale de fum.

Sirenele se vor monta după cum urmează:

- sirenă de exterior (SE): montaj aparent pe fața da clădirii la înălțimea de 3,00 m;
- sirenă de interior (SI): montaj aparent pe perete la înălțimea de 2,80 m.

b. INSTALAȚII DE VENTILARE, CLIMATIZARE ȘI DESFUMARE

Situație propusă:

Necesarul de caldură

În conformitate cu prescripțiile tehnice în vigoare se consideră temperatura exterioară de calcul -18°C , precum și temperatura interioară:

+20-22 $^{\circ}\text{C}$ – spații comerciale ;

+15÷20 $^{\circ}\text{C}$ – hol, grupuri sanitare, camere tehnice ;

- Necesarul de caldură calculat conf. sr1907/97 pentru clădirile ce fac obiectul prezentului proiect este ; $Q_{i\text{total}} = 65.00 \text{ kW}$
- Necesarul de frig pentru clădirile ce fac obiectul prezentului proiect este;
 $Q_{r\text{total}} = 70.00 \text{ kW}$

Descrierea sistemului de climatizare

Pentru asigurarea microclimatului interior, s-a optat pentru montajul a 30 unități interne VRV, sisteme în detentă directă care vor lucra în răcire și în încălzire în sistem pompa de caldură, și 2 unități exterioare, montate în subsol.



Sistemele funcționează cu agent frigorific freon R410 A și au ca limite de funcționare în răcire - 15 C/50 C iar pe încălzire - 20 C/+ 24 C. Legăturile dintre unitatea exterioară și unitățile interioare vor fi realizate din țevă de cupru izolată. Izolația conductelor este de tip Armaflex AC de 9 mm. Pentru unitățile interioare se vor prevedea conducte de colectarea condensului.

Unitatea exterioară are o putere maximă de 47.00 /50.00 kW răcire/încălzire și vor fi montate lângă clădire.

Unitățile interioare funcționează în recirculare, și vor fi montate încastrat în tavanul fals al incintei. Aceste sisteme sunt alimentate cu energie electrică din tabloul electric aferent spațiului comercial, fiind prevăzute protecții diferențiale de mare sensibilitate.

Reglajul temperaturilor efective de funcționare se realizează prin termostatele încorporate ale convectoarelor electrice, respective printr-un termostat ambiental montat la h=1,8m în spațiul de vânzare și tabloul aferent de automatizare.

Întreaga instalație funcționează automat, cu pornirea și oprirea unităților în funcție de comenzile senzorilor de temperatură locali.

Descrierea echipamentelor propuse:

UE-1 - UNITATE EXTERNĂ DE CLIMATIZARE

- PUTERE TERMICĂ RĂCIRE - 30.00 KW
- PUTERE TERMICĂ ÎNCĂLZIRE - 32.00 KW
- CANTITATE: 1 BUC.

UE-2 - UNITATE EXTERNĂ DE CLIMATIZARE

- PUTERE TERMICĂ RĂCIRE - 47.00 KW
- PUTERE TERMICĂ ÎNCĂLZIRE - 50.00 KW
- CANTITATE: 1 BUC.

UI - UNITATE INTERNĂ DE CLIMATIZARE

- PUTERE TERMICĂ RĂCIRE - 2.20 KW
- PUTERE TERMICĂ ÎNCĂLZIRE - 2.50 KW
- CANTITATE: 14 BUC.

UI - UNITATE INTERNĂ DE CLIMATIZARE

- PUTERE TERMICĂ RĂCIRE - 2.80 KW
- PUTERE TERMICĂ ÎNCĂLZIRE - 3.20 KW
- CANTITATE: 16 BUC.

RE: RADIATOR ELECTRIC

- alimentare electrică: 220-240V~/50Hz
- montaj pe perete
- termostat reglabil
- grad de protecție electrică: IP 5.6

INSTALAȚII DE VENTILARE

Instalații de ventilare interioare

Pentru ventilarea în perioada sezonului cald (vara) și rece (iarna) se va folosi o instalație de ventilare cu aer proaspăt de la 2 centrale de tratare cu recuperare una pentru plan parter și una pentru plan Etaj 1.

Pentru realizarea confortului termic s-au luat în calcul următoarele:



SEZON CALD (VARA)

Temperatura debit aer aspirat din exterior	Tex	35	grC
Temperatura debit aer introdus (refulat în interior)	Ts	18	grC
Temperatura debit aer evacuat (temp. interioară de confort)	Te	26	grC

SEZON RECE (IARNA)

Temperatura debit aer aspirat din exterior	Tex	-20	grC
Temperatura debit aer introdus (refulat în interior)	Ts	30	grC
Temperatura debit aer evacuat (temp. interioara de confort)	Te	22	grC

APORT DE AER PROASPĂT

Debit asigurat pentru o persoană Dpers 30-4 mc/h

Tubulatura de introducere aer proaspăt tratat va fi echipată cu puncte de măsură și reglaj pentru echilibrarea instalației. Materialele folosite la confecționarea tubulaturii vor fi de tip tablă zincată cu secțiune circulară tip SPIRO și rectangulară îmbinată cu euroflanse, izolată cu vată minerală cașerată cu $g=30$ mm. Racordurile între tubulatura rigidă și elementele terminale de difuzie a aerului vor fi realizate din tubulatură cu secțiune circulară tip SPIRO.

Pentru a nu afecta confortul termic interior pe ramurile ce deservesc încăpererile (introducere/evacuare) se vor monta clapete de debit.

Centrala de tratare aer

Centralele de tratare aer nu sunt echipate cu baterie de încălzire.

Principalele caracteristici sunt pentru centrala de tratare aer:

REC: RECUPERATOR 1000 mc/h

UNITATE AHU: DUPLEX 1000 Multi Eco

DEBIT INTRODUCERE: 1000 mc/h

DEBIT EVACUARE: 1000 mc/h

RANDAMENT DE RECUPERARE: 96(80)% TIP

RECUPERATOR : S7.C RECUPERATIV

VENTILATOR INTRODUCERE 1000mc/h, 150 Pa

VENTILATOR EVACUARE 1000 mc/h, 150 Pa

FILTRU: F7 (RETINERE PRAF FIN)

CAMERA DE AMESTEC

AUTOMATIZARE COMPLETĂ

PROTECȚIE ANTIÎNGHEȚ ÎNGHEȚ

CLAPEȚI ÎNCHIDERE

ATENUATOR ZGOMOT

MONTAJ INTERIOR

SA RESPECTE CERINȚELE IMPUSE DE ERP 2018

CARCASA CONF. DIN EN 1886, STABILITATE TERMICĂ D1, PIERDERI ÎN CARCASA L2, IZOLAȚIE TERMICĂ T2/T1,

CLASA PUNȚII TERMICE TB1



Instrucțiuni de instalare, punere în funcțiune și exploatare

Sistemele split, radiatoarele electrice și ventilatoarele vor fi instalate și puse în funcțiune numai cu asistența personalului specializat și autorizat în acest sens, respectându-se cu strictețe instrucțiunile furnizorului. Cu această ocazie este obligatorie instruirea beneficiarului pentru o exploatare corectă a tuturor echipamentelor.

Dupa terminarea lucrărilor de montaj – conform normativelor C 56 și I 13 –2002 instalațiile vor fi supuse probelor de verificare a execuției și a funcționării, după care se va face reglarea, urmărindu-se obținerea parametrilor de funcționare prevăzuți în proiect, precum și eficacitatea globală a instalației.

STANDARDE ȘI NORME

Instalațiile trebuie executate în conformitate cu prezentul proiect, partea scrisă și desenată și cu următoarele standarde, normative și prescripții:

- IS / 2015 – Normativ privind proiectarea și executarea instalațiilor de ventilare și climatizare.
- IS / 2 – 2015 Normativ privind exploatarea instalațiilor de ventilare și climatizare.
- GT – 058 – 03 Ghid privind criteriile de performanță ale cerințelor de calitate conform legii nr.10-1995 privind calitatea în construcții pentru instalații de ventilare – climatizare.
- SC – 004 – 2000 Soluții cadru de proiectare a instalațiilor de climatizare la clădiri publice.
- STAS 9960 – Instalații de ventilare și climatizare.
- STAS 12025/2 – Acustica în construcții. Efectele vibrațiilor asupra clădirilor sau părților de clădire, limite admisibile.
- STAS 11357 – Măsuri de siguranță contra incendiilor. Clasificarea materialelor și elementelor de construcție din punct de vedere al combustibilității.
- STAS 5184 – Instalații de ventilare. Condiții de recepție.
- STAS 8974/1 – Fiabilitate, mentabilitate.
- STAS 10702 – Protecția contra coroziunii. Acoperiri protectoare.
- Ord.9/N/15.03.93 MLPAT – Regulament privind protecția și igiena muncii în construcții.
- Legea nr.10/1995 – Legea privind calitatea în construcții.

Prezenta listă nu este restrictivă. Se ia în considerație întotdeauna ultima ediție a actului normativ.

MĂSURI DE PROTECȚIA MUNCII

Se vor respecta:

- Norme Generale de Protecția Muncii – Ministerul Muncii și Protecție Sociale/1996
- Regulament privind protecția și igiena muncii în Construcții / MLPAT 1995
- Normativ I 5.
- Indicațiile din Fișa de securitate a agentului R32

În etapele cuprinse în operațiile de execuție ale instalațiilor de climatizare vor fi respectate cerințele esențiale referitoare la protecția, siguranța și igiena muncii specificate prin GT – 058 – 03 Ghid privind criteriile de performanță ale cerințelor de calitate conform legii nr.10-1995 privind calitatea în construcții pentru instalații de ventilare – climatizare.

Verificările, probele și încercările echipamentelor componente, vor fi efectuate respectându-se instrucțiunile specifice de protecție a muncii în vigoare pentru fiecare categorie de echipamente.

Conducătorii de întreprinderi sau de sectoare care execută instalațiile, au obligația să asigure:

- Îndeplinirea condițiilor de securitate a muncii, prin măsuri organizatorice și tehnice.



➤ Realizarea instructajului de protecție a muncii a întregului personal de execuție la cel mult 30 de zile și consemnarea acestuia în fișele individuale sau alte formulare specifice care urmează să fie semnate individual.

➤ Controlul aplicării și respectării de către întreg personalul a normelor și instrucțiunilor specifice.

➤ Verificarea cunoștințelor asupra normelor și măsurilor de protecție a muncii

Realizarea instructajelor specifice de protecția muncii, verificarea cunoștințelor și abaterilor de la normele în vigoare, inclusiv sancțiunile aplicate, vor fi consemnate în fișele de instructaj individuale.

Zonele cu instalații în probe sau zonele periculoase se îngrădesc și se avertizează, interzicându-le accesul altor persoane decât celor autorizate.

Persoanele care schimbă zona de lucru sau locul de muncă, vor fi instruite corespunzător noilor condiții de lucru.

Instructajul va avea în vedere și măsurile ce se impun pentru manevre urgente în scopul evitării producerii unor accidente.

Măsurile de protecția muncii indicate în prezenta lucrare nu sunt limitative, acestea urând să fie completate de executant cu instrucțiuni specifice, care vor fi afișate la locul de muncă.

PROTECȚIA LA FOC - Prevenirea incendiilor, măsuri generale

Norme PSI:

➤ Norme generale de protecție împotriva incendiilor, la proiectarea și realizarea construcțiilor și instalațiilor aprobate prin Decretul nr.290/1977.

➤ Norme tehnice de proiectare și realizarea construcțiilor, privind protecția la acțiunea focului P188/93.

➤ Normativ pentru proiectarea și executarea instalațiilor sanitare I9/1994.

➤ Normativ pentru proiectarea și executarea instalațiilor de încălzire – I13/1996.

➤ Normativ de prevenire și stingere a incendiilor 381/1219/MC/1994.

➤ Indicațiile detaliate din fișa de securitate a agentului R32.

Este necesară respectarea lucrărilor de prevenire și stingere a incendiilor și echiparea cu mijloace și echipamente de prevenirea și stingerea incendiilor.

Obligațiile și răspunderile privind prevenirea și stingerea incendiilor revin unităților și personalului care execută aceste instalații.

Activitatea de prevenire și stingere a incendiilor este permanentă și constă în organizarea acesteia atât la nivelul central al unității care execută, cât și local la unitățile specifice.

Personalul care execută instalațiile va fi instruit periodic în timpul executării lor.

Locurile cu pericol de incendiu sau explozie vor fi marcate cu indicatoare de avertizare conform prevederilor STAS 297/1-88 și 297/2-92.

În vederea intervenției în caz de incendiu vor fi organizate echipe de intervenție cu atribuții concrete și se vor stabili măsuri de alertare a serviciilor proprii de pompieri și a pompierilor militari.

Se interzice prezența oricărei surse de foc la distanță de minim 25m de zona de vopsire.

Aceste zone vor fi împrejmuite cu panouri de protecție. În spațiile de lucru este interzisă aprinderea focului, fumatul, utilizarea de dispozitive sau unelte care pot produce scântei.

Cantitatea de vopsea, diluanți sau alte lichide inflamabile aflate la locul operațiunii va fi limitată la strictul necesar. În timpul lucrului cu substanțe inflamabile se va ține seama de direcția vântului sau a curenților de aer astfel încât vaporii substanțelor să nu fie îndreptați spre sursa de foc. Se interzice fumatul sau lucrul cu foc deschis în zonele unde se execută izolații sau operații cu substanțe inflamabile.



C. INSTALAȚII SANITARE

Situație propusă:

- Alimentarea cu apă se va face de la rețeaua zonală existentă în zonă.
- Canalizarea menajeră se va face la rețeaua zonală de canalizare.
- Prepararea apei calde se va realiza prin intermediul a 2 boilere bivalente.

Alimentarea cu apă

Sistemul de alimentare cu apă va fi alcatuit din următoarele elemente :

- conducta de branșament apă rece menajeră PEHD Dn 63, PN10;
- conducta de alimentare rezervor incendiu PEHD Dn 32, PN10;
- conducta de alimentare apă rece menajeră imobil PEHD Dn 63, PN10;
- conducta de alimentare instalație hidranți interiori OL 2 1/2", PN10;
- camera pompe (situată în clădire la parter);
- rezervor suprateran de înmagazinare a apei, cu o capacitate utilă de 3 mc - rezerva intangibilă pentru stins incendiu interior);
- grup de pompare complet echipat, pentru stins incendiu;

Alimentarea cu apă pentru stins incendiu, se va asigura printr-un racord la o rezervă de apă amplasată în camera de pompe.

Debitul și presiunea necesară funcționării instalațiilor de stins incendiu (interior) se vor asigura prin intermediul grupului de pompare pentru stins incendiu, acesta fiind montat în camera de pompe amplasată în clădirea ce face obiectul prezentei documentații.

Alimentarea cu apă pentru nevoi menajere se va asigura printr-un racord la rețeaua zonală realizat cu țeava PEHD Dn 63, PN10.

Rezerva de apă pentru combaterea incendiului

Rezerva de apă pentru stins incendiu interior va fi stocată într-un rezervor suprateran de înmagazinare a apei, cu o capacitate utilă de 3 mc. Amplasarea rezervorului este în camera de pompe la subsol.

Alimentarea rezervorului se va realiza de la alimentarea cu apă rece a imobilului printr-o conductă PEHD Dn 32, PN10. Pe conducta de alimentare, vor fi montate două plutitoare, cu $\Phi 32$ mm.

Conductele de aspirație ale grupurilor de pompare, vor fi echipate cu câte două sorburi și armături de închidere.

Pentru supravegherea în permanență a nivelului apei, s-a prevăzut un semnalizator automat de nivel, ce se va amplasa astfel încât să fie vizibil de la nivelul solului.

Golirea rezervorului se va face la instalația de canalizare pluvială.

Preaplinul se va lega la conducta de golire.

Stația de pompare

Stația de pompare, amplasată subteran pe terenul proprietate, va fi echipată cu două grupuri de pompare: un grup de pompare complet echipat, cu două pompe (1 activă + 1 pompă pilot), pentru stins incendiu cu hidranți interiori, având :

pompa activă	debit	15.12	mc/h	înălțime de pompare	36.86	mCA
pompa rezervă	debit	15.12	mc/h	înălțime de pompare	36.86	mCA
pompa pilot	debit	1.51	mc/h	înălțime de pompare	46.86	mCA



Grupurile de pompare vor fi echipate cu :

- pompă cu ax orizontal sau vertical;
- placa antivibrantă;
- colector aspirație și refulare;
- armături de închidere, de reținere, de măsură și de control;
- vas hidrofor;
- presostat;
- tablou electric;
- dispozitiv de protecție (oprire) a pompei la lipsa apei în rezervorul de înmagazinare.

Grupurile de pompare de incendiu sunt acționate automat, la scăderea presiunii din instalație și manual prin intermediul unui buton legat la tabloul de automatizare al pompelor (din stația de pompare).

Oprirea pompelor la terminarea incendiului se face manual din stația de pompare prin intermediul unui buton de oprire legat la tabloul de automatizare al pompelor.

S-a prevăzut o conductă ocolire pompe pentru alimentare de rezervă cât timp rezervorul este scos din funcțiune.

Conductele de legătură din stația de pompare, vor fi executate din oțel zincat; toate conductele vor fi izolate termic cu cochili din vată minerală și protejate cu folie de aluminiu.

Pe conductele de aspirație și de refulare, vor fi montate armături de închidere, iar pe conductele de refulare vor fi montate și armături de reținere (unisens).

Pornirea și oprirea pompelor se va face automat și manual, din interiorul stației. Se admite oprirea automată a pompelor numai în cazul lipsei apei.

Acoperirea eventualelor pierderi în rețeaua de hidranți exteriori și menținerea presiunii în instalație, se realizează cu pompa pilot.

Pentru încercarea periodică a pompelor de incendiu, s-a asigurat posibilitatea întoarcerii apei în rezervorul de înmagazinare.

Stația de pompare este prevăzută cu iluminat de siguranță pentru continuarea lucrului.

Instalația de stins incendiu - hidranți interiori

În conformitate cu art. 4.1, din Normativul P118/2-2013, clădirea necesită a fi echipată cu hidranți de incendiu interior.

Conform normativ P118/2 - 2013, anexa3, corespunzător volumului construit și destinația clădirii, debitul pentru incendiu interior este de 4.2 l/sec., asigurând 2 jeturi în funcțiune simultană (nu este necesar asigurarea a 2 jeturi în fiecare punct al încăperii).

Timpul de intervenție este de 10 minute, conform normativ P118/2-2013, art. 4.35 aliniat d.

Debitul și presiunea necesară funcționării se vor asigura prin intermediul unui grup de pompare.

Amplasarea hidranților interiori a fost făcută astfel încât fiecare punct al încăperilor să fie acoperit de un jet, cu un debit total de 2.1 l/sec pe jet. Durata teoretică de funcționare a hidranților interiori este de 10 min. Hidranții se vor compune din:

- robinet de colț FE;
- țeava de refulare tip C cu ajutor 2";
- furtun PSI tip plat cu lungime minim 20m;
- tambur, cutie metalică cu iluminat de siguranță, cornier de rigidizare;



Pe instalația de hidranți interiori se vor monta regulatoare de presiune astfel încât să nu se depășească presiunea de 5 bari la nici un hidrant. Nu se admit presiuni mai mari deoarece ar pune în pericol utilizatorul în perioada de intervenție. La capăt de coloană se va prevedea un manometru pentru a se putea presiunea în timpul inspecțiilor periodice.

Hidranții interiori vor fi amplasați în locuri vizibile și ușor accesibile în caz de incendiu. Montajul se va face în cutii de hidranți, astfel încât robinetele de deschidere să fie la maxim 1,50 m de pardoseală.

Conductele de distribuție a apei vor fi realizate din țevă neagră din oțel Dn 2 1/2". Instalația de hidranți va fi alimentată prin intermediul unui grup de pompare. Rețelele interioare de distribuție vor fi prevăzute cu armături de închidere, reținere, golire și aerisire, precum și manometre pentru citirea presiunii.

Canalizarea apelor uzate

Apa uzată menajer rezultată este dirijată prin intermediul conductelor și a caminelor de vizitare la rețeaua zonală de canalizare existentă în zonă. Amplasarea căminului de racord este la limita de proprietate. Instalația de canalizare se va realiza din tuburi PP Φ 32÷110 pentru instalația interioară și de PVC-KG 110÷160. Apele uzate evacuate sunt de tip "ape uzate menajere" și se încadrează în limitele impuse de normele în vigoare.

Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de la rigole și guri de scurgere sunt preluate de caminele de canalizare pluvială prin intermediul rețelei de canalizare urmând a fi dirijate spre separatorul de hidrocarburi (produse petroliere) amplasat lângă limita de proprietate. Caracteristicile principale ale separatorului de hidrocarburi sunt:

Apa rezultată în urma curățirii va fi preluată de instalația de canalizare menajeră exterioară

debitul de apă pluvială suprafața carosabilă	18.00	[l/s]
cantitatea de apă provenită din spălare autovehicule	0	[l/s]
capacitatea separatorului de hidrocarburi	20.0	[l/s]
Separatorul este prevăzut cu:	trapa de nămol	

by-pass (dupa 10 min),

,camin prelevare probe

Apa rezultată în urma curățirii va fi deversată la rețeaua zonală.

Instalațiile de apă rece interioare

Instalațiile sanitare interioare ce deservește consumatorii casnici s-au proiectat în baza planurilor de arhitectură care cuprind dotarea cu obiecte sanitare a grupurilor sanitare. Conductele de distribuție la obiectele sanitare se vor monta în șapă, distribuția fiind realizată prin colector/distribuitor ce deservește câte un grup sanitar. Se vor folosi conducte de tip PEX-A. Protecția la loviturile mecanice și la dilatări se va face printr-un tub de protecție din PVC flexibil (copex) la diametrul corespunzător. Coloanele sunt din țevă de tip PEX-A Dn20-32 mm și se vor monta aparent pe perete sau în tavan fals.

Prepararea apei calde menajere

Prepararea apei calde menajere se va face local prin intermediul a două boilere bivalente cu o capacitate de 500L.

Alimentarea cu agent termic a boilerelor se va face de la două HYDRO UNIT de 30 kW.



Boilerele se vor dota cu robinet de golire.

3.3. COSTURILE ESTIMATIVE ALE INVESTIȚIEI:

– costurile estimate pentru realizarea obiectivului de investiții, cu luarea în considerare a costurilor unor investiții similare, ori a unor standarde de cost pentru investiții similare corelativ cu caracteristicile tehnice și parametrii specifici obiectivului de investiții;

Costurile estimate pentru realizarea obiectivului de investiții cu luarea în considerare a costurilor unor investiții similare, ori a unor standarde de cost pentru investiții similare, corelativ cu caracteristicile tehnice și parametrii specifici obiectivului de investiție

Se estimează valoarea de investiție din devizul general:

DEVIZUL GENERAL – SCENARIUL 2 PROPUS

al obiectivului de investiții – COMPLEXUL MULTIFUNCȚIONAL „Sf. Andrei” BUCUREȘTI

Nr. cap.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA) [ron]	TVA [ron]	Valoare cu TVA [ron]
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	0,00	0,00	0,00
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea terenului la starea inițială	32.000,00	6.080,00	38.080,00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/ protecția utilităților	0,00	0,00	0,00
Total capitol 1		32.000,00	6.080,00	38.080,00
CAPITOLUL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții				
Total capitol 2		72.000,00	13.680,00	85.680,00
CAPITOLUL 3 Cheltuieli pentru proiectare și asistența tehnică				
3.1	Studii	6.000,00	1.140,00	7.140,00
3.1.1	Studii de teren	6.000,00	1.140,00	7.140,00
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	0,00	0,00	0,00
3.1.3	Alte studii specifice	0,00	0,00	0,00
3.2	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	15.000,00	2.850,00	17.850,00
3.3	Expertizare tehnică	0,00	0,00	0,00
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	0,00	0,00	0,00
3.5	Proiectare	489.000,00	92.910,00	581.910,00
3.5.1	Tema de proiectare	0,00	0,00	0,00
3.5.2	Studiu de fezabilitate	20.000,00	3.800,00	23.800,00
3.5.3	Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	90.000,00	17.100,00	107.100,00
3.5.4	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/ acordurilor/autorizațiilor	68.000,00	12.920,00	80.920,00
3.5.5	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	16.000,00	3.040,00	19.040,00
3.5.6	Proiect tehnic și detalii de execuție	295.000,00	56.050,00	351.050,00
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	0,00	0,00	0,00
3.7	Consultanță	0,00	0,00	0,00
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	0,00	0,00	0,00
3.7.2	Auditul financiar	0,00	0,00	0,00



3.8	Asistență tehnică	120.000,00	22.800,00	142.800,00
3.8.1	Asistență tehnică din partea proiectantului	60.000,00	11.400,00	71.400,00
3.8.1.1	Pe perioada de execuție a lucrărilor	35.000,00	6.650,00	41.650,00
3.8.1.2	Pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control Al lucrărilor de execuție, avizat de către Inspectoratul de Stat în Construcții	25.000,00	4.750,00	29.750,00
3.8.2	Dirigenție de șantier	60.000,00	11.400,00	71.400,00
Total capitol 3		630.000,00	119.700,00	749.700,00
CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1	Construcții și instalații	25.516.000,00	4.848.040,00	30.364.040,00
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	280.000,00	53.200,00	333.200,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	2.800.000,00	532.000,00	3.332.000,00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotări	19.248.000,00	3.657.120,00	22.905.120,00
4.6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
Total capitol 4		47.844.000,00	9.090.360,00	56.934.360,00
CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de șantier	128.000,00	24.320,00	152.320,00
5.1.1	Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	120.000,00	22.800,00	142.800,00
5.1.2	Cheltuieli conexe organizării șantierului	8.000,00	1.520,00	9.520,00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	286.220,00	0,00	286.220,00
5.2.1	Comisiunile și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare (0% * 1, 2, 3,4 și 5.1)	0,00	0,00	0,00
5.2.2	Cota aferentă I.S.C. pentru controlul calității lucrărilor de construcții (0,5% *C+M)	130.100,00	0,00	130.100,00
5.2.3	Cota aferentă I.S.C. pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții (0,1% * C+M)	26.020,00	0,00	26.020,00
5.2.4	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - C.S.C (0,5% * C+M)	130.100,00	0,00	130.100,00
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize și autorizația de construire/ desființare	0,00	0,00	0,00
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute (5.0% * 1.2, 1.3, 1.4, 2, 3.5, 3.8, 4)	2.427.850,00	461.291,50	2.889.141,50
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	10.000,00	1.900,00	11.900,00
Total capitol 5		2.852.070,00	487.511,50	3.339.581,50
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		51.430.070,00	9.717.331,50	61.147.401,50
din care: C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		26.020.000,00	4.943.800,00	30.963.800,00

– costurile estimative de operare pe durata normală de viață/de amortizare a investiției publice;

Estimarea costurilor de operare (pe baza înregistrării primăriei pentru clădiri similare):

Durata estimată de utilizare și amortizare a investiției se întinde pe o perioadă de 15 ani în ceea ce privește Scenariul 2 – Varianta cu investiție medie, care a fost identificat ca fiind cel mai adecvat din punct de vedere tehnic și fezabil din punct de vedere economic.

Previziunea costurilor de operare:

Calculul plăților legate de aceste costuri de operare are la bază estimările privind cantitățile de servicii preconizate, împreună cu costurile unitare estimate pentru fiecare dintre aceste servicii.



Estimare pormeste de la un număr de mediu 10 de servicii medicale pe zi la pentru fiecare secție în parte din cele 250 de zile de lucratoare pe an și 114 zile nelucrătoare din 365 de zile calendaristice în cele 12 luni ale anului.

Costurile estimate cu operarea infrastructurii:

Nr. Crt.	Denumirea categoriei	Cost mediu materii prime și consumabile (lei/serv)	Cost mediu utilități (lei/serv)	Cost alte materiale (lei/serv)
1.	Computer Tomograf	100	40	15
2.	Radiologie	40	12	8
3.	RMN	210	60	30
4.	Analize medicale	60	10	5
4.	Cabinete stomatologice	60	15	10
5.	Cabinete medicale diverse	30	10	5
Total Plăți Materiale (Anual – 250 zile la o medie de 10 servicii medicale pe zi de secție)		1.250.000,00	367.500,00	182.500

Cheltuieli cu Plățile salariale necesare (inclusiv contribuțiile sociale aferente).

Nr. Crt.	Categorie personal	Nr. angajați	Salariu lunar brut (lei./luna)	Plati anuale (lei/an)
1.	Medic	13	17.000,00	2.652.000,00
2.	Asistent medical	13	5.500,00	858.000,00
3.	Receptioner/Secretariat	3	4.500,00	162.000,00
4.	Administrator	1	5.000,00	60.000,00
5.	Personal curatenie, mentenanta	1	3.500,00	42.000,00
TOTAL cheltuieli salariale		31	-/-	3.774.000,00 lei / an

Costul cu contribuțiile sociale aferente plăților salariale:

- La momentul întocmirii acestei documentații, Contribuția asiguratorie pentru muncă reprezintă **2,25%** din salariul brut;
- La o medie de 3.774.000,00 lei/an salarii contribuțiile sociale vor fi aproximativ **84.915 lei / an.**

Infrastructura dezvoltată în cadrul proiectului va menține constantă funcționalitatea și capacitatea sa pe întreaga perioadă prognozată. În cheltuielile pentru exploatarea infrastructurii sunt incluse și costurile pentru întreținerea, reparația și înlocuirea necesare pe termen previzionat, estimate la **aproximativ 2% din valoarea totală a infrastructurii** construite în cadrul proiectului.

- Consumurile necesare cu utilitățile sunt detaliate în memoriul de instalații.

3.4. STUDII DE SPECIALITATE:

Pentru elaborarea studiului de fezabilitate s-au elaborat următoarele studii preliminare:

- Studiu de fezabilitate.

-Studiu topografic- pe baza căruia s-a determinat modalitatea de realizare a sistematizării cu pante adecvate, atât pentru desfășurarea activităților specifice, cât și pentru asigurarea scurgerii apelor de pe teren și evitarea bălților

-Studiu geotehnic — pentru alegerea soluției optime de fundare pentru clădirea propusă;

3.5. GRAFICUL DE REALIZARE AL INVESTIȚIEI:

Pentru ambele scenarii durata estimată de realizare a lucrărilor cuprinse în proiect este de 15 luni din care 4 luni pentru proiectare, obținere avize, verificari și 11 luni calendaristice execuția.

Grafic de execuție estimativ:

Nr. Crt.	DENUMIRE ETAPA / CATEGORIA DE LUCRARI	ANUL I – 12 luni calendaristice;										Anul II – 3 luni				
		L1	L2	L3	L4	L5	L6	L7	L8	L9	L10	L11	L12	L13	L14	L15
1.	Elaborare Studiu de fezabilitate, documentații obținere avize															
2.	Achiziție, Elaborare documentații tehnice obținere avize, D.T.A.C., si P.Th+D.E.;															
3.	Verificarea proiectului;															
4.	Consultanță/Asistanță tehnică															
5.	Achiziție execuție lucrări															
6.	Organizare șantier și Pregătirea terenului															
7.	Execuție Lucrari de Construcții și instalații;															
8.	Procurare-montare-testare – echipamente și utilaje;															
9.	Recepția la terminarea lucrărilor;															

4. ANALIZA FIECĂRUI/FIECĂREI SCENARIU/OPTIUNI TEHNICO-ECONOMICE PROPUSE:



4.1. PREZENTAREA CADRULUI DE ANALIZĂ, INCLUSIV SPECIFICAREA PERIOADEI DE REFERINȚĂ ȘI PREZENTAREA SCENARIULUI DE REFERINȚĂ

CADRU DE ANALIZĂ:

Complexul multifuncțional propus va deservi populația Bucureștiului, aproximativ 2.160.169 locuitori și cu precădere a Sectorului 5, de aproximativ 303.776 locuitori.

Populația capitalei, Date provizorii INS ianuarie 2023:

Grupe de vârstă	MUNICIPIUL BUCUREȘTI			SECTOR 1			SECTOR 2			SECTOR 3		
	Total	Masculin	Feminin	Total	Masculin	Feminin	Total	Masculin	Feminin	Total	Masculin	Feminin
Total	2.160.169	1.011.128	1.149.041	265633	122.895	142.738	364.603	168.019	196.584	491538	233939	257599
	SECTOR 4			SECTOR 5			SECTOR 6					
	Total	Masculin	Feminin	Total	Masculin	Feminin	Total	Masculin	Feminin	Total	Masculin	Feminin
	337.071	156.854	180.217	303.776	144.845	158.931	397.548	184576	212972			

Sectorul 5 București este situat în partea de sud-vest a Capitalei, în direcția orașelor Giurgiu și Alexandria. Pornind ca și celelalte sectoare din centrul Capitalei, acesta conturează de asemenea o parte din desenul unei flori cu șase petale care se deschid spre toate punctele cardinale ale orașului. Sectorul 5 București cuprinde una dintre cele mai importante zone istorice ale Bucureștiului.

Cabinetele medicale din cadrul Complexului Multifuncțional "Sf. Andrei", atrag persoanele fizice ca beneficiari finali pentru servicii de sănătate, ambulatorii, inclusiv imagistică medicală, cum ar fi radiologie, RMN și CT, stomatologie, specialități medicale diverse.

Acești beneficiari pot fi segmentați în funcție de criteriile geografice (aproiere față de Centrul de Imagistică), criteriile situaționale (urgenta sau tipul de intervenție necesar) și caracteristici personale (nivelul de risc perceput sau loialitatea față de furnizorul de servicii medicale).

Din punct de vedere a ariei geografice deservită de entitate, piața țintă este reprezentată de populația din Sectorul 5, mai exact din cartierele: 13 Septembrie, Cotroceni, Salaj, Ferentari, Rahova și Ghencea.

- Suprafața Sector 5: 29 km²

Populația sectorului 5 este de aproximativ 270.000 de cetățeni ce sunt repartizați în mod inegal în cele 6 cartiere ale acestuia: 13 Septembrie, Cotroceni, Salaj, Ferentari, Rahova, Ghencea. În timp ce Rahova conduce în topul celor mai aglomerate cartiere din sector, Cotroceni se situează pe ultimele poziții.

Acest sector a cunoscut o creștere în evoluția numerică în principal din cauza prețurilor mai scăzute pe piața imobiliară însă în ultimii ani datorită construcțiilor mall-urilor din Cotroceni – Wafi Mall sau Liberty Mall din Rahova apartamentele și terenurile au crescut cu aproximativ 15% din costul normal.

Aici se află instituții și zone de o importanță deosebită pentru Capitală, printre care: *Palatul Parlamentului, clădirea ce a găzduit până de curând Primăria Sectorului 5, zona Mihai Vodă, Hotel „Bulevard”, Facultatea de Drept, Teatrul de Operă și Balet, monumentul ridicat în cinstea Eroilor Sanitari, Palatul Facultății de Medicină Generală, Colegiul Național „Gheorghe Lazăr”, Biserica „Sfinții Apostoli”, Biserica Sapienței, Mănăstirea Antim, Biserica „Sfântul Elefterie Vechi”, Biserica „Sfântul Ilie”, Capela Azilului, Biserica „Spirea Nouă”, Biserica „Sfântul Nicolae”, Biserica „Sfânta Treime”, Biserica „Sfinții Împărați Constantin și Elena”. Palatul Administrativ al Municipiului București. Mănăstirea „Mihai Vodă”.*



Categoriile de persoane cu domiciliul/reședință pe raza Sectorului 5 care beneficiază de asistență medicală gratuită în condițiile prevăzute de lege sunt persoanele cu risc crescut de excluziune socială, persoanele care nu sunt înregistrate cu venituri, inclusiv copiii ce aparțin acestor familii, categoriile de persoane care au venituri sub valoarea venitului minim garantat, inclusiv copiii acestora, persoanele ce aparțin familiilor cu situații dificile din punct de vedere socio-economic și care nu își permit accesul la servicii medicale de recuperare.

Construirea unui centru medical modern este justificată de cererea în creștere de servicii medicale la nivelul sectorului 5 și al capitalei. Deasemeni observăm o componentă dezvoltată mai nou, turismul medical, în special pentru intervenții stomatologice dar nu numai, în creștere la nivelul capitalei.

Astfel, Complexul medical propus nu va deservi doar Sectorul 5 ci întreaga populație a capitalei, dorindu-și o cota de piață și din turismul medical.

PREZENTAREA SCENARIULUI DE REFERINȚĂ:

Scenariu 1, de Referință conform studiului de preferezabilitate: Complexul Multifuncțional cu Investiție Mare (2S+P+6E)

Acest scenariu implică construirea unui centru medical cu un regim de înălțime de 2 subsoluri, parter și 6 etaje. Centrul are un spațiu mult mai mare și mai complex pentru a oferi o gamă largă de servicii medicale și echipamente avansate.

Principalele Avantaje ale Scenariului 1:

1. Capacitate Mare: Cu 6 etaje, acest centru are o capacitate semnificativ mai mare de a primi pacienți și de a oferi o varietate de servicii medicale. Acest lucru permite tratarea unui număr mare de pacienți și servirea diverselor nevoi medicale.
2. Echipamente Avansate: Spațiul mai mare permite instalarea mai multor echipamente medicale avansate, cum ar fi echipamentele de imagistică de înaltă rezoluție, săli de operație complet echipate și facilități de diagnosticare complexe.
3. Ofertă Extinsă de Servicii: Acest centru poate oferi o gamă completă de servicii medicale, cum ar fi chirurgie, radiologie, imagistică, stomatologie și consultații medicale specializate, acoperind astfel o varietate largă de specialități medicale.
4. Acces la Echipamente Avansate: Scenariul 1 permite pacienților și personalului medical accesul la echipamente medicale de ultimă generație, care pot contribui la un diagnostic și tratament mai precis.

Principalele Deficiențe ale Scenariului 1:

1. Investiție Inițială Mare: Construirea unui centru medical cu 6 etaje implică costuri inițiale ridicate de construcție, ceea ce poate reprezenta o povară financiară semnificativă, întreținere, utilități și personal, ceea ce poate necesita o gestionare financiară atentă.
3. Coordonare Complexă: Cu mai multe specialități și departamente medicale, coordonarea serviciilor și personalului poate fi mai complexă, necesitând o gestionare atentă a resurselor umane și materiale.
4. Potențiale Riscuri Mai Mari: O clădire mai mare poate fi mai vulnerabilă la riscuri precum cutremure sau dezastre naturale, necesitând măsuri suplimentare de securitate și siguranță.

Concluzie:

Scenariul 1 oferă o gamă largă de servicii medicale și capacitatea de a servi un număr mare de pacienți, dar vine la un cost inițial mare și necesită o gestionare complexă. Alegerea acestui scenariu ar trebui să fie luată în considerare în funcție de resursele financiare disponibile, cerințele comunității și



obiectivele proiectului. Este important să se evalueze cu atenție avantajele și deficiențele pentru a lua o decizie informată.

Scenariul 2, cu investiție medie și opțiunea de extindere ulterioară, este recomandat, având în vedere avantajele sale semnificative în ceea ce privește gestionarea financiară, eficiența energetică și extensibilitatea. Acest scenariu permite proiectului să înceapă cu o investiție mai mică, ceea ce poate contribui la o gestionare financiară mai ușoară. Oricând cererea crește, posibilitatea de extindere este disponibilă, permițând adaptarea la nevoile în continuă schimbare ale comunității fără a implica costuri majore inițiale. Prin urmare, **Scenariul 2** este o opțiune echilibrată și sustenabilă pentru proiect.

Perioada de referință

Perioada de referință reprezintă numărul de ani pentru care se previzionează veniturile și costurile operaționale. Previziunile referitoare la perioada operațională a proiectului trebuie să fie făcute pentru o perioadă apropiată de durata vieții economice a acestuia și destul de îndelungată pentru a cuprinde impactul pe termen mediu și lung. Durata de viață variază în funcție de natura investiției. Investiția de bază (lucrări de execuție) se va realiza pe o perioadă de 15 luni.

Orizontul de timp luat în considerare pentru această investiție, conform cu anexa nr. 2 a Ordinului nr. 863 al MDLPL din 2 iulie 2008 este de 15 ani.

4.2. ANALIZA VULNERABILITĂȚILOR CAUZATE DE FACTORI DE RISC, ANTROPICI ȘI NATURALI, INCLUSIV DE SCHIMBĂRI CLIMATICE, CE POT AFECTA INVESTIȚIA

Dintre principalele riscuri și măsuri de prevenire ale acestora menționăm:

Tip de risc	Elementele riscului	Tip acțiune Corectivă	Metoda Eliminare
Riscul construcției	Riscul de apariție a unui eveniment care conduce la imposibilitatea finalizării acesteia la timp și la costul estimat	Eliminare risc	Semnarea unui contract cu termen de finalizare fix cu garanții de execuție.
Riscul de întreținere	Riscul de apariție a unui eveniment care generează costuri suplimentare de întreținere datorită execuției lucrărilor	Eliminare risc	Semnarea unui contract cu clauze de garanții extinse astfel încât aceste costuri să fie susținute de executant.
Obținerea finanțării	Riscul ca beneficiarul să nu obțină finanțarea din fonduri structurale	Eliminare risc	Beneficiarul împreună cu consultantul vor studia amănunțit documentația astfel încât să nu apară o astfel de situație
Soluțiile tehnice	Riscul ca soluțiile tehnice să nu fie corespunzătoare din punct de vedere tehnologic	Eliminare risc	Beneficiarul împreună cu proiectantul vor studia amănunțit documentația astfel încât să fie aleasă soluția tehnică cea mai bună.
Grad de atractivitate scăzut a investiției	Riscul ca oamenii să nu aprecieze sistemul nou creat, chiar să vandalizeze și astfel să nu se realizeze beneficiile	Eliminare risc	Realizarea unei promovări intense a investiției în zonă și corelarea acestei investiții cu alte proiecte de îmbunătățire a infrastructurii publice.



	urmărite		
Nerealizarea creșterii prețurilor la proprietățile imobiliare	Riscul de implementare a proiectului fără un ajutor din partea populației locale privind importanța zonei respective	Eliminare risc	intensă a zonei și sprijinirea tinerilor de a se muta în zona respectivă.
Prețurile materialelor	Riscul ca prețurile materialelor să crească peste nivelul contractat	Diminuare risc	Semnarea unui contract de execuție ferm cu durata mai mică de 1 an de zile.

După cum se poate observa, riscurile de realizare a investiției sunt destul de reduse, iar gradul lor de impact nu afectează eficacitatea și utilitatea investiției.

4.3. SITUAȚIA UTILITĂȚILOR ȘI ANALIZA DE CONSUM:

-Conform punctului 3.2.B-3 Memoriu instalații din actuala documentație S.F.

4.4. SUSTENABILITATEA REALIZĂRII OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII:

a) Implicarea socială și culturală:

Complexul Multifuncțional SF. Andrei furnizează asistență medicală persoanelor marginalizate social, inclusiv celor cu situație socială dificilă, venituri reduse sau inexistente, precum și persoanelor bătrâne, șomerilor, adulților fără venituri și cu venituri mici la nivelul venitului minim garantat, care se confruntă cu dificultăți în cadrul familiei și au nevoie de intervenții medicale specializate pentru recuperare. Acest proiect generează beneficii economice imensurabile, cum ar fi:

- Îmbunătățirea calității vieții comunității locale, ceea ce duce la sporirea productivității acestora în activitățile pe care le desfășoară;

- Atragerea investitorilor, reținerea și atragerea tinerilor forțe de muncă din localitate și zonele înconjurătoare, prin îmbunătățirea serviciilor sociale;

Sustenabilitatea realizării obiectivului de investiții, în acest caz, un centru medical, complex multifuncțional, este deosebit de importantă și poate fi analizată sub mai multe aspecte:

1. Sustenabilitate economică: Un complex medical multifuncțional poate să aducă beneficii semnificative economiei locale și regionale. Prin furnizarea de servicii medicale și terapeutice, acesta poate atrage pacienți din zone învecinate, ceea ce duce la creșterea veniturilor instituției și a comunității. De asemenea, creșterea serviciilor sociale poate să conducă la dezvoltarea unui ecosistem economic sănătos, generând locuri de muncă și atrăgând investiții suplimentare în sectorul sănătății.

2. Sustenabilitate socială: Complexul medical multifuncțional aduce beneficii sociale semnificative. Prin asigurarea accesului la servicii medicale pentru persoanele marginalizate social, cu venituri reduse sau fără venituri, acesta contribuie la reducerea inechităților în sănătate. De asemenea, îmbunătățirea serviciilor sociale poate să sprijine reintegrarea și recuperarea persoanelor cu situații familiale dificile. Acest lucru contribuie la coeziunea socială și la o comunitate mai sănătoasă.

3. Sustenabilitatea mediului: Un aspect important al sustenabilității este legat de impactul asupra mediului înconjurător. Planificarea și construcția centrului medical trebuie să țină cont de practicile



sustenabile pentru a minimiza impactul asupra mediului. De exemplu, utilizarea materialelor durabile, a energiei regenerabile și gestionarea eficientă a deșeurilor sunt aspecte importante.

4. Sustenabilitatea operațională: Complexul medical multifuncțional este conceput și gestionat astfel încât să aibă o operare sustenabilă pe termen lung. Acest lucru înseamnă asigurarea resurselor financiare, personal calificat și infrastructurii adecvate pentru a furniza servicii medicale de înaltă calitate pe o perioadă lungă de timp.

5. Sustenabilitatea comunității: Complexul medical multifuncțional poate deveni o parte integrantă a comunității locale, sprijinind dezvoltarea acesteia și contribuind la bunăstarea locuitorilor. Implicarea comunității în luarea deciziilor și furnizarea de feedback poate ajuta la menținerea relevanței și a eficienței centrului pe termen lung.

În concluzie, sustenabilitatea în realizarea unui complex medical multifuncțional nu se referă doar la aspectele economice și de mediu, ci și la impactul social și comunitar pe termen lung. Prin abordarea sustenabilă, se poate asigura că centrul medical va continua să ofere servicii esențiale și să aducă beneficii semnificative comunității în viitor.

b) Estimări privind forța de muncă ocupată în realizarea investiției:

În faza de construcție și în cea de operare, proiectul implică un număr aproximativ de 70 persoane, inclusiv personal de execuție. De asemenea, se estimează că vor fi create 31 locuri de muncă noi ca rezultat al investiției.

4.5. ANALIZA CERERII DE BUNURI ȘI SERVICII, CARE JUSTIFICĂ DIMENSIONAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

Complexul medical ambulatoriu propus va deservi populația Bucureștiului, aproximativ 2.160.169 locuitori și cu precădere a Sectorului 5, de aproximativ 303.776 locuitori.

Populația capitalei, Date provizorii INS ianuarie 2023:

Grupe de vârstă	MUNICIPIUL BUCUREȘTI			SECTOR 1			SECTOR 2			SECTOR 3		
	Total	Masculin	Feminin	Total	Masculin	Feminin	Total	Masculin	Feminin	Total	Masculin	Feminin
Total	2.160.169	1.011.128	1.149.041	265633	122.895	142.738	364.603	168.019	196.584	491538	233939	257599
				SECTOR 4			SECTOR 5			SECTOR 6		
	Total	Masculin	Feminin	Total	Masculin	Feminin	Total	Masculin	Feminin	Total	Masculin	Feminin
	337.071	156.854	180.217	303.776	144.845	158.931	397.548	184576	212972			

Sectorul 5 București este situat în partea de sud-vest a Capitalei, în direcția orașelor Giurgiu și Alexandria. Pornind ca și celelalte sectoare din centrul Capitalei, acesta conturează de asemenea o parte din desenul unei flori cu șase petale care se deschid spre toate punctele cardinale ale orașului. Sectorul 5 București cuprinde una dintre cele mai importante zone istorice ale Bucureștiului.



Complexul medical multifuncțional atrage persoanele fizice ca beneficiari finali pentru servicii de sănătate ambulatorii, inclusiv imagistică medicală, cum ar fi radiologie, RMN și CT, stomatologie, cabinete medicale diverse.

Acești beneficiari pot fi segmentați în funcție de criteriile geografice (aproxiere față de Centrul de Imagistică), criteriile situaționale (urgența sau tipul de intervenție necesar) și caracteristici personale (nivelul de risc perceput sau loialitatea față de furnizorul de servicii medicale).

Din punct de vedere a ariei geografice deservită de entitate, piața țintă este reprezentată de populația din Sectorul 5, mai exact din cartierele: 13 Septembrie, Cotroceni, Salaj, Ferentari, Rahova și Ghencea.

- **Suprafața Sector 5: 29 km²**

Populația sectorului 5 este de aproximativ 270.000 de cetățeni ce sunt repartizați în mod inegal în cele 6 cartiere ale acestuia: 13 Septembrie, Cotroceni, Salaj, Ferentari, Rahova, Ghencea. În timp ce Rahova conduce în topul celor mai aglomerate cartiere din sector, Cotroceni se situează pe ultimele poziții.

Acest sector a cunoscut o creștere în evoluția numerică în principal din cauza preturilor mai scăzute pe piața imobiliară însă în ultimii ani datorită construcțiilor mall-urilor din Cotroceni – Wafi Mall sau Liberty Mall din Rahova apartamentele și terenurile au crescut cu aproximativ 15% din costul normal.

Categoriile de persoane cu domiciliul/ reședința pe raza Sectorului 5 care beneficiază de asistență medicală gratuită în condițiile prevăzute de lege sunt persoanele cu risc crescut de excludere socială, persoanele care nu sunt înregistrate cu venituri, inclusiv copiii ce aparțin acestor familii, categoriile de persoane care au venituri sub valoarea venitului minim garantat, inclusiv copiii acestora, persoanele ce aparțin familiilor cu situații dificile din punct de vedere socio-economic și care nu își permit accesul la servicii medicale de recuperare.

Construirea unui centru medical modern este justificată de cererea în creștere de servicii medicale la nivelul sectorului 5 și al capitalei. De asemenea observăm o componentă dezvoltată mai nou, turismul medical, în special pentru intervenții stomatologice dar nu numai, în creștere la nivelul capitalei.

Astfel, Complexul medical propus nu va deservi doar Sectorul 5 ci întreaga populație a capitalei, dorindu-și o cota de piață și din turismul medical.

4.6. ANALIZA FINANCIARĂ, INCLUSIV CALCULAREA INDICATORILOR DE PERFORMANȚĂ FINANCIARĂ: FLUXUL CUMULAT, VALOAREA ACTUALIZATĂ NETĂ, RATA INTERNĂ DE RENTABILITATE; SUSTENABILITATEA FINANCIARĂ;

Obiectivul analizei financiare este de a calcula performanța și sustenabilitatea financiară a investiției propuse pe parcursul perioadei de referință, cu scopul de a stabili cea mai potrivită structură de finanțare a acesteia.

Această analiză se referă la susținerea financiară și sustenabilitatea pe termen lung, indicatori de performanță financiară.

Analiza este realizată pe o perioadă de 15 ani după finalizarea investiției la care se adaugă și perioada de implementare a proiectului (15 luni).

Rata de actualizare luată în considerație este de 4% iar rata de actualizare socială este de 5%, conform recomandărilor din documentele-cadru specifice.

Prin analiza financiară efectuată s-a urmărit în special:

- **profitabilitatea financiară** a investiției și a contribuției investite în proiect, determinată cu indicatorii:

VNAF/C (venitul net actualizat calculat la total valoare investiție) și RIRF/C (rata internă de rentabilitate calculată la total valoare investiție) – pentru ca proiectul să fie sustenabil, VNAF/C trebuie să fie negativ, iar RIRF/C mai mică decât rata de actualizare (RIRF/C < 4%).



- **durabilitatea financiară** a proiectului în condițiile realizării acestuia – durabilitatea proiectului este evaluată prin verificarea fluxului net de numerar cumulat (neactualizat), care trebuie să fie pozitiv în fiecare an al perioadei de analiză.

Ipoteze de lucru și metode avute în vedere la elaborarea Analizei Financiare

- Analiza financiară se realizează în lei;
- Perioada de execuție a proiectului: 15 luni;
- Analiza financiară este realizată la nivelul Investiției;
- Costurile operării infrastructurii, după finalizarea investiției, vor fi suportate integral din bugetul Beneficiarului.
- Metoda utilizată în dezvoltarea analizei financiare este cea a "fluxurilor de numerar actualizat", în această metodă fluxurile non-monetare, cum ar fi amortizarea și provizioanele, nu sunt luate în considerare.
- În cadrul prezentei analize s-a utilizat metoda diferențială, proiectul fiind evaluat pe baza diferențelor dintre costuri și beneficii.
- **Proiectul propus nu este proiect generator de venituri** – utilizarea/folosirea spațiului nu este supusă unor taxe care să fie suportate în mod direct sau indirect de beneficiarii investiției și nu se are în vedere închirierea sau prestarea, de servicii contra cost.
- **Fluxurile financiare** implicate în cadrul proiectului sunt cele pe baza cărora se efectuează analiza financiară și cea economică. În principiu, fluxurile sunt generate de intrări de numerar și ieșiri de numerar.

Identificarea și cuantificarea elementelor de cost și încasări generate:

Elementele de cost au la bază estimări generice privind întreținerea și funcționarea investiției și sunt justificate astfel:

SCENARIUL 1	SCENARIUL 2
<p>Cheltuieli pentru realizarea investiției Acestea sunt reprezentate de valoarea investiției, conform valorii calculate în cadrul Devizului General privind cheltuielile necesare realizării obiectivului de investiții.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • 215,922,655.84 lei, inclusiv TVA 	<ul style="list-style-type: none"> • 61,147,401.50 lei, inclusiv TVA
<p>Cheltuieli cu Plățile salariale necesare (inclusiv contribuțiile sociale aferente)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • 8,713,679.00 lei/an. <p>Categoriile de personal : Medici, asistenți medicali, recepționeri/secretariat, administratori, personal curățenie, mentenanță, personal bucătărie și cantină, personal Centru de zi, personal, Centru geriatrie.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plăți anuale salarii: 8,521,935.00 lei/an. - Contribuții sociale anuale : 191,744.00 lei/an. 	<ul style="list-style-type: none"> • 3,858,915.00 lei/an. <p>Categoriile de personal : Medici, asistenți medicali, recepționeri/secretariat, administratori, personal curățenie, mentenanță.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plăți anuale salarii: 3,774,000.00 lei/an. - Contribuții sociale anuale : 84,915.00 lei/an.
<p>Costurile estimate cu operarea infrastructurii (materii prime și consumabile, utilități, alte materiale):</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • 4,064,516.00 lei/an, din care: <ul style="list-style-type: none"> - Materii prime și consumabile (lei/serv): 2,822,580.00 lei/an ; - Utilități (lei/serv): 829,839.00 lei/an; - Alte materiale (lei/serv): 412,097.00 lei/an <p>Costuri estimate anual – 250 zile la o medie de 23 servicii medicale pe zi de secție. Secții: Computer Tomograf, Radiologie, RMN, Analize medicale, Cabinete stomatologice, Cabinete medicale diverse, Centru de zi, Centru geriatrie. Se estimează o creștere anuală de 2%.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 1,800,000.00 lei/an, din care: <ul style="list-style-type: none"> - Materii prime și consumabile (lei/serv): 1,250,000.00 lei/an ; - Utilități (lei/serv): 387,500.00 lei/an; - Alte materiale (lei/serv): 182,500.00 lei/an <p>Costuri estimate anual – 250 zile la o medie de 10 servicii medicale pe zi de secție. Secții: Computer Tomograf, Radiologie, RMN, Analize medicale, Cabinete stomatologice, Cabinete medicale diverse. Se estimează o creștere anuală de 2%.</p>
<p>Costurile pentru întreținerea, reparația și înlocuirea necesare pe termen previzionat</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Sunt estimate la 2% din valoarea totală a infrastructurii construite în cadrul proiectului. 	



În primii 5 ani, datorită termenului de garanție, nu sunt necesare cheltuieli cu lucrările de reparații.
 Pentru următorii ani costurile privind lucrările de întreținere și reparații se vor realiza anual

Amortizarea investiției – cheltuielile privind amortizarea investiției nu sunt incluse în previziunile realizate deoarece acestea nu generează o cheltuială monetară efectivă, chiar dacă acestea sunt elemente incluse în mod normal în contabilitate.

Nu sunt estimate a se realiza alte cheltuieli în afară de cele previzionate mai sus.

Aceste estimări fac referire la anul 1 de analiză privind activitatea de exploatare – perioada de implementare.

În realizarea proiecțiilor s-a aplicat principiul maximizării cheltuielilor (plăților) pentru a putea asigura marja de siguranță necesară în realizarea analizei obiective a proiectului. De asemenea, dimensionarea cheltuielilor s-a făcut ținând cont de exploatarea investiției în condiții normale.

Elementele de venituri

Infrastructura realizată asigură baza materială corespunzătoare oferirii unor servicii de înaltă performanță, concomitent cu creșterea condițiilor de muncă precum și a siguranței actului medical prin respectarea normativelor în vigoare referitoare la buna desfășurare a activității medicale (igiena, confort și sănătate).

Prin umare proiectul nu generează venituri directe, fiind un proiect de infrastructură spitalicească/de sănătate, fără cash-flow financiar palpabil.

Sursele de finanțare ale activității:

- alocări de la bugetul de stat pentru servicii medicale;
- programe naționale de sănătate publică desfășurate prin DSP;
- venituri proprii obținute din studiile clinice desfășurate, donații și sponsorizări, taxe coplată și altele.

Sursele de finanțare ale investiției se compun din:

- Resurse financiare constituite în cadrul bugetului Primăriei Sectorului 5 pentru dezvoltarea infrastructurii de sănătate de la nivel local, administrată de aceasta,
- Fonduri nerambursabile – dacă este cazul.

Valoarea reziduală a clădirii rămasă la finalul perioadei de analiză - pentru a ne menține abordarea prudentă, o estimare la aproximativ 30% din valoarea inițială a lucrărilor de construcții (C+M din Devizul General).

Rezultatele analizei financiare:

- **Rentabilitatea Financiară a Investiției**

Nr.id	Componenta	Scenariul 1 – Rezultat	Scenariul 2 – Rezultat
1	NAF/C < 0	- 204,771,615.80 lei	- 58,186,681.90 lei
2	RF/C < 4%	- 10.24%	- 10.66%
3	aportul B/C	1.00	1.00

Rentabilitatea Financiară a Capitalului

Nr.i	Component	Scenariul 1 – Rezultate	Scenariul 2 – Rezultate
1	NAF/C < 0	- 204,771,615.80 lei	- 58,186,681.90 lei
2	RF/C < 4%	- 3.16%	7.50%!
3	aportul B/C	1.00	1.00

Datele în baza cărora au fost obținute rezultatele analizei financiare se regăsesc în ANEXA ACB, și anume:

- Anexa_1 – ACB Investiții totale – Lei (Scenariul 1);
- Anexa_1 – ACB Investiții totale – Lei (Scenariul 2);
- Anexa_2 – ACB Costuri și venituri din exploatare – Lei (Scenariul 1);
- Anexa_2 – ACB Costuri și venituri din exploatare – Lei (Scenariul 2);



- Anexa_3 – ACB Tabelul surselor de finanțare – Lei (Scenariul 1);
- Anexa_3 – ACB Tabelul surselor de finanțare – Lei (Scenariul 2);
- Anexa_4 – ACB Tabelul sustenabilității financiare – Lei (Scenariul 1);
- Anexa_4 – ACB Tabelul sustenabilității financiare – Lei (Scenariul 2);
- Anexa_4.1 – ACB Proiecția fluxului de numerar activitate proiect (lei), perioada de implementare a proiectului - anul 1 (Scenariul 1);
- Anexa_4.1 – ACB Proiecția fluxului de numerar activitate proiect (lei), perioada de implementare a proiectului - anul 1 (Scenariul 2);
- Anexa_4.2 – ACB Proiecția fluxului de numerar activitate proiect (lei), perioada de implementare a proiectului - anul 2 (Scenariul 1);
- Anexa_4.2 – ACB Proiecția fluxului de numerar activitate proiect (lei), perioada de implementare a proiectului - anul 2 (Scenariul 2);
- Anexa_4.3 – ACB Proiecția fluxului de numerar activitate proiect (lei), perioada de implementare a proiectului - anul 3 (Scenariul 1);
- Anexa_4.3 – ACB Proiecția fluxului de numerar activitate proiect (lei), perioada de implementare a proiectului - anul 3 (Scenariul 2);
- Anexa_4.4 – ACB Proiecția fluxului de numerar (lei), perioada de operare și întreținere a investiției (Scenariul 1);
- Anexa_4.4 – ACB Proiecția fluxului de numerar (lei), perioada de operare și întreținere a investiției (Scenariul 2);
- Anexa_5 – ACB Calcularea Ratei Interne de Rentabilitate Financiară a Investiției – Lei (Tabel 1) – Scenariul 1;
- Anexa_5 – ACB Calcularea Ratei Interne de Rentabilitate Financiară a Investiției – Lei (Tabel 1) – Scenariul 2;
- Anexa_5 – ACB Calcularea Ratei Interne de Rentabilitate Financiară a Capitalului – Lei (Tabel 2) – Scenariul 1;
- Anexa_5 – ACB Calcularea Ratei Interne de Rentabilitate Financiară a Capitalului – Lei (Tabel 2) – Scenariul 2;

Concluzie:

- Fiind un proiect de infrastructură de sănătate, negenerator de venituri, indicatorii rezultați în urma analizei financiare sunt negativi.
Evoluția mai puțin favorabilă din punct de vedere financiar va fi compensată de o evoluție favorabilă din punct de vedere socio-economic – impactul socio-economic fiind cel urmărit în special pentru astfel de proiecte.
În tabelul sustenabilității se poate observa că pentru fiecare an al perioadei de analiză fluxul de numerar net este pozitiv, deci investiția este durabilă financiar, cu condiția asigurării cheltuielilor de întreținere de către Beneficiar.
Sustenabilitatea proiectului – proiectul este sustenabil deoarece:
 - ✓ Fluxul de numerar este pozitiv în toți anii de previziune din perioada de operare și întreținere a investiției. Valoarea negativă a fluxului de numerar se înregistrează doar în perioada de implementare a proiectului și este reprezentată de realizarea investiției, adică 215,922,655.84 lei (Scenariul 1), respectiv 61,147,401.50 lei (Scenariul 2).
 - ✓ Finanțarea investiției – de asemenea, sustenabilitatea proiectului mai este dată și de faptul că, Beneficiarul are constituite în cadrul bugetului sume pentru dezvoltarea infrastructurii de sănătate de la nivel local.
- $VNAF/C < 0$ (zero) și $RIRF/C < 4\%$ sau #NUM! – proiectul este declarat “corespunzător” (proiectul nu este viabil din punct de vedere financiar, în ipoteza ca rata de actualizare financiară reală de 4% reprezintă corect costul fondurilor publice utilizate în acest scop).



- Raportul B/C ≤ 1 – proiectul nu este viabil din punct de vedere financiar și necesită finanțare publică. Acest rezultat apare în situația în care $VNAE/C < 0$ (zero) și $RIRF/C < 4\%$, prin simpla virtute a aritmeticii formulelor de calcul.

4.7. ANALIZA ECONOMICĂ, INCLUSIV CALCULAREA INDICATORILOR DE PERFORMANȚĂ ECONOMICĂ: VALOAREA ACTUALIZATĂ NETĂ, RATA INTERNĂ DE RENTABILITATE ȘI RAPORTUL COST-BENEFICIU SAU, DUPĂ CAZ, ANALIZA COST-EFICACITATE

Analiza economică este necesară pentru evaluarea corectă a proiectului deoarece nu întotdeauna analiza financiară poate releva corect și complet utilitatea și beneficiile reale ale acestuia.

Ea este efectuată în numele întregii instituții, ceea ce o face diferită față de analiza financiară care se limitează doar la efectele financiare ale investiției asupra activității desfășurate.

Rezultatele analizei economice sunt reflectate în indicatorii:

- VNAE/C – Valoare Economică Actuală Netă și
- RIRE/C – Rata Internă de Rentabilitate Economică.

Sustenabilitatea economică a proiectului este dată de existența excedentului economic la finalul fiecărei perioade din anii de previziune.

Identificarea și cuantificarea beneficiilor economice generate de proiect

Pentru identificarea și cuantificarea beneficiilor economice ale proiectului s-a plecat de la analiza situației din prezent în comparație cu cea după implementarea proiectului.

În identificarea beneficiilor economice s-a ținut cont de efectele benefice pe care le va avea investiția la nivelul Sectorului 5, și, implicit, la nivelul Municipiului București.

S-au urmărit atât beneficiile cuantificabile monetar cât și cele necuantificabile monetar:

- Beneficii cuantificabile:
 - ✓ Creșterea calității actului medical realizat în această structură;
 - ✓ Stimularea prevenției ambulatorii și asigurarea condițiilor favorabile de diagnostic, monitorizare și intervenție precoce.
 - ✓ Acordarea de servicii medicale în ambulatoriu, facilitând accesul pacienților la servicii de prevenție, diagnostic și tratament precoce prin acordarea asistenței ambulatorii de specialitate.
 - ✓ Locurile de muncă temporare (sezoniere) create la nivelul firmelor de construcții implicate în realizarea investiției.
- Beneficii necuantificabile/greu cuantificabile:
 - ✓ Creșterea gradului de satisfacție a pacienților;
 - ✓ Spații medicale și condiții de funcționare normate care să îmbunătățească actul medical.
 - ✓ Eficientizarea costurilor financiare și energetice de funcționare ca urmare a implementării tehnologiilor moderne.

Aceste elemente reprezintă efectele pozitive ce rezidă din realizarea prezentei investiții.

În general, se poate afirma că realizarea acestui obiectiv constituie un real și important folos pentru întreaga populație de la nivelul Municipiului București, în special pentru pacienți.

Rezultatele analizei economice:

Nr. ind.	Componenta	Scenariul 1 – Rezultate	Scenariul 2 – Rezultate
1	VNAE/C > 0 (zero)	- 120,012,947.15 lei	+ 13,618,442.69 lei
2	RIRE/C > 5%	- 3.16%	7.50%
3	Raportul B/C	1.51	2.21

Datele în baza cărora au fost obținute rezultatele analizei financiare se regăsesc în ANEXA ACB, și anume:



- Anexa_6 – ACB Calcularea Ratei de Rentabilitate Economică a Investiției – Lei (Scenariul 1).
- Anexa_6 – ACB Calcularea Ratei de Rentabilitate Economică a Investiției – Lei (Scenariul 2).

Concluzie Scenariul 1:

- $VNAE/C < 0$ (zero),
- $RIRE/C < 5\%$ și
- raportul $B/C \Rightarrow 1$

Scenariul 1 nu se justifică din punct de vedere al costului investiției.

Scenariul 1 este declarat "necorespunzător și nu se va implementa".

Concluzie Scenariul 2:

- $VNAE/C > 0$ (zero) – este pozitiv, $RIRE/C > 5\%$ și raportul B/C este supraunitar: rezultă în mod clar ca proiectul este necesar, dorit și are efecte economice pozitive.
Proiectul este declarat "corespunzător" și poate fi implementat.

4.8. ANALIZA DE SENZITIVITATE

Analiza de senzitivitate are ca obiect identificarea variabilelor critice și impactul potențial asupra modificării indicatorilor de performanță economică.

Variabila care poate modifica rentabilitatea investiției și implicit a indicatorilor de performanță economică ai proiectului este considerată ca fiind - Costul Investiției.

Modificarea acestei variabile, prin creștere, poate pune în pericol realizarea proiectului, ceea ce susține în și mai mare măsură calcularea corectă a bugetului proiectului și prevenirea riscurilor pentru a putea asigura finanțarea integrală a acestuia.

Prevenirea unei astfel de situații ce poate afecta implementarea proiectului/investiției se va realiza prin monitorizarea și controlul riscului, activitate ce se va desfășura în paralel cu cea de monitorizare a proiectului.

În ceea ce privește costurile de exploatare a investiției – acestea nu pun în dificultate operarea investiției deoarece aceste cheltuieli sunt finanțate integral din Bugetul Beneficiarului.

4.9. ANALIZA DE RISURI, MĂSURI DE PREVENIRE/DIMINUARE A RISCURILOR -

Analiza de risc are ca obiectiv să evalueze nivelul de risc asociat realizării acestei investiții și să identifice modalitățile de reducere a factorilor externi care generează aceste riscuri. În primul rând, se vor analiza factorii legați de variabilele critice identificate.

Creșterea valorii investiției poate fi generată de creșterea costului materialelor, prelungirea duratei de execuție sau apariția unor costuri neprevăzute. Valoarea investiției poate înregistra o creștere de până la 5-10%, în situația în care performanțele financiare și economice nu vor fi afectate.

Un al doilea risc luat în considerare este scăderea gradului de utilizare ca urmare a accentuării migrației din mediul rural în mediul urban.

Niciunul dintre cele două riscuri menționate nu pare să pună în pericol indicatorii financiari ai proiectului, ceea ce îl face potrivit pentru finanțarea din fonduri publice.

Nu au fost identificate riscuri semnificative de mediu sau tehnice care ar afecta stabilitatea construcției.

Beneficiarul va implementa un plan de reducere a riscurilor, așa cum este prezentat în tabelul de mai jos.

Tip de risc	Elementele riscului	Tip acțiune Corectivă	Metoda Eliminare
-------------	---------------------	-----------------------	------------------



Riscul construcției	Riscul de apariție a unui eveniment care conduce la imposibilitatea finalizării acesteia la timp și la costul estimat	Eliminare risc	Semnarea unui contract cu termen de finalizare fix cu garanții de execuție.
Riscul de întreținere	Riscul de apariție a unui eveniment care generează costuri suplimentare de întreținere datorită execuției lucrărilor	Eliminare risc	Semnarea unui contract cu clauze de garanții extinse astfel încât aceste costuri să fie susținute de executant.
Soluțiile tehnice	Riscul ca soluțiile tehnice să nu fie corespunzătoare din punct de vedere tehnologic	Eliminare risc	Beneficiarul împreună cu proiectantul vor studia amanunțit documentația astfel încât să fie aleasă soluția tehnică cea mai bună.
Grad de atractivitate scăzut a investiției	Riscul ca oamenii să nu aprecieze sistemul nou creat, chiar să vandalizeze și astfel să nu se realizeze beneficiile urmărite	Eliminare risc	Realizarea unei promovări intense a investiției în zonă și corelarea acestei investiții cu alte proiecte de îmbunătățire a infrastructurii publice.
Nerealizarea creșterii prețurilor la proprietățile imobiliare	Riscul de implementare a proiectului fără un ajutor din partea populației locale privind importanța zonei respective	Eliminare risc	intensa a zonei și sprijinirea tinerilor de a se muta în zona respectivă.
Prețurile materialelor	Riscul ca prețurile materialelor să crească peste nivelul contractat	Diminuare risc	Semnarea unui contract de execuție ferm cu durată mai mică de 1 an de zile .

5. SCENARIUL TEHNICO-ECONOMIC OPTIM RECOMANDAT

5.1. Comparația scenariilor/opțiunilor propuse, din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și riscurilor

La proiectarea soluției pentru elaborarea proiectului propus s-au avut în vedere tema și obiectivele.

Comparând cele două scenarii propuse din punct de vedere tehnic, conform studiului de fezabilitate, putem observa că au fost identificate două opțiuni tehnico-economice (scenarii).

Aceste două scenarii sunt detaliate din punct de vedere tehnic în capitolul 3 al studiului. Ambele scenarii își propun să realizeze aceeași temă de proiectare și includ aceleași obiecte de construcție, diferența constând în suprafețele și regimul de înălțime adoptate și dimensionarea obiectivului propus.

Compararea celor Două Scenarii Propuse:

1. Aspecte Tehnice:



- **Scenariu 1 - Varianta cu investiție mare (2S+P+6E):** Construcția unui complex medical mult mai mare implică cerințe tehnice mai complexe, necesită structuri de susținere mai solide și o coordonare mai dificilă a muncii.

Această variantă oferă un spațiu mai mare pentru servicii medicale diversificate și posibilitatea de a găzdui un număr mai mare de pacienți.

- **Scenariul 2, Recomandat - Varianta cu investiție medie (S+P+2E Parțial):** Construcția unui complex medical cu dimensiuni reduse este mai simplă din punct de vedere tehnic. Necesită mai puține structuri de susținere, iar gestionarea construcției este mai ușoară.

Cu toate acestea, este o opțiune parțială care poate fi ulterior extinsă pentru a satisface cerințele crescânde ale comunității. Ulterior se poate extinde atât pe verticală cât și pe orizontală.

2. Aspecte Economice și Financiare:

- **Scenariu 1 - Varianta cu investiție mare (2S+P+6E):** Construcția unui complex medical mult mai mare presupune costuri inițiale de construcție mai ridicate, dar oferă potențialul de a genera venituri semnificativ mai mari prin oferirea de servicii medicale extinse și capacitatea mare de primire a pacienților.

- **Scenariul 2, Recomandat - Varianta cu investiție medie (S+P+2E Parțial):** Construcția unui centru medical mai mic implică costuri inițiale de construcție mai reduse. Cheltuielile de întreținere și funcționare sunt, de asemenea, mai mici.

Această opțiune poate conduce la o recuperare mai rapidă a investiției și la o mai bună gestionare a bugetului, cu opțiunea de extindere în viitor.

Comparația scenariilor propuse din punct de vedere economic:

Principali indicatori economici ai Scenariilor propuse:

SCENARIUL I – Varianta cu investiție mare -SPF	Valoare (lei fara TVA)	Valoare TVA	Valoare in lei cu TVA
TOTAL GENERAL	181.812.636,67	42.647.408,60	224.460.045,27
din care: C+M (1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)	96.751.231,48	22.694.733,30	119.445.964,78 lei

SCENARIUL II – Varianta cu Investiție Medie - (Recomandat)	Valoare in LEI (fara TVA)	Valoare TVA	Valoare cu TVA
TOTAL GENERAL	51.430.070,00	9.717.331,50	61.147.401,50
din care: C+M (1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)	26.020.000,00	4.943.800,00	30.963.800,00

- Analiza economică detaliată este prezentată la punctul 4.6 din prezenta documentație S.F.

3. Sustenabilitate:

- **Scenariu 1 - Varianta cu investiție mare (2S+P+6E):** Varianta mai mare poate avea un impact mai semnificativ asupra mediului și necesită mai multe resurse în construcție și operare. Totuși, poate furniza servicii medicale mai variate și extinse, permițând o capacitate mare de primire a pacienților.

- **Scenariul 2, Recomandat - Varianta cu investiție medie (S+P+2E Parțial):** Varianta mai mică are un impact mai redus asupra mediului, necesită mai puține resurse și poate fi mai ușor adaptată la nevoile



schimbătoare ale comunității. Eficiența energetică poate fi mai ușor realizată într-o clădire mai mică, asigurând sustenabilitate pe termen lung.

4. Riscuri:

- **Scenariu 1 - Varianta cu investiție mare (2S+P+6E):** Construcția și operarea unui centru medical mare implică riscuri mai mari din punct de vedere financiar și logistic. Întârzieri în construcție sau fluctuații economice pot avea un impact mai semnificativ asupra proiectului.

- **Scenariul 2, Recomandat - Varianta cu investiție medie (S+P+2E Parțial):** Riscurile asociate cu construcția și operarea unei clădiri mai mici sunt mai ușor gestionabile. Riscul financiar este mai mic, iar construcția poate fi finalizată mai rapid, reducând timpul de expunere la factorii de risc.

În concluzie, alegerea între cele două scenarii depinde de prioritățile și nevoile specifice ale proiectului. Scenariul 2, cu investiție medie și opțiune de extindere ulterioară, poate oferi o soluție echilibrată între beneficiile economice, gestionarea riscurilor și sustenabilitatea pe termen lung.

5.2 Selectarea și justificarea scenariului recomandat

În urma analizei celor 2 scenarii, propunem **Scenariul 2 - Varianta cu Investiție Medie – Construire Complex medical multifuncțional , Regim de înălțime S+P+2E Parțial.**

Analiza calitativă a costului și eficacității în cele două scenarii duce la următoarele constatări și concluzii:

- Costul investiției este mult mai mare în SCENARIUL 1 decât în SCENARIUL 2.
- Costurile operaționale sunt mai reduse în SCENARIUL 2 decât în SCENARIUL 1.
- Din perspectiva raportului cost-eficacitate, putem concluziona că SCENARIUL 2 oferă o soluție cu costuri mai reduse în comparație cu SCENARIUL 1, la aceleași efecte economice anticipate.

Motivația Alegerii Dimensiunilor Reduse:

Există mai multe argumente pentru a opta pentru construcția unui complex medical cu regim de înălțime S+P+2E în loc de varianta mult mai mare 2S+P+6E:

- Reducerea Costurilor de Investiție:** Varianta cu 2S+P+6E implică costuri semnificativ mai mari de construcție, datorită suprafeței mai mari, necesității de structuri de susținere mai complexe și costurilor de întreținere mai ridicate. Prin construcția unui complex medical mai mic, se economisește considerabil din bugetul de investiție.
- Reducerea Timpului de Execuție:** Proiectarea și construcția unui complex medical mai mare implică un timp semnificativ mai îndelungat, inclusiv perioadele de aprobare a proiectului și obținerea autorizațiilor necesare. Construcția unui centru mai mic poate fi finalizată mai rapid, permițând astfel furnizarea de servicii medicale mai devreme comunității.
- Supraveghere și Management Eficiente:** Un complex medical mai mic poate fi gestionat mai eficient și cu mai puține resurse. Supravegherea, coordonarea personalului și administrarea generală a instituției sunt mai ușoare de realizat într-un spațiu mai mic.
- Flexibilitate și Scalabilitate:** Varianta cu S+P+2E oferă o mai mare flexibilitate pentru adaptarea complexului la nevoile în schimbare ale comunității. Mai târziu, în funcție de cerințele crescânde, complexul poate fi extins, respectiv etajat, cu costuri și eforturi mai mici decât construirea unui centru mult mai mare de la început. Analiză de Fezabilitate:



Am efectuat o analiză amănunțită a costurilor, a timpului de execuție și a impactului asupra comunității, în vederea determinării fezabilității proiectului cu regim de înălțime S+P+2E. Această analiză a demonstrat că varianta mai mică este mai avantajoasă din punct de vedere economic și logistic, fără a compromite capacitatea de a furniza servicii medicale de calitate.

În concluzie, construcția unui centru medical cu regim de înălțime S+P+2E este o alegere justificată din perspectiva fezabilității financiare, a rapidității de execuție și a eficienței operaționale, oferind totodată o platformă flexibilă pentru viitoare extinderi și adaptări, pentru a satisface nevoile în continuă schimbare ale comunității.

Aceste concluzii sunt confirmate și în secțiunea de analiză cantitativă a costului-eficacității. Astfel scenariul recomandat de proiectant este SCENARIUL 2 – VARIANTA CU INVESTIȚIE MEDIE.

5.3. Descrierea scenariului optim recomandat privind:

- a. Obținerea și amenajarea terenului ;**
- b. Asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului;**
- c. Soluția tehnică, cuprinzând descrierea din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcțional arhitectural și economic a principalelor lucrări pentru investiția de bază corelată cu nivelul calitativ, tehnic și de performanță ce rezultă din Indicatorii tehnico—economici propuși.**
- d. Probe tehnologice și teste.**

a. Obținerea și amenajarea terenului .

Terenul pentru care a fost emis certificatul de urbanism este Domeniu Public al Sectorului 5 București deci nu presupune achiziționare.

b. Asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului.

-Conform Cap. 3.2.B din prezenta documentație S.F. , Instalații – Scenariul 2 – Varianta cu investiție medie.

5.3.c. Soluția tehnică, cuprinzând descrierea din punct de vedere tehnologic, constructiv , tehnic, funcțional arhitectural și economic a principalelor lucrări pentru investiția de bază corelată cu nivelul calitativ, tehnic și de performanță ce rezultă din indicatorii tehnico—economici propuși.

5.3.c. - CONSTRUCTIV ȘI TEHNIC

- Conform punctului 3.2.B – SCENARIUL CU INVESTIȚIE MEDIE, REZISTENTĂ din prezenta documentație S.F.

5.3.c. – FUNCȚIONAL și ARHITECTURAL

- Conform punctul 3.2.B – SCENARIUL CU INVESTITIE MEDIE, ARHITECTURĂ din prezenta documentație S.F.

5.3.c. – INSTALAȚII

- Conform punctul 3.6 – SCENARIUL CU INVESTIȚIE MEDIE, INSTALAȚII din prezenta documentație S.F.

5.4. Principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții:

- a. Indicatorii maximali, respectiv valoarea totală a obiectivului de investiții, exprimată în lei , cu TVA și fără TVA din care C+M:**



Valoarea totală a investiției:

SCENARIUL II (Recomandat)	Valoare in LEI (fara TVA)	TVA	Valoare cu TVA
TOTAL GENERAL	51.430.070,00	9.717.331,50	61.147.401,50
din care: C+M (1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2 +5.1.1)	26.020.000,00	4.943.800,00	30.963.800,00

b. Indicatorii minimali , respectiv indicatorii de performanță — elemente fizice/ capacități fizice care să indice atingerea țintei obiectivului de investiții și după caz calitativi în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare;

SCENARIUL II – VARIANTA CU INVESTIȚIE MEDIE presupune realizarea următoarelor obiective:

- Subsola va avea 9 locuri de parcare, Adăpost Protecție Civilă, Spații tehnice și Depozitari;
- Parterul va adăposti sectorul de radiologie și imagistică;
- Etajul va adăposti sectorul cabinetelor medicale și administrativ.

Organizarea funcțională a spațiilor în interiorul construcției propuse va fi următoarea:

1. Parter:

1.1 Spațiu RMN cu:

- Spațiu tehnic RMN , - Spațiu RMN, - Camera comandă, - Boxa dezbrăcare, - Sas acces

1.2 Spațiu CT cu:

- Spațiu CT, - Camera injectare, - Grup sanitar pacienți injectați, - Camera comandă CT
- Așteptare pacienți injectați, - Camera caldă, - Depozit surse, - Depozit deseuri;

1.3 Cabinet medical, 1.4 Cabinet asistente;

1.5 Cabinet radiologie cu:

- Sas acces, - Spațiu radiologie, - Camera comandă, - Boxa dezbrăcare;

1.6 Birou citire/depozitare radiografii;

1.7 Boxe material sanitar – curate;

1.8 Boxe material sanitar – murdare;

1.9 Vestiare personal medical, separat pe sexe, cu dușuri;

1.10 Grupuri sanitare pacienți, separate pe sexe, cu grup sanitar pentru persoane cu handicap

motor,

1.11 Recepție pacienți;

2. Etaj 1:

2.1 Cabinet recoltări analize medicale cu un compartiment de recoltare și un compartiment primire produse biologice;

2.2 Cabinete de consultații pentru medici;

2.3 Săli de tratament;

2.4 Cabinete de stomatologie;

2.5 Sterilizare centrală cu spațiu primire/spălare, spațiu sterilizare umedă și uscată, spațiu eliberare material steril;

2.6 Depozit material steril;

2.7 Depozit instrumentar steril;

2.8 Grupuri sanitare personal medical, separate pe sexe;

2.9 Grupuri sanitare pacienți, separate pe sexe, cu grup sanitar pentru persoane cu handicap

motor,

2.10 Așteptare pacienți;



-Cladirea va respecta normele și standardele actuale și va fi dotată cu aparatură de specialitate pentru secțiile computer tomograf, radiologie și imagistică .

Pentru construcția propusă se vor realiza următorii indicatori urbanistici și fizici:

INDICI URBANISTICI:

FUNCȚIUNE: C1 - CENTRU MEDICAL MULTIFUNCȚIONAL;

REGIM DE ÎNĂLȚIME - S+P+2E PARȚIAL

BILANȚUL TERITORIAL PROPUȘ ESTE URMĂTORUL:

-ARIE TEREN = 2.188,00 mp (DIN ACTE) / 2.062,00 mp (MASURĂTORI)

-ARIE ALEI, PARCĂRI, TROTUARE= 840 mp

-ARIE SPAȚII VERZI (min. 30% x 2062mp = min. 618.60 mp)= 625 mp

- ÎNĂLȚIME max. ATIC. (FATA DA NORD) = +11.35 m

-ÎNĂLȚIME ATIC (FATA DE EST, VEST, SUD) = +8. 15 m

-COTĂ PROPUȘĂ PENTRU ±0.00 = +84.80 m

-ARIE CONSTRUITĂ SUBSOL PROPUȘ C1= 687.10 mp

-ARIE CONSTRUITĂ PROPUȘĂ C1 = 598.00 mp

-ARIE DESFAȘURATĂ PROPUȘĂ C1= 1334.22 mp

-P.O.T. PROPUȘ 29.00 %

- C.U.T. PROPUȘ 0.64

-GRAD REZISTENȚĂ LA FOC - II, CF. NORMATIVULUI P118-1999

-CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ -(B) - DEOSEBITĂ, CF. H.G.R. NR. 766-1997

-CLASA DE IMPORTANȚĂ - II, CF. NORMATIVULUI P100-2013

-RISC DE INCENDIU - MIC, CF. NORMATIVULUI P118-1999

Finisaje exterioare propuse:

1. Soclu - tencuială decorativă exterioară, culoare gri deschis -ral 7042;

*****clasa de reacție la foc a sistemului compozit de izolare termică va fi b-s2.d0;**

1a. Balustradă + mână curentă inox h=90cm + mână curentă intermediară h=70- sticlă securizată;

1b. Balustradă + mână curentă inox h=90cm- parapet sticlă securizată, culoare gri deschis;

1c. Trotuar/borduri dale beton vibropresat, culoare gri deschis;

2. Jardiniera din beton aparent alb, glaf beton mozaicat alb;

2a. Trepte acces - placaj granit antiderapant, gr 1.5 cm, culoare gri deschis;

3. Tencuială decorativă exterioară pe plasă de culoare alb trafic - ral 9016;

*****clasa de reacție la foc a sistemului compozit de izolare termică va fi b-s2.d0;**

3a. Riflaj decorativ pe tencuială, gr.=1.5 cm;

4. Placaj caramidă aparentă tip clinker, culoare maro roșiatic;

5. Tâmplărie aluminiu -uși și ferestre, termoizolantă tripan, low-e, argon,cu r`min> 0.83 m²k/w, culoare gri -ral 7042;

6. Perete cortină - tâmplărie aluminiu termoizolantă tripan, low-e, argon,cu r`min> 0.80 m²k/w, culoare gri -ral 7042;

7. Ancadramente ferestre și balustrade, profile metalice rectangulare 5x15 cm și 2x15 cm, culoare albă/roșie;



8. Profile tablă zincată protecție atic 35x5x5 cm, culoare gri albastrui- culoare ral 7031;

OBIECTIV 2- AMENAJARE INCINTĂ (ALEI, PARCĂRI, TROTUARE, ÎMPREJMUIRE)

- Aleile și parcare vor fi realizate din pavele autoblocante pentru trafic auto;
- Trotuarele vor fi realizate din pavele decorative din beton vibropresat;
- Împrejmuirea va avea înălțimea de 2m și fi realizată pe 3 laturi ale amplasamentului respectiv Sud, Est, și Vest. Împrejmuirea va fi realizată pe o elevație continuă din beton armat h=60 cm și va avea structură metalică stâlpi din oțel galvanizat și panouri metalice opace din tablă zincată.
- Condițiile calitative și de performanță sunt detaliate în cadrul Cap. 5.5. din actuala documentație S.F.

c) Indicatori financiari, socio-economici, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții;

Valoarea totală a obiectivului de investiții, conform Devizului General este de 61.147.401,50 lei cu TVA, din care C+M = 30.963.800,00 lei cu TVA.

5.5. Prezentarea modului în care se asigură conformarea cu reglementările specifice funcțiunii preconizate din punctul de vedere al asigurării tuturor cerințelor fundamentale aplicabile construcției, conform gradului de detaliere al propunerilor tehnice;

Standarde și normative aplicabile și respectate:

ÎNDEPLINIREA CERINTELOR DE CALITATE (stabilite prin Legea nr.10/1995)

Detalierea conform cerințelor:

Cerința "A" - REZISTENȚĂ SI STABILITATE

- Conform Memoriu rezistență pct. 3.2.B-2 din actuala documentație S.F.

Cerința "B" - SIGURANȚA ÎN EXPLOATARE

Obiectivul proiectat satisface exigențele temei de proiectare, odată cu respectarea prevederilor normativelor NP 063-2002, NP 068-2002, NP 051-2002.

Cerința de siguranță în exploatare se referă la protecția ocupanților în timpul utilizării obiectivului, precum și a spațiilor exterioare, și are în vedere următoarele condiții tehnice de performanță:

- A. Siguranța circulației pietonale.
- B. Siguranța circulației cu mijloace de transport mecanizate.
- C. Siguranța cu privire la riscuri provenite din instalații.
- D. Siguranța în timpul lucrărilor de întreținere.
- E. Siguranța la intruziuni și efracții.

Securitatea utilizatorilor construcției prin asigurarea iluminării normale și de siguranță, protecția față de pericolul de electrocutare, realizarea etanșării instalațiilor, asigurarea securității la intruziune din exterior;

A. Siguranța cu privire la circulația pe căi pietonale

-Asigurarea protecției împotriva riscului de accidente prin :

Alunecare:

- Pardoselile exterioare se finisează cu dale din beton vibropresat antiderapante;



-Îndeplinirea prevederilor din STAS 6131 privind dimensionarea parapetilor și balustradelor; STAS 2965 privind dimensionarea scărilor și treptelor; corelarea naturii pardoselilor cu specificul funcțional (pardoseli antiderapante); măsuri de protecția muncii specifice procesului tehnologic în cazul construcțiilor;

- panta redusă a trotuarelor pentru evacuarea apelor din precipitații - transversal 2,0% și longitudinal 1,5%.

Împiedicare

Asigurarea protecției împotriva riscului de accidente prin :

- Prevederea trotuarelor fără denivelări imprevizibile;
- Se va asigura implementarea tuturor măsurilor necesare eliminării accidentării prin împiedicare pe toate căile pietonale.
- Nu vor exista rosturi mai mari de 5 MM care să pericliteze siguranța utilizatorilor.
- Nu sunt prevăzute grătare tehnice pe parcursul căilor pietonale exterioare.

Lovirea de obstacole frontale sau laterale

Asigurarea protecției împotriva riscului de accidente prin :

Deschiderea ferestrelor se va face numai spre interior pe tot conturul clădirii; nu se permit nici un tip de obstacole în căile de evacuare.

Coliziune

Asigurarea protecției împotriva riscului de accidente prin :

-platformele și treptele de acces sunt dimensionate pentru a facilita accesul a cel mult 2 persoane simultan, rampele scărilor permit circulația a 2 persoane în sensuri diferite – 1,10 m lățime pentru scarile principale și secundare și 1.60 m lățime a rampei pentru persoanele cu handicap .

- Obiectivul de investiție nu prezintă zone cu risc de coliziune cu obstacole laterale sau frontale.
 - Lățimea minimă a căilor pietonale este de 1.00 m, doar pe o porțiune scurtă, lățimea predominantă a aleilor este de 2 m fără îngustări ale lățimii.
 - Nu vor exista obstacole izolate amplasate pe căile pietonale. Este respectată înălțimea minimă de 2.10 m pe toată lungimea traseului pietonal.
- Operarea ușilor și a ferestrelor adiacente căilor pietonale nu constituie un obstacol în calea pietonilor.

Coliziune cu vehicule în mișcare:

- Circulația auto pe parcelă nu obstrucționează circulația pietonală. Accesul auto pe parcelă se face separat de accesul pietonal. Traseele pietonale proiectate în cadrul incintei sunt clare, vizibile și bine diferențiate de traseul carosabil al autovehiculelor.
 - Nu există riscul coliziunii cu persoane, mobilier, echipamente tehnologice sau cu obiecte și utilaje aflate în deplasare.
 - Este propusă o diferență de 10 cm între cota trotuarului și cota carosabilului, cu borduri de protecție a finisajelor celor două zone și o diferențiere de textură și material între cele două zone. La traversarea în același plan a traseului pietonal de către traseul auto sunt prevăzute benzi de marcaj cu vopsea tratată reflectorizant (vizibilă în orice condiție atmosferică).
 - În dreptul trecerilor pentru pietoni, este asigurată accesibilitatea persoanelor cu handicap prin rampe cu panta de maxim 8%.
- Căile auto vor avea restricție de viteză de 5 Km/h. Această prevedere exclude necesitatea balustradelor de protecție la marginea căilor pietonale.

Cădere accidentală

- Asigurarea protecției împotriva riscului de accidente prin :



- sunt prezăzute balustrade din inox si parapet din sticlă securizată cu înălțimea de 90 cm pentru scările cu mai mult de 3 trepte, sau altfel de protecție ;
- înălțimea treptelor este de 17 cm iar lățimea minimă este de 30 cm, raportându-se la lățimea acestora conform normelor de calcul specifice;
- parapeții ferestrelor vor avea înălțimea interioară de min. 0 cm si maxim de 2.10 cm.
- ferestrele cu parapet 0 cm, vor avea sticlă laminată sau secutizată și vor fi marcate prin folii de sablare alternative până la înălțimea de 1.50m;

Oboseală excesivă

- înălțimea treptelor este de 17.5 cm la circulația verticală, raportându-se la lățimea acestora de 30 cm, rezultând o pantă de până la 53,78%.

Siguranța cu privire la circulațiile interioare.

Asigurarea protecției împotriva riscului de accidente prin împiedicare

- nu se admit praguri la ușile interioare ce constituie cale de evacuare.

Contact accidental cu proeminențe joase

- înălțimea minimă a golurilor de trecere precum și a proeminențelor de la partea superioară (grinzi de tavan, etc.) va fi de 3.00 m.

Contact cu proeminențe verticale laterale

- elementele verticale angajate zidurilor nu vor depăși 5 cm ieșind al planeității în calea circulațiilor interioare, mai ales dacă acestea sunt și căi de evacuare; suprafețele verticale ale pereților sunt plane.

Contact cu suprafețe vitrate

-ușile vitrate se încadrează în categoria 1h, sticla fiind poziționată la 15cm de la nivelul pardoselii.

Parapeții ferestrelor vor avea înălțimea interioară de 90 cm sau 0,00 cm cu protecție suplimentară prin marcarea cu folie de sablare până la H=1.50 m;

Contact cu ușile interioare

ușile interioare sunt dimensionate pentru lățimi standard de 100, 90 cm și minime de 80 cm.

Cădere pe timp de furtună:

- Zona în care este amplasat obiectivul de investiție nu este caracterizată de vânturi puternice sau furtuni frecvente.

. Cerința "C" - SECURITATEA LA INCENDIU

- modul de respectare a prevederilor din: Legea 307/ 2006 privind apărarea împotriva incendiilor, H.G.1739/ 2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/ sau autorizării privind securitatea la incendiu și Normativul P-118/1999 privind siguranța la foc.

-Se vor respecta normativele în vigoare și memoriul de instalații electrice (privind semnalizarea anti incendiu).

-Au fost respectate dinstanțe de evacuare mai mici decât 18m, pereți și uși antifoc la subsol, conform planuri de arhitectură, au fost închise casele scărilor la etajul 1 și 2 pentru prevenirea răspândirii incendiilor

-Au fost prevazute ieșiri de evacuare la distanțe sub 18 m atât pentru subsol cât și pentru parter.

Cerința "D"- IGIENA ȘI SĂNĂTATEA OAMENILOR

Pentru asigurarea unor condiții optime, măsurile luate se referă la:

- 1. Igiena aerului

-în camere volumul de aer este judicios dimensionat.



- asigurarea ventilației naturale la toate spațiile, cu ajutorul ferestrelor ce au ochiuri mobile;
- aerisirea camerelor prin deschiderea ferestrelor;
- finisaje fără degajări de noxe;
- 2. Igiena apei
- condiții de calitate pentru apă potabilă, conform STAS 1342.
- 3. Evacuarea deșeurilor solide
- îndepărtarea manuală, zilnică sau periodică a gunoaielor menajere și depunerea în pubele, în vederea evacuării lor;
- prevederea unui punct de colectarea a gunoiului pentru curățenia exterioară;
- 4. Etanșeitatea
- etanșeitatea elementelor de închidere exterioară la vapori (conform STAS 6472/2,7,10);
- eliminarea punților termice ce provoacă condens (STAS 6472/2,7,10-83/85).
- 5. Etanșeitatea la apă
- tâmplărie exterioară etanșă (din aluminiu);
- etanșeitatea hidroizolației;
- confort hidrotermal;
- eliminarea punților termice ce provoacă condens (conform STAS 6472/2,7).
- 6. Iluminatul natural
- iluminarea naturală a tuturor încăperilor;
- dimensionarea ferestrelor în raport cu suprafața încăperilor, conform STAS 6221- 89 și SR 6221-1:1996;
- orientarea optimă a încăperilor;
- posibilități de obturare a strălucirii luminii, vara, cu jaluzele, draperii, rulouri textile;
- însorirea încăperilor contribuie la satisfacerea cerințelor privind iluminatul natural, confortul termic și conservarea energiei;
- 7. Iluminatul artificial
- se va asigura nivelul de mediu de iluminare normat la suprafața utilă conform SR 6646/2,3,4-97;
- factori de uniformitate pentru iluminat conform SR 6646-3:1997;
- direcția luminii artificiale să fie aceeași cu cea naturală, prin modul de dispunere a corpurilor de iluminat;
- asigurarea iluminatului local unde cerințele impun;
- lămpi cu grad de protecție împotriva orbirii;
- iluminatul adecvat și pe perioada de înserare.

Izolații hidrofuge

- Se va asigura hidroizolarea corectă a învelitorii, teraselor, fundațiilor, precum și a zonelor umede din interior, cum ar fi băile.

IZOLAREA HIDROFUGĂ - modul de respectare, după caz, a normativelor NP 040- 2002 privind proiectarea și executarea Hidroizolațiilor din materiale bituminoase la lucrările de construcție și NP 069-2002 privind alcătuirea și executarea învelitorilor tip terasa la construcții.

Cerința "E"-ECONOMIA DE ENERGIE SI IZOLAREA TERMICĂ

Documentația respectă prevederile din Legea nr.121/2014 privind eficiența energetică și Legea nr.372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, modificată de Legea 159/2013 și din Normativele tehnice C107/1,3,4,5 -2005.



Măsurile de protecție termică prevăzute la construcție pentru respectarea condiției din Normativul C107/1-2005: "coeficientul global de izolare termică - $G < G_N$ - coeficientul normat de izolare termică":

Coeficientul global de izolare termică (G):

Termoizolațiile prevăzute la elementele anvelopei vor respecta următoarele exigențe:

- **Pereți exteriori** (exclusiv suprafețele vitrate, inclusiv pereții adiacenți la rosturi deschise) - 0,71 W/ (m² K) - Wată mineral bazaltică rigidă 10 cm;
- **Pereții de închidere** sunt finisați spre exterior peste termosistem cu tencuiei structurale decorative granulație 2-3 mm.
- Soclurile pereților de închidere spre exterior sunt finisați cu vopsele decorative structurate granulație 2 mm fixate pe termosistem realizat din **polistiren extrudat gr 10cm**.
- **Tamplarie exterioară** – Uși -Aluminiu termoizolant tripan, 3 straturi sticlă, 4+9+4+9+4, low-e, $R_{med} > 0.82$ mp K/W), având spațiul dintre foile de sticlă umplut cu aer/argon;
- **Ferestre** – Tâmplărie Aluminiu - termoizolant tripan, 3 straturi sticlă, 4+9+4+9+4, low-e, $R_{med} > 0.82$ mp K/W), având spațiul dintre foile de sticlă umplut cu aer/argon;
- **Pereți cortină** – închidere sticlă, Tâmplărie Aluminiu - termoizolant tripan, 3 straturi sticlă, 4+9+4+9+4, low-e, $R_{med} > 0.82$ mp K/W), având spațiul dintre foile de sticlă umplut cu aer/argon;
- **Termoizolație Placă peste sol, Placă peste Subsoli, elevație Subsoli și soclu intradosuri Logii și console** – Polistiren extrudat 10 cm

Specificații tehnice:

Dimensiuni: 1250 x 580 mm Grosime: 100 mm Conductivitate termică: **min 0,030 W/mK;**

Termoizolație peste placa spre terasă – polistiren extrudat 20 cm –

coeficient de conductivitate termică declarat: Minim 0,035 [w/mk];

-**Termoizolația Planseu terasă circulabilă- Polistiren extrudat 20 cm; Rezistență termică = 0.5 m²K/W**

Termoizolația va fi protejată cu:

-folie barieră împotriva vaporilor și Membrana perforată DDC (decompresie și difuzie vaporii) la partea inferioară și membrana bituminoasă hidroizolantă la partea superioară;

Evitarea apariției condensului pe suprafața interioară a închiderilor exterioare:

-Temperatura pe suprafața interioară (T_{si}) calculată conform prevederilor normativului C 107/3-97 trebuie să fie mai mare ca temperatură punctului de rouă (O_r), funcție de temperatura și umiditatea relativă a aerului din încăperea respectivă: $T_{si} > O_r$

-Se vor prevedea aeratoare pentru acoperișul terasă.

Limitarea efectelor condensului în interiorul elementelor de închidere:

- Limitarea umezirii materialelor componente ale elementelor de închidere, ca urmare a condensării vaporilor de apă, în condiții de ambianțe exterioare precizate, se realizează cu următoarea condiție: nivel limită maxim admisibil (conform C 107/1-2005): $.1W < .1W_{adm}$

Evitarea acumulării progresive a apei de condens, din interiorul elementelor de construcție perimetrare, de la un an la altul, se realizează cu următoarea condiție:

-cantitatea de apă acumulată iarna, trebuie să fie mai mică decât cantitatea de apă evaporată vara (conform C 107/6)

- Proiectul răspunde la toate punctele de mai sus (b,c,d) prin folosirea sistemelor de hidroizolare (la soclu și placa peste terasa circulabilă), a straturilor de bariere de vaporii și straturilor de difuzie, – terasa -conform proiect anexat.



- În interioare se folosesc vopsele antibacteriene, hidroizolații lichide în spații umede – finisaje cu gresie și faianță h=2.10m la grupurile sanitare;

Asigurarea etanșeității elementelor de închidere:

- Se va asigura etanșeitățile rosturilor la îmbinările elementelor de construcție și pe conturul tâmplăriei exterioare cu bandă de etanșare, spumă poliuretanică și chit silicon;

- Tâmplăria exterioară va prezenta etanșeitate totală la infiltrații, se va acorda deosebită atenție realizării pantelor și etanșării corecte a glafurilor exterioare;

Asigurarea hidroizolării elementelor de construcție perimetrare și orizontale conform (C 112)

Hidroizolații orizontale:

În asamblul construit propus s-au utilizat hidroizolații orizontale după cum urmează:

-Hidroizolație bituminoasă la placa peste terasele circulabile și necirculabile;

-Hidroizolație bituminoasă pe conturul zidăriei perimetrală;

Hidroizolații verticale:

În asamblul construit propus s-au utilizat hidroizolații verticale după cum urmează:

-s-a prevăzut hidroizolația verticală la soclul clădirii.

-s-au prevăzut hidroizolații verticale asimilate prin racordarea hidroizolațiilor orizontale la pereții perimetrali pe înălțimea aticului la toate aticele și parapetii ansamblului construit;

Bariere contra vaporilor.

În scopul evitării apariției condensului termoizolația plăcii peste zonele de terasă circulabilă va fi protejată cu :

-folie barieră împotriva vaporilor și Membrana perforată DDC (decompresie și difuzie vapori) la partea inferioară și membrană bituminoasă hidroizolantă în strat dublu la partea superioară a teraselor precum și pe suprafața verticală și orizontală a aticului;

Asigurarea limitării consumurilor energetice:

Asigurarea unei dotări corespunzătoare cu elemente de instalații:

-Asigurarea unui consum rațional de energie prin contorizarea consumurilor.

Proiectul răspunde acestor cerințe prin:

-Asigurarea unui nivel mediu de iluminare normat la suprafața utilă, în funcție de încăperi și destinația acestora prin folosirea de corpuri LED, cf. SR6646/4-1997, STAS66/3 și a normativului de iluminat artificial;

- poziționarea corectă a funcțiunilor după punctele cardinale;

- utilizarea sistemelor de termoizolație verticale și orizontale adecvate respectiv ferestre și uși exterioare de înaltă rezistență termică, termoizolație pereți și soclu vată minerală 10 cm și polistiren extrudat 20 cm la placa peste terasă;

-Sistemul de încălzire propus realizează încălzirea uniformă a tuturor spațiilor într- un mod cât mai eficient;

-Sunt prevăzute panouri fotovoltaice pentru producerea energiei electrice;

-Sunt prevăzuți stâlpi fotovoltaici pentru asigurarea unui iluminat eficient economic.

Cerința "F" - PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI

– Documentația respectă normativul C125-2013 privind proiectarea și executarea măsurilor de izolare fonică și a tratamentelor acustice în clădiri;

- prin proiect s-au luat toate măsurile împotriva transmiterii sunetelor și zgomotelor pe verticală, utilizând materiale fonoabsorbante corelate cu materiale cu elasticitate și calități de izolare fonică după cum urmează;



- pardoselile din gresie antiderapante sunt considerate fonoamborsorbante asigurând confortul acustic în spațiile interioare;

-Pardoselile din covor PVC antiseptic sunt considerate fonoabsorbante.

Prin prezentul proiect se asigură izolarea la zgomotul aerian, între niveluri și între spații și față de exterior, izolarea la zgomotul de impact, fără tratamente acustice.

-pereții de compartimentare din zidărie din blocuri tip caramidă GV gr 15 cm se pozează pe o folie din PVC cauciucat gr 5 mm împotriva transmiterii vibrațiilor de la un nivel la altul;

5.6. Nominalizarea surselor de finanțare a investiției publice, ca urmare a analizei financiare și economice: fonduri proprii, credite bancare, alocații de la bugetul de stat/bugetul local, credite externe garantate sau contractate de stat, fonduri externe nerambursabile, alte surse legal constituite.

Finanțarea se va asigura de la Bugetul local al Primăriei Sectorului 5.

6. URBANISM, ACORDURI ȘI AVIZE CONFORME.

Atașamente Anexa 1:

6.1. Certificatul de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire - Atașat;

6.2. Extras de carte funciară, cu excepția cazurilor speciale, expres prevăzute de lege - Atașat;

6.3. Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, măsuri de diminuare a impactului, măsuri de compensare, modalitatea de integrare a prevederilor acordului de mediu în documentația tehnico-economică - Atașat;

6.4. Avize conforme privind asigurarea utilităților - Atașate;

6.5. Studiu topografic, vizat de către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară - Atașat;

6.6. Avize, acorduri și studii specifice, după caz, în funcție de specificul obiectivului de investiții și care pot condiționa soluțiile tehnice- Atașat;

7. IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

7.1. Informații despre entitatea responsabilă cu implementarea investiției

Entitatea responsabilă cu implementarea investiției Primaria Sectorului 5 al Municipiului Bucuresti prin Complexul Multifuncțional Sf. Andrei, CIF 39558429.

7.2. Strategia de implementare, cuprinzând: durata de implementare a obiectivului de investiții (în luni calendaristice), durata de execuție, graficul de implementare a investiției, eșalonarea investiției pe ani, resurse necesare;

Pentru ambele scenarii durata estimată de realizare a lucrărilor cuprinse în proiect este de 15 luni din care 4 luni proiectare și obținere avize, verificari și 11 luni calendaristice execuția și dotarea.

În perioada de implementare, proiectul susține sectorul construcții prin păstrarea și crearea unor locuri de muncă.



Grafic durata de execuție estimativă:

Nr. Crt.	DENUMIRE ETAPA / CATEGORIA DE LUCRĂRI	ANUL I – 12 luni calendaristice;											Anul II – 3 luni				
		L1	L2	L3	L4	L5	L6	L7	L8	L9	L10	L11	L12	L13	L14	L15	
1.	Elaborare Studiu de fezabilitate, documentații obținere avize																
2.	Achiziție, Elaborare documentații tehnice obținere avize, D.T.A.C., si P.Th+D.E.;																
3.	Verificarea proiectului;																
4.	Consultanță/Asistență tehnică																
5.	Achiziție execuție lucrări																
6.	Organizare șantier și Pregătirea terenului																
7.	Execuție Lucrari de Construcții și instalații;																
8.	Procurare-montare-testare – echipamente și utilaje;																
9.	Recepția la terminarea lucrărilor;																

7.3. Strategia de exploatare/operare și întreținere: etape, metode și resurse necesare

În perioada de funcționare, acest proiect se angajează să creeze noi oportunități de angajare, având ca obiectiv reducerea șomajului și ameliorarea condițiilor de viață ale comunității. Numarul de locuri de muncă cu personalul medical și administrativ este estimat la 30 de persoane.

Aceste locuri de muncă vor genera la rândul lor taxe și impozite la bugetul de stat și al primăriei.

Pentru a asigura finanțarea Complexului Multifuncțional "Sf. Andrei," o entitate cu personalitate juridică, se vor respecta condițiile stipulate în contractul-cadru referitor la furnizarea serviciilor medicale în cadrul sistemului de asigurări sociale de sănătate și normele aferente. Administrația publică a Sectorului 5 se va asigura că sunt alocate resursele necesare pentru costurile administrative și funcționale, în limita bugetului local alocat, inclusiv fonduri pentru achiziția de echipamente și aparatură medicală de ultimă generație.

De asemenea, Complexul are oportunitatea de a genera venituri suplimentare din:



- donații sau sponsorizări;
- colaborări cu diverse organizații;
- taxe de coplată pentru unele servicii medicale;
- alte surse, conform legislației în vigoare, menite să sprijine dezvoltarea și operarea eficientă a centrului.

7.4. Recomandări privind asigurarea capacității manageriale și instituționale

Beneficiarul va asigura o monitorizare atentă a implementării proiectului. Colaborarea strânsă între beneficiar, proiectant și constructor va asigura un management eficient al riscurilor tehnice pe durata execuției.

Măsurile pentru reducerea riscurilor se vor concentra pe controlul riguros al costurilor și al planului de implementare, precum și pe desfășurarea unei campanii de conștientizare a populației cu privire la beneficiile și importanța serviciilor medicale de calitate.

Realizarea investiției nu necesită suplimentarea capacității manageriale și instituționale, fiind propusă crearea unui număr de 31 locuri noi de muncă, pentru operarea infrastructurii create, după cum urmează:

Nr.	Categorie personal	Nr. angajați
1	Medic	13
2	Asistent medical	13
3	Recepționar	3
4	Administrator	1
5	Personal curățenie, mentenanță	1

8. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Realizarea obiectivelor de investiții propuse prin acest proiect va avea un impact semnificativ asupra îmbunătățirii performanței generale a Complexului prin dezvoltarea și diversificarea serviciilor medicale oferite. De asemenea, aceasta va permite adaptarea la cerințele impuse de managementul calității în domeniul sănătății și va contribui la creșterea satisfacției pacienților.

Având în vedere situația actuală și nevoile din teritoriu, precum și contextul pandemic actual și potențialele situații excepționale legate de epidemii și pandemii viitoare, se impune o îmbunătățire a infrastructurii de sănătate.

Construirea unui centru medical ambulatoriu în cadrul Complexului Multifuncțional "Sf. Andrei" împreună cu funcțiunile conexe necesare descrise în acest studiu, o unitate medicală modernă, care să îndeplinească standardele și cerințele actuale de calitate.

Aceste acțiuni vor aduce beneficii semnificative comunității, consolidând capacitatea sistemului de sănătate de a face față situațiilor de urgență și asigurând furnizarea de servicii medicale de înaltă calitate.

Este esențial ca implementarea proiectului să fie gestionată eficient, iar resursele alocate să fie utilizate în mod optim, asigurând astfel succesul și sustenabilitatea acestor inițiative.

PROIECTANT GENERAL,
S.C. OUTLINES S.R.L.
Șef Proiect,
Ing. Florina Oancea



B. PIESE DESENATE

PIESE DESENATE ARHITECTURĂ

Nr. planșă	Titlu Planșă	Scara
A-01	PERSPECTIVE PREZENTARE INVESTIȚIE;	
A-02	PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	1:5000
A-03	PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ	1:500
A-04	PLAN SITUAȚIE PROPUȘĂ;	1:500
A-05	PLAN SUBSOL;	1:100
A-06	PLAN PARTER	1:100
A-07	PLAN ETAJ 1	1:100
A-08	PLAN ETAJ 2,	1:100
A-09	PLAN ACOPERIȘ TERASĂ;	1:100
A-10	FAȚADĂ NORD;	1:100
A-11	FAȚADĂ SUD;	1:100
A-12	FAȚADĂ EST;	1:100
A-13	FAȚADĂ VEST;	1:100
A-14	SECȚIUNE LONGITUDINALĂ S.L.1	1:100
A-15	SECȚIUNE TRANSVERSALĂ S.T.1	1:100

PIESE DESENATE REZISTENȚĂ:

Nr. planșă	Titlu Planșă	Scara
R.01	PLAN FUNDAȚII	1:100
R.02	DETALII SECȚIUNI	1:20

PIESE DESENATE INSTALAȚII

INSTALAȚII ELECTRICE

Nr. planșă	Titlu Planșă	Scara
E 0	PLAN REȚELE EXTERIOARE	1:500
E01	PLAN SUBSOL	1:100
E01	PLAN PARTER	1:100
E02	PLAN ETAJ 1	1:100
E03	PLAN ETAJ 2	1:100

INSTALAȚII ELECTRICE DETECȚIE LA INCENDIU

D01	PLAN SUBSOL	scara 100
D02	PLAN PARTER	scara 100
D03	PLAN ETAJ 1	scara 100
D04	PLAN ETAJ 2	scara 100

INSTALAȚII DE VENTILARE ȘI CLIMATIZARE

C01	PLAN PARTER	1:100
C02	PLAN ETAJ 1	1:100

INSTALAȚII SANITARE

GA1	SCHEMA TEHNOLOGICĂ – HIDRANȚI INTERIORI	
S0	PLAN REȚELE EXTERIOARE	1:100
S1	PLAN SUBSOL	1:100
S2	PLAN PARTER	1:100
S3	PLAN ETAJ 1	1:100