



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE
AVIZAT
SECRETAR GENERAL,
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 246/25.05.2023

privind aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenție și a indicatorilor tehnico – economici pentru obiectivul de investiții «Reamenajarea, modernizarea și modificarea fațadei Galeriei de Artă a UAT Constanța și organizarea execuției»

Consiliul local al municipiului Constanța întrunit în ședința ordinară, din data de _____;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 101967/24.05.2023;
- raportul de specialitate al Direcției cultură, educație, sport, turism, înregistrat sub nr. 102008/25.05.2023
- avizul Comisiei de specialitate nr. 1 de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța;
- avizul Comisiei de specialitate nr. 4 pentru activități științifice, învățământ, sănătate, cultură, sport, culte și protecție socială;

În conformitate cu prevederile:

- art. 9 alin. (4) și art. 10 alin. (4) lit. a) din H.G. nr.907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 44 alin. (1) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.500/2002 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. b), alin. (4) lit. d) și art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă documentația de avizare a lucrărilor de intervenție și indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții «Reamenajarea, modernizarea și modificarea fațadei Galeriei de Artă a UAT Constanța și organizarea execuției», conform anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă Devizul general, conform anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Valoarea totală estimativă a investiției este în cuantum de 1.841.726,20 lei fără TVA, respectiv 2.189.356,14 lei cu TVA, din care C+M: 1.099.539,75 lei fără TVA, respectiv 1.308.452,30 lei cu TVA.

Art.3 Se aprobă detalierea indicatorilor tehnico-economici și a valorilor acestora pentru proiectul «Reamenajarea, modernizarea și modificarea fațadei Galeriei de Artă a UAT Constanța și organizarea execuției», conform anexei nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției cultură, educație, sport, turism, Direcției financiare din cadrul Direcției generale economico-financiară în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului – județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție _____ de consilieri din 27 membri.

INIȚIATOR,
PRIMAR
VERGIL CHIȚAC

Chițac

↑



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 101967/24.05.2023

REFERAT DE APROBARE

Văzând prevederile art. 9 alin. (4) și art. 10 alin. (4) lit.a) din H.G. nr.907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare;

În cadrul implementării proiectului, s-a elaborat documentația de avizare a lucrărilor de intervenție și a indicatorilor tehnico – economici pentru obiectivul de investiții «Reamenajarea, modernizarea și modificarea fațadei Galeriei de Artă a UAT Constanța și organizarea execuției».

Documentația tehnico-economică a fost supusă dezbaterii în Comisia Tehnico-Economică din cadrul instituției în data de 16.05.2023, obținând aviz favorabil.

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (1) și alin. (8) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenție și a indicatorilor tehnico – economici pentru obiectivul de investiții «Reamenajarea, modernizarea și modificarea fațadei Galeriei de Artă a UAT Constanța și organizarea execuției».

PRIMAR,
VERGIL CHIȚAC

Chitac
r



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA CULTURĂ, EDUCAȚIE, SPORT, TURISM
NR.

RAPORT DE SPECIALITATE

al proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenție și a indicatorilor tehnico – economici pentru obiectivul de investiții «Reamenajarea, modernizarea și modificarea fațadei Galeriei de Artă a UAT Constanța și organizarea execuției»

Pentru încheierea Etapei a II-a: Etapa de elaborare a documentației tehnico-economice faza DALI a contractului de prestări servicii nr.228335/31.10.2022 privind elaborarea documentației tehnico-economice faza DALI+PTh+CS+DDE și asistență tehnică de specialitate din partea proiectantului în timpul execuției pentru obiectivul de investiții: "Reamenajare, modernizare și modificare fațadă Galeria de Artă a UAT Constanța situată în Municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare, nr.15, bl. M1, sc.B, parter", este necesar ca indicatorii tehnico-economici ai investiției să fie aprobați prin Hotărâre a Consiliului Local Constanța.

În urma elaborării documentației tehnico-economice, au rezultat următorii indicatori: valoarea totală estimativă a investiției este în cuantum de 1.841.726,20 lei fără TVA, respectiv 2.189.356,14 lei cu TVA, din care C+M: 1.099.539,75 lei fără TVA, respectiv 1.308.452,30 lei cu TVA.

Documentația tehnico-economică a fost supusă dezbaterii în Comisia Tehnico-Economică din cadrul instituției în data de 16.05.2023, obținând aviz favorabil.

Față de cele arătate, în temeiul art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate al proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenție și a indicatorilor tehnico – economici pentru obiectivul de investiții «Reamenajarea, modernizarea și modificarea fațadei Galeriei de Artă a UAT Constanța și organizarea execuției».

**Director executiv,
Mihaela POPESCU**

Documentație de avizare a lucrărilor de intervenție
REAMENAJAREA, MODERNIZAREA ȘI MODIFICAREA
FAȚADEI GALERIEI DE ARTĂ A UAT CONSTANȚA ȘI
ORGANIZAREA EXECUȚIEI

Municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr.15, bl. M1, sc.B, parter

CLIENT: MUNICIPIUL CONSTANȚA
PROIECTANT GENERAL: IGLOO ASSOCIATED ARCHITECTS S.R.L.
FAZA: DALI
DATA: 05.2023

Cuprins conform HG 907 / 2016

1. Informații generale privind obiectivul de investiții	5
1.1. Denumirea obiectivului de investiții	5
1.2. Ordonator principal de credite/investitor	5
1.3. Ordonator de credite (secundar, terțiar)	5
1.4. Beneficiarul investiției	5
1.5. Elaboratorul documentației de avizare a lucrărilor de intervenție	5
2. Situația existentă și necesitatea realizării lucrărilor de intervenții	5
2.1. Prezentarea contextului: politici, strategii, legislație, acorduri relevante, structuri instituționale și financiare	5
2.2. Analiza situației existente și identificarea necesităților și a deficiențelor	5
2.3. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice	6
3. Descrierea construcției existente	6
3.1. Particularități ale amplasamentului:	6
a) descrierea amplasamentului (localizare - intravilan/extravilan, suprafața terenului, dimensiuni în plan);	6
b) relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;	6
c) datele seismice și climatice	6
3.2. Regimul juridic:	6
3.3. Caracteristici tehnice și parametri specifici:	8
3.4. Analiza stării construcției, pe baza concluziilor expertizei tehnice și/sau ale auditului energetic, precum și ale studiului arhitecturalo-istoric în cazul imobilelor care beneficiază de regimul de protecție de monument istoric și al imobilelor aflate în zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zone construite protejate	9
3.5. Starea tehnică, inclusiv sistemul structural și analiza diagnostic, din punctul de vedere al asigurării cerințelor fundamentale aplicabile, potrivit legii	11
3.6. Actul doveditor al forței majore, după caz	12
4. Concluziile expertizei tehnice și, după caz, ale auditului energetic, concluziile studiilor de diagnosticare	12



a) clasa de risc seismic;.....	12
b) prezentarea a minimum două soluții de intervenție;.....	12
c) soluțiile tehnice și măsurile propuse de către expertul tehnic și, după caz, auditorul energetic spre a fi dezvoltate în cadrul documentației de avizare a lucrărilor de intervenții;.....	12
d) recomandarea intervențiilor necesare pentru asigurarea funcționării conform cerințelor și conform exigențelor de calitate	13
5. Identificarea scenariilor/opțiunilor tehnico-economice (minimum două) și analiza detaliată a acestora.....	14
5.1. Soluția tehnică, din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcțional-architectural și economic, cuprinzând.....	14
5.2. Necesarul de utilități rezultate, inclusiv estimări privind depășirea consumurilor inițiale de utilități și modul de asigurare a consumurilor suplimentare	22
5.3. Durata de realizare și etapele principale corelate cu datele prevăzute în graficul orientativ de realizare a investiției, detaliat pe etape principale.....	24
5.4. Costurile estimative ale investiției:	24
– costurile estimate pentru realizarea investiției, cu luarea în considerare a costurilor unor investiții similare	24
– costurile estimative de operare pe durata normată de viață/amortizare a investiției.....	24
5.5. Sustenabilitatea realizării investiției:	24
5.6. Analiza financiară și economică aferentă realizării lucrărilor de intervenție:	26
a) prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referință și prezentarea scenariului de referință;	26
b) analiza cererii de bunuri și servicii care justifică necesitatea și dimensionarea investiției, inclusiv prognoze pe termen mediu și lung;	26
c) analiza financiară; sustenabilitatea financiară;.....	26
d) analiza economică; analiza cost-eficacitate;.....	26
e) analiza de riscuri, măsuri de prevenire/diminuare a riscurilor.	26
6. Scenariul/Optiunea tehnico-economic(ă) optim(ă), recomandat(ă).....	26
6.1. Comparația scenariilor/opțiunilor propus(e), din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și riscurilor	26
6.2. Selectarea și justificarea scenariului/opțiunii optim(e), recomandat(e)	27
6.3. Principalii indicatori tehnico-economici aferenți investiției:	27



6.4. 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	28
6.5. 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.....	28
7. Urbanism, acorduri și avize conforme.....	28
7.1. Certificatul de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire	28
7.2. Studiu topografic, vizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară.....	28
7.3. Extras de carte funciară, cu excepția cazurilor speciale, expres prevăzute de lege ..	28
7.4. Avize privind asigurarea utilităților, în cazul suplimentării capacității existente.....	28
7.5. Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, măsuri de diminuare a impactului, măsuri de compensare, modalitatea de integrare a prevederilor acordului de mediu, de principiu, în documentația tehnico-economică.....	29
7.6. Avize, acorduri și studii specifice, după caz, care pot condiționa soluțiile tehnice.....	29



A. PIESE SCRISE

1. Informații generale privind obiectivul de investiții**1.1. Denumirea obiectivului de investiții**

REAMENAJAREA, MODERNIZAREA ȘI MODIFICAREA FAȚADEI GALERIEI DE ARTĂ A UAT CONSTANȚA ȘI ORGANIZAREA EXECUȚIEI

Municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr.15, bl. M1, sc.B, parter

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

MUNICIPIUL CONSTANȚA, cu sediul în Bd Tomis nr.51, mun Constanta, jud. Constanța, CIF 4785631

1.3. Ordonator de credite (secundar, terțiar)

Nu este cazul.

1.4. Beneficiarul investiției

MUNICIPIUL CONSTANȚA, cu sediul în Bd Tomis nr.51, mun Constanta, jud. Constanța, CIF 4785631

1.5. Elaboratorul documentației de avizare a lucrărilor de intervenție

IGLOO ASSOCIATED ARCHITECTS, cu sediul în București, str. Constantin Sandu Aldea nr.12, sector 1 Bucuresti, inregistrata la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J40 / 9588 / 2018, Cod Unic de Înregistrare RO 39581243, reprezentată legal prin administrator Bruno Andresoiu, e-mail: office@igloo.ro, tel: +4021.313.41.18

2. Situația existentă și necesitatea realizării lucrărilor de intervenții**2.1. Prezentarea contextului: politici, strategii, legislație, acorduri relevante, structuri instituționale și financiare**

Proiectul de reamenajare, modernizare și modificarea fațadei galeriei de artă a UAT Constanța se înscrie în strategia adoptată de Primăria Constanța de a susține dezvoltarea culturală a orașului în paralel cu încurajarea deplasărilor pietonale și a vieții sociale urbane. Transformarea în pietonal a străzii Ștefan cel Mare, amenajare aflată în curs de execuție, va determina o creștere a utilizării străzii ca spațiu public și deci și afluența publicului la obiectivele de la parterul clădirilor adiacente, cum este și galeria de artă de la parterul blocului M1, în prezent neutilizată.

2.2. Analiza situației existente și identificarea necesităților și a deficiențelor

Spațiul studiat se află la parterul blocului M1 din strada Ștefan cel Mare nr.15, mun. Constanța, jud. Constanța. Blocul datează din 1961 și are regimul de înălțime S+P+4E. Spațiul este amplasat la stradă și are o fațadă tip vitrină de aproximativ 22.40m lățime și acces central direct din trotuarul pietonal. Orientarea fațadei este Nord-Vest.

În prezent, spațiul este neutilizat, funcțiunea lui anterioară fiind tot aceea de galerie de artă, dată în folosință în 1987 și refinisată în 1991. Finisajele sunt de calitate inferioară și uzate material și moral. Spațiul este dotat cu apă și canalizare (un grup sanitar nefuncțional care a suferit de pe urma refulării canalizării), respectiv cu un tablou electric necorespunzător standardelor actuale. Pe trotuar este amplasat un PGA electric nou special pentru spațiul în cauză, însă spațiul nu este conectat la el. Spațiul nu este alimentat cu gaze, ci a fost racordat la termoficare la fel ca întregul bloc, însă în prezent nu este încălzit.



Lipsa de utilizare a galeriei afectează imaginea spațiului public precum și senzația de securitate a străzii în ansamblu, acesta fiind și motivul pentru care Primăria dorește redeschiderea cât mai rapidă a galeriei precum și finisarea ei la standarde estetice contemporane. Pentru refuncționalizarea galeriei de artă sunt necesare intervenții minore asupra pereților de compartimentare, respectiv înlocuirea integrală a finisajelor și a instalațiilor.

2.3. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice.

Prin reamenajarea, modernizarea și modificarea fațadei galeriei de artă se urmărește redarea acestui spațiu orașului și artiștilor săi, crearea unui cadru versatil destinat mai multor tipuri de manifestări artistice (pictură, sculptură, design de obiect și vestimentar, artă digitală, proiecții, holograme, instalații artistice, proiecte de arhitectură și urbanism), precum și a unei zone de vânzare a obiectelor de design. Această deschidere către public are ca scop creșterea numărului de vizitatori ai galeriei și atragerea mai multor categorii de cumpărători, nu doar cei din lumea colecționarilor, respectiv prelungirea programului de funcționare inclusiv la orele serii, pentru a participa la viața urbană.

3. Descrierea construcției existente

3.1. Particularități ale amplasamentului:

- a) descrierea amplasamentului (localizare - intravilan/extravilan, suprafața terenului, dimensiuni în plan);



Spațiul face parte dintr-o clădire existentă, cu funcțiunea de locuire și cu servicii / comerț la parter, clădire care se menține integral. Clădirea se află în centrul Constanței, pe strada Ștefan cel Mare la nr.15, segmentul dintre B-dul Tomis și B-dul Mircea cel Bătrân. Suprafața construită a spațiului este de cca 180mp iar fațada la stradă este de cca 22.40ml și se prezintă sub forma unei vitrine. Spațiul se deschide și spre fațada posterioară a blocului prin trei ferestre ale camerelor de serviciu (grup sanitar, garderoba, oficiu), dar pe această fațadă nu exista niciun acces în spațiu.

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

Imobilul este identificat în planurile de situație și are următoarele vecinătăți (conform planului topografic):

- la **NV** - strada Ștefan cel Mare (fațadă acces)
- la **NE** - strada Ștefan cel Mare, nr.15, bl. M1, sc.A
- la **SE** – imobil strada Mihail Kogălniceanu nr. 40, alee în spatele blocurilor
- la **SV** - strada Ștefan cel Mare, nr.17

c) datele seismice și climatice

- Zona seismică de calcul: în conformitate cu P 100 – 1 / 2013, valoarea de vârf a accelerației terenului $a_g=0.20g$, valoarea perioadei de control (de colț) a spectrului de răspuns $T_c = 0.7s$.
- Viteza de calcul a vanturilor: presiunea de referință a vântului mediată pe 10 minute la 10 metri, având intervalul mediu de recurență $IMR = 50$ ani (2% probabilitate de depășire într-un an), (conf. Indicativ CR1-1-4/2012) este $q_{ref} = 0,50 \text{ KN} / \text{m}^2$.
- Incarcările date de zapada: valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol, în amplasamentul construcției (conform Indicativ CR1-1-3/2012) este $s_{0,k} = 1.50 \text{ KN} / \text{m}^2$.
- Adâncimea de îngheț este de 0.80m.

d) studii de teren;

(i) studiu geotehnic pentru soluția de consolidare a infrastructurii conform reglementărilor tehnice în vigoare – nu este cazul, conform punctului de vedere al expertului nu sunt necesare intervenții asupra fundațiilor

(ii) studii de specialitate necesare, precum studii topografice, geologice, de stabilitate ale terenului, hidrologice, hidrogeotehnice, după caz; - studiul topografic necesar se rezumă la releveul spațiului realizat ca prim pas al proiectării

e) situația utilităților tehnico-edilitare existente;

Spațiul este branșat la apă, canalizare, energie electrică, deși în prezent nu sunt funcționale (pe trotuar este amplasat un nou PGA destinat spațiului galeriei însă nu este alimentat).

f) analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice ce pot afecta investiția

Nu este cazul

g) informații privind posibile interferențe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condițiilor specifice în cazul existenței unor zone protejate

Imobilul este situat în zonele protejate "Zona comercială centrală" și "Necropola orașului antic Tomis" și nu are interdicție de construire, pentru prezentul proiect a fost obținut avizul Direcției Județene de Cultură.

3.2. Regimul juridic:

a) natura proprietății sau titlul asupra construcției existente, inclusiv servituți, drept de preempțiune;

Spațiul aparține Municipiului Constanța și nu este grevat de nicio sarcină.

b) destinația construcției existente;

Folosința actuală a spațiului este, conform cărții funciare, cea de spațiu comercial, însă funcțiunea existentă a fost încă din 1991 cea de galerie de artă, în prezent neutilizată.

c) includerea construcției existente în listele monumentelor istorice, situri arheologice, arii naturale protejate, precum și zonele de protecție ale acestora și în zone construite protejate, după caz;

Construcția nu este monument istoric însă este situată în zonele protejate "Zona comercială centrală" și "Necropola orașului antic Tomis". Regulamentele zonelor protejate sunt în acord cu proiectul de reamenajare propus și cu funcțiunea de galerie de artă.

d) informații/obligații/constrângeri extrase din documentațiile de urbanism, după caz.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 3019 / 25.11.2022, nu există constrângeri care să influențeze punerea în practică a proiectului. Imobilul este situat conform PUG în ZRCP 1a – zona centrală situată în interiorul perimetrului de protecție a valorilor de patrimoniu. Printre utilizările admise se numără comerțul cu obiecte de artă, bijutieri și conșignații. Pentru intervenții asupra fațadei este necesar avizul Direcției Județene de Cultură Constanța, care a fost deja obținut.

3.3. Caracteristici tehnice și parametri specifici:

a) categoria și clasa de importanță;

- Categoria "C" de importanta - constructie de importanta normala
- Clasa a III-a de importanta

b) cod în Lista monumentelor istorice, după caz;

- nu este cazul

c) an/ani/perioade de construire pentru fiecare corp de construcție;

- 1961

d) suprafața construită;

- cca 180mp

e) suprafața construită desfășurată;

- cca 180mp

f) valoarea de inventar a construcției;

- valoare de impozitare conform zonei A

g) alți parametri, în funcție de specificul și natura construcției existente.

- regim de înălțime S+P+4 (bloc), P (galerie), dimensiuni fațadă existentă galerie: front 22.40m x înălțime 4.00m

3.4. Analiza stării construcției, pe baza concluziilor expertizei tehnice și/sau ale auditului energetic, precum și ale studiului arhitecturalo-istoric în cazul imobilelor care beneficiază de regimul de protecție de monument istoric și al imobilelor aflate în zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zone construite protejate.

Se vor evidenția degradările, precum și cauzele principale ale acestora, de exemplu: degradări produse de cutremure, acțiuni climatice, tehnologice, tasări diferențiate, cele rezultate din lipsa de întreținere a construcției, concepția structurală inițială greșită sau alte cauze identificate prin expertiza tehnică.

STAREA STRUCTURII

Conform punctului de vedere al expertului, structura de rezistență a blocului este în stare bună. Spațiul galeriei are un rost structural cu dublare de stâlpi în zona estică a planului. Unul dintre pereții interiori nestructurali de cărămidă zidită pe lățime (15cm) și unele dintre panourile de zidărie de fațadă au suferit crăpături în X din cauza seismelor, însă acestea nu sunt periculoase pentru stabilitatea de ansamblu a clădirii. Peretele interior nestructural de cărămidă din axul D este propus spre demolare și înlocuire cu un perete din gipscarton situat pe aceeași poziție, deoarece în caz contrar ar trebui cămășuit cu tencuială armată pe ambele fețe, ceea ce ar duce la dublarea grosimii acestuia.

Pereții perimetrali ai galeriei, care o delimitează de restul parterului blocului, sunt parțial din zidărie de cărămidă, parțial din BCA.

STAREA INSTALAȚIILORInstalații electrice

Spațiul are tablou electric model vechi, cu siguranțe ceramice, montat în zona axului B5. Afară, pe trotuar la limita fațadei, este montat un PGA nou destinat spațiului, care în prezent nu este alimentat; în prezent în spațiu neexistând curent electric. Rețeaua de prize și cea de corpuri de iluminat de tip spot este uzată fizic și moral, motiv pentru care se impune înlocuirea acestora.

Instalații termice

Spațiul a fost bransat la rețeaua de încălzire a blocului, această alimentare fiind în prezent întreruptă. Corpurile statice (radiatoare de fontă de înălțime mică) au fost montate în nișele-parapet ale fațadei, iar ulterior au fost dublate de o nouă rețea de corpuri statice de aluminiu, la exteriorul nișelor. Sistemul existent este inestetic și uzat fizic și moral.

În prezent sunt montate pe fațada principală două unități de aer condiționat de tip split, cu unități interioare pe pereții laterali interiori. Sistemul rudimentar de răcire afectează estetica fațadei și nu poate fi menținut.

Instalații sanitare

Spațiul beneficiază de un grup sanitar cu lavoar și wc, neutilizabil în prezent din cauza repetatelor refulări ale canalizării care au lăsat reziduuri uscate pe pardoseală. Plafoanele au local pete și infiltrații provenite de la etajele superioare.

STAREA TÂMPĂRIILOR ȘI A FINISAJELOR

Starea fațadei

Fațada parter este placată umed cu faianță de culoare maro în plăci de 30x30cm care imită lemnul. În stânga și în dreapta intrării, unde din motive estetice s-a dorit realizarea unui portal masiv, cei doi stâlpi de beton au fost îngroșați cu zidărie de BCA și apoi placați cu faianță. Acest finisaj continuă și la interior în tot spațiul vitrinei, inclusiv în planul vertical al fațadei vizibil la interior, aflat la 1.00m distanță de planul exterior al fațadei. Fațada este netermoizolata și nu corespunde cerințelor de izolare termică actuale.

Starea tâmplăriei exterioare

Tâmplăria exterioară este o vitrină cu două rânduri de rame, la distanță de cca 1m între ele – una spre exterior și alta la partea interioară a parapetului, interspațiul fiind folosit ca zonă de expunere. Profilele metalice sunt fără rupere de punte termică iar geamul este obișnuit, conform tehnologiei anului 1991 când a fost făcută ultima renovare. Pentru protecția termică a fost realizat un windfang cu geam termopan. Tâmplăria celor trei ferestre izolate de pe fațada posterioară este din lemn cu geam simplu, în prezent crăpat, iar la exterior sunt montate gratii metalice. Configurația tâmplăriei nu corespunde normelor de izolare termică actuală, necesitând înlocuire.

Starea tâmplăriei interioare

Tâmplăria interioară constă în uși celulare pline de culoare albă, respectiv în tâmplării metalice cu rame și panouri vitrate colorate brun închis. Ambele sunt practicabile dar uzate fizic și moral, iar coridorul format din tâmplărie la intrarea în grupul sanitar și depozitari este amplasat astfel încât ocupă nejustificat spațiul de expunere.

Starea pardoselilor

Pardoselile interioare sunt din gresie ceramică în plăci de cca 30x30cm, de culoare albă și maro. Grosimea pardoselii până la placa de beton este de 4-5cm. În dreptul windfangului este construită o platformă de înălțime 15cm (măsurată la interior față de pardoseala interioară), respectiv 8cm (măsurată la exterior față de trotuar), care stânjenește accesul persoanelor cu dizabilități.

Starea plafoanelor

Plafoanele sunt din tencuială pe rabiț, cu tiranți din lemn și sârmă metalică, amplasate la 330cm înălțime de pardoseală, respectiv 75cm sub placă. Înălțimea grinzilor de beton măsurată sub placă este de 38cm pe direcție transversală (perpendiculară pe fațadă), respectiv de 25cm sub placă pe direcție longitudinală (paralelă cu fațada). Plafoanele au infiltrații și exfolieri provenite de la instalațiile care circulă prin plafon sau de la apartamentele de la nivelurile superioare, în mai multe locuri din plan, cum ar fi grupul sanitar, camerele adiacente și poziția actuală a tabloului electric.

Plafonul este dublat la partea inferioară de un eșafodaj metalic de culoare brună amplasat la 2.50m față de pardoseală, cu rolul de suport pentru montarea spoturilor luminoase, cu valoare estetică îndoielnică.

3.5. Starea tehnică, inclusiv sistemul structural și analiza diagnostic, din punctul de vedere al asigurării cerințelor fundamentale aplicabile, potrivit legii.

A1. Rezistență mecanică și stabilitate

Conform punctului de vedere al expertului, cerința de rezistență mecanică și stabilitate este îndeplinită

B1. Siguranță și accesibilitate în exploatare

În prezent, cerința de accesibilitate pentru persoane cu dizabilități nu este îndeplinită, deoarece între interior și exterior este interpusă o treaptă de 7cm la exterior / 15cm măsuțată la interior în raport cu pardoseala finită.

Siguranța în exploatare nu este îndeplinită din cauza prevederii unui finisaj de pardoseală cu risc de alunecare la exterior (gresie lucioasă). Acest risc este amplificat și de absența unei protecții a intrării, care este expusă intemperiilor și deci și producerii de polei.

Cc. Securitate la incendiu

Conform HG 571 / 2016, spațiile pentru comerț / cultură cu suprafața mai mică de 600mp amenajate în clădiri nu se supun avizării și autorizării la incendiu. Spațiul respectă toate cerințele de izolare la foc față de spațiile adiacente, cu pereți din cărămidă și BCA de 30cm (EI 180min), planșee din beton armat (EI 90min) și parapet plin de 120cm între parter și etajul 1, etanș la foc minim 30 minute. Distanța de evacuare de tip coridor înfundat este de maxim 19m și se încadrează în limita de 21m normată pentru clădiri comerciale. Numărul de persoane care se pot afla concomitent în galerie este de 60 de persoane, inferior numărului de 70 persoane aferent unui flux de evacuare. Ușa de evacuare existentă are lățimea liberă de 1.50m, prin care se pot evacua un număr de 2 fluxuri de persoane (1.10m).

D1. Igienă, sănătate și mediu înconjurător

În prezent, cerințele de igienă, sănătate și mediu înconjurător nu sunt îndeplinite. Instalațiile și obiectele sanitare (lavoar și wc) sunt insalubre și uzate. Nu există un punct de apă în afara grupului sanitar pentru funcțiuni de tip oficiu (chicinetă). Tavanul are tencuiala parțial desprinsă din infiltrațiile provenite de la etajele superioare, cu degajări de praf și mușegai.

E. Economie de energie și izolare termică

Lipsa de izolare termică a pereților exteriori și a tâmplăriei determină pierderi de căldură și consumul nejustificat al resurselor folosite pentru încălzire.

F. Protecție împotriva zgomotului

Funcțiunea de galerie de artă și cea de locuire a etajelor 1-4 ale blocului nu se deranjează reciproc din punct de vedere al zgomotului. Strada Ștefan cel Mare este în curs de a fi amenajată pietonal și nu este o sursă de poluare fonică pentru interiorul galeriei deoarece nu va mai avea trafic auto. Finisajele lise și reflectante nu sunt însă capabile să asigure o ambianță silențioasă deoarece reflectă zgomotul aerian și pe cel de impact și generează ecouri.

3.6. Actul doveditor al forței majore, după caz

Nu este cazul, intervenția este una planificată și nu se datorează vreunui eveniment de forță majoră.

4. Concluziile expertizei tehnice și, după caz, ale auditului energetic, concluziile studiilor de diagnosticare*a) clasa de risc seismic;*

Conform „Îndrumătorului privind cazurile particulare de expertizare tehnică a clădirilor pentru cerința fundamentală rezistență și stabilitate, indicativul C254-2017”, există anumite cazuri pentru care expertul tehnic atestat pentru cerința fundamentală rezistență mecanică și stabilitate apreciază ca nu este necesară evaluarea seismică a clădirii. Unul dintre aceste cazuri este reprezentat de reconfigurarea pereților nestructurali în clădiri existente. Reconfigurarea pereților nestructurali constă în adaugarea de pereți, desființarea totală sau parțială a pereților existenți, practicarea sau închiderea unor goluri.

Categoria de pereți nestructurali pentru care reconfigurarea poate fi făcută fără evaluarea seismică a clădirii, este următoarea: pereți cu rigiditate redusă la acțiuni în planul lor, realizați în soluție ușoară, pereți neînrași realizați din zidărie de orice tip, iar pereții asupra cărora se intervine prin proiect sunt exact de acest tip, motiv pentru care nu este necesară evaluarea seismică a clădirii.

În ceea ce privește copertina metalică, conform „Îndrumătorului privind cazurile particulare de expertizare tehnică a clădirilor pentru cerința fundamentală rezistență mecanică și stabilitate, indicativ CR 254-2017”, se poate face o expertiză tehnică fără evaluarea seismică a întregii clădiri în următoarele cazuri: schimbarea locală a configurației încărcărilor, fără a crește nivelul de solicitare / deformare de ansamblu la nivelul etajului și / sau local, remodelarea unei părți de construcție cu păstrarea nivelului / schemei de încărcare proiectate / existente, care se transmite către restul structurii.

b) prezentarea a minimum două soluții de intervenție;

Conform precizărilor din punctul de vedere structural, nu este necesară intervenția asupra structurii, așadar proiectul va cuprinde doar operațiuni de reamenajare interioară, modernizare și modificarea fațadei. Cele două soluții de intervenție diferă prin finisajul propus pentru placarea zonei opace a fațadei – placare ventilată din lastre de fibrociment de culoare antracit cu textură liniară, respectiv placare ventilată din plăci de tablă metalică de aceeași culoare. Ambele soluții au coeficientul de termoizolare identic, deoarece cuprind aceleași straturi intermediare – termoizolație vată minerală 10cm, barieră de vânt și spațiu de aer ventilat. Soluția cu fibrociment este una mai rezistentă în timp și cu aspect estetic mai prestigios, în timp ce soluția cu placare din tablă metalică are un aspect industrial care se regăsește la mai multe galerii de artă amenajate în foste hale de producție.

c) soluțiile tehnice și măsurile propuse de către expertul tehnic și, după caz, auditorul energetic spre a fi dezvoltate în cadrul documentației de avizare a lucrărilor de intervenții;

Expertul tehnic propune în punctul de vedere structural fie consolidarea peretelui de cărămidă de 15cm care închide grupul sanitar și depozitățile prin cămășuirea acestuia cu tencuială armată sau demolarea acestuia și înlocuirea cu un perete nou nestructural dacă la decopertare se constată deficiențe accentuate. Nu se propun intervenții de consolidare asupra structurii clădirii în afara refacerii acoperirii cu beton a muchiei unui stâlp, ciobită local.

Auditorul energetic propune decopertarea finisajelor fațadelor exterioare ale galeriei și placarea acestora cu finisaje termoizolante pentru obținerea unui coeficient de izolare termică satisfăcător. Fațada principală va fi placată cu placare uscată ventilată (finisaj de fibrociment sau tablă metalică)

d) recomandarea intervențiilor necesare pentru asigurarea funcționării conform cerințelor și conform exigențelor de calitate

A1. Rezistență mecanică și stabilitate

Conform punctului de vedere al expertului, cerința de rezistență mecanică și stabilitate este îndeplinită. Sunt necesare repararea locală a acoperirii de beton a unuia dintre stâlpi și consolidarea cu tencuială armată a unui perete de cărămidă nestructural, în cazul în care, la decopertarea tencuiei, starea acestuia va permite menținerea lui pe poziție. În cazul în care peretele nestructural de cărămidă de 15cm e degradat, acesta se va demola și va fi înlocuit cu un perete nou din gipscarton.

B1. Siguranță și accesibilitate în exploatare

Se va elimina treapta dintre exterior și interior pentru facilitarea accesului persoanelor cu dizabilități. Finisajul pardoselii exterioare va fi antiderapant și va fi prevăzută o copertină metalică pentru protecția la intemperii.

Cc. Securitate la incendiu

Nu sunt necesare intervenții de îmbunătățire a securității la incendiu, însă noile uși de acces vor permite trecerea a trei fluxuri de evacuare, față de cele două existente în prezent. Numărul maxim de persoane din galerie este de 60, deci ele formează un singur flux de evacuare necesar. Ușile se vor deschide în exterior și vor fi retrase din planul fațadei pentru a nu deranja circulația pietonală de pe trotuar.

D1. Igienă, sănătate și mediu înconjurător

Vor fi înlocuite complet instalațiile de apă și obiectele sanitare și vor fi prevăzute două puncte de apă: un grup sanitar cu lavoar și wc, respectiv un oficiu cu o chiuvetă de bucătărie. Toate finisajele degradate, interioare și exterioare, vor fi înlocuite.

E. Economie de energie și izolare termică

Fațada principală va fi termoizolată cu placare ventilată incluzând 15cm de vată minerală și strat de aer ventilat, tâmplăria nouă a vitrinei fațadei va avea coeficientul R minim $=0.9 \text{ m}^2\text{K/W}$ respectiv U maxim $=1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$. Fațada posterioară va fi termoizolată cu 15cm de polistiren expandat. ***Izolarea anvelopantei va respecta noul standard nZEB, „Metodologie de calcul al performanței energetice a clădirilor, indicativ Mc 001-2022” publicată în Monitorul Oficial în 17.01.2023, capitolul pentru reabilitarea clădirilor existente, și care se aplica începând cu 17.02.2023.***

F. Protecție împotriva zgomotului

Nu sunt necesare măsuri de izolare fonică față de exterior sau față de apartamentele de la etajele superioare. Vor fi luate măsuri de izolare fonică locală a echipamentelor susceptibile de a produce vibrații (schimbator de căldură, boiler) în punctele de legătură dintre acestea și structură. Pentru asigurarea unei ambianțe interioare fără reflexii și amplificări ale sunetului, va fi prevăzut un strat fonoabsorbant de vată minerală la intradosul plăcii peste parter, la care sunetele ajung direct datorită plafonului din lamele verticale, transparent dpdv al sunetelor, și sunt absorbite fără a mai fi reflectate înapoi în spațiu.

5. Identificarea scenariilor/opțiunilor tehnico-economice (minimum două) și analiza detaliată a acestora

Cele două scenarii tehnico-economice au o componentă comună – partiul de arhitectură (configurația planului amenajării, obținut în urma optimizării funcționale), și o componentă prin care diferă – imaginea arhitecturală a fațadei. Scenariile vor fi prezentate împreună în cele ce urmează, cu precizarea comparativă a opțiunilor acolo unde acestea diferă.

5.1. Soluția tehnică, din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcțional-arhitectural și economic, cuprinzând

a) descrierea principalelor lucrări de intervenție pentru:

- consolidarea elementelor, subansamblurilor sau a ansamblului structural;
Conform punctului de vedere al expertului, cerința de rezistență mecanică și stabilitate este îndeplinită. Sunt necesare repararea locală a acoperirii de beton a unuia dintre stâlpi (ax E7).
- protejarea, repararea elementelor nestructurale și/sau restaurarea elementelor arhitecturale și a componentelor artistice, după caz;
Se va realiza consolidarea cu tencuială armată a unui perete de cărămidă nestructural (ax D), în cazul în care, la decopertarea tencuiei, starea acestuia va permite menținerea lui pe poziție. În cazul în care peretele nestructural de cărămidă de 15cm e degradat, acesta se va demola și va fi înlocuit cu un perete nou din gipscarton.
Blocul construit în 1961 nu are elemente decorative care să necesite reparare sau restaurare
- intervenții de protejare/conservare a elementelor naturale și antropice existente valoroase, după caz;
Nu este cazul
- demolarea parțială a unor elemente structurale/ nestructurale, cu/fără modificarea configurației și/sau a funcțiunii existente a construcției;
Se va modifica poziția golurilor (ușilor) din pereții de zidărie de 15cm de lungime 2.00m dintre grupul sanitar și depozitare (între axele D și E). Va fi demolat peretele de

zidărie nestructural dintre camera wc și camera lavoarului astfel încât se va obține un singur grup sanitar. Se va desface panotajul (care nu merge până la plafon) dintre axele 4 și 5 / axele B și E. Se vor demonta windfangul realizat din tâmplărie, coridorul de tâmplărie adiacent axului D și plafonul de tencuială pe rabiț, împreună cu structura metalică decorativă montată sub plafon.

Se vor demonta tâmplăriile exterioare, se vor decoperta stâlpii de tencuială și umpluturi până la fața betonului. Se va decoperta tencuiala pereților interiori perimetrali. Se va reduce (tăia) la interior parapetul din fațada exterioară până la nivelul feței interioare a stâlpilor din fațadă.

Se vor demonta elementele instalațiilor sanitare, HVAC și electrice

– introducerea unor elemente structurale/nestructurale suplimentare;

Vor fi construiți doi pereți de compartimentare din gipscarton dublu placat pentru crearea unei noi garderobe între axele 2-4 și B-C.

– introducerea de dispozitive antiseismice pentru reducerea răspunsului seismic al construcției existente;

Nu este cazul

b) descrierea, după caz, și a altor categorii de lucrări incluse în soluția tehnică de intervenție propusă, respectiv hidroizolații, termoizolații, repararea / înlocuirea instalațiilor / echipamentelor aferente construcției, demontări / montări, debranșări / branșări, finisaje la interior / exterior, după caz, îmbunătățirea terenului de fundare, precum și lucrări strict necesare pentru asigurarea funcționalității construcției reabilitate;

Vor fi înlocuite tâmplăriile exterioare existente cu tâmplării termoizolante care vor avea coeficientul R minim =0.9 m²K/W respectiv U maxim =1.1 W/m²K.

Fațadele decopertate de tencuiala și placajele degradate vor fi placate cu finisaje termoizolante - fațada principală va fi termoizolată cu placare ventilată incluzând 15cm de vată minerală și strat de aer ventilat, iar fațada posterioară va fi termoizolată cu 15cm de polistiren expandat.

Instalațiile (trasee / tubulaturi) și obiectele sanitare, tabloul electric, sursa de încălzire vor fi înlocuite integral. Instalațiile sanitare – tevi de alimentare cu apa vor fi înlocuite. Se vor păstra punctele de branșare la teava de distribuție actuală (în grupul sanitar) dar traseele până la lavoarul nou din grupul sanitar și până la chiuveta din oficiu vor fi noi. Va fi prevăzut un mic boiler pentru apa caldă care va distribui apa caldă spre chiuveta din oficiu și spre lavoarul din grupul sanitar. Vor fi prevăzute apometre noi amplasate într-o nișă din grupul sanitar, mascată de lavoar.

Va fi utilizată canalizarea din spatele wc-ului existent, care va fi înlocuit cu un nou vas de wc și un nou rezervor, amplasate pe aceeași poziție în plan.

Pe perioada execuției se va solicita branșarea la rețeaua electrică și se vor redeschide racordurile de apă și canalizare, cu utilizarea unor soluții provizorii pentru

organizarea de șantier (vas wc și lavoar temporare, montate pe locul celor finale, pentru a fi utilizate de personalul de execuție și a fi demontate odată cu montajul obiectelor sanitare din proiect).

Sistemul de încălzire va consta în racordarea la termoficarea existentă în subsolul clădirii de locuit, conform solicitării beneficiarului - Primăria Constanța. Pentru a reduce temperatura acesteia până la nivelul necesar încălzirii în pardoseală, va fi montat în oficiu un schimbător de căldură. Sistemul de răcire va fi cu unități exterioare de răcire care vor fi amplasate pe fațada posterioară, sub fereastra oficiului, care are parapet înalt (230cm). Unitățile interioare de răcire vor fi de plafon, montate în spațiul dintre grinzi sub placa de beton, deasupra plafonului din lamele. Încălzirea va fi în pardoseală, inclusiv pe parapetul vitrinei, pentru a asigura încălzirea tâmplăriei și a evita producerea de condens. Deasupra intrării în galerie, la interior, va fi montată o perdea de aer cald care funcționează la deschiderea ușii.

Va fi înlocuit tabloul electric cu unul nou, amplasat în holul dintre grupul sanitar și oficiu, la interiorul holului, deasupra ușii. Tabloul electric al spațiului va fi alimentat din PGA-ul exterior nou montat, existent în prezent. Vor fi înlocuite traseele de iluminat și forță, prevăzându-se și rezerve pentru utilizări viitoare pe care nu le putem anticipa la acest moment. Principalii consumatori vor fi instalațiile HVAC, sistemul de iluminat cu reflectoare montate pe sine, micii consumatori din oficiu (aparat cafea, filtru de apă etc), calculatorul din recepție, proiectorul, sistemul de sonorizare, sistemul de alarma.

Descrierea detaliată a sistemelor de instalații nou prevăzute se regăsește în memoriile de instalații sanitare, HVAC, electrice propuse, atașate prezentului memoriu.

Din punct de vedere al reamenajării arhitecturale, vor fi desfășurate următoarele operațiuni:

Finisajele la interior / exterior vor fi înlocuite în totalitate, și anume: placare fațadă exterioară cu plăci de fibrociment riflat de culoare antracit (Scenariul 1), respectiv placare din tablă metalică (Scenariul 2), placare fațadă posterioară cu termosistem de 15cm, culoare crem similară cu a blocului, înlocuire tâmplărie fațadă cu o tâmplărie termoizolantă din panouri mari, culoare antracit, montaj copertină metalică cu finisaj vopsea antracit. Copertina va fi prinsă mecanic de stâlpii din beton ai fațadei prin montajul unor profile orizontale tip U în stanga și în dreapta stâlpilor de beton, cu două puncte de prindere fiecare. Pentru a menține o grosime redusă a profilelor metalice aflate în consolă, copertina va fi prinsă suplimentar cu tiranți din cablu subțire în grinda de fațadă.

Conceptul arhitectural al amenajării presupune crearea unui cadru optim de expunere a obiectelor bidimensionale (tablouri) și tridimensionale (sculpturi și instalații artistice), în acest scop alegându-se culoarea albă pentru finisarea tuturor pereților și stâlpilor. Grinzile vor fi vopsite în culoarea gri închis antracit, la fel și lamelele metalice verticale din care este compus plafonul, pentru a masca instalațiile

care circulă prin plafon și a scoate în evidență pereții albi pe care sunt expuse tablourile. La partea inferioară a plăcii de peste parter vor fi montate saltele de vată minerală fonoabsorbante, finisate cu împâslitură de fibră de sticlă de culoare neagră. Plintele vor fi retrase de la fața peretelui. Fiecare suprafață de expunere va avea simeze la partea superioară pentru a evita perforarea în orice fel a finisajelor pereților. Pentru maximizarea spațiului de expunere vor fi prevăzuți doi pereți amovibili în mijlocul sălii de expunere, finisați tot cu alb, care pot fi culisați paralel cu doi dintre pereții de zidărie în cazul în care este necesară eliberarea spațiului central pentru evenimente sau expunerea de obiecte de mari dimensiuni. Același sistem de pereți amovibili se va prevedea și în două dintre ochiurile vitrinei, pentru transformarea spațiului dintre cei doi stâlpi în spațiu de expunere, atât către interior cât și către exterior – spre stradă. În cazul în care această suprafață de expunere suplimentară nu este necesară, panourile se rotesc și culisează stânga-dreapta și se lipesc de stâlpi, lăsând lumina să pătrundă la interior. În cadrul galeriei de artă este amenajat și un mic magazin pentru comercializarea obiectelor de artă sau artă aplicată (vestimentară, bijuterii, accesorii, obiecte de design), separat de spațiul galeriei printr-o draperie de culoare albastră, care se poate închide în cazul evenimentelor pentru a proteja obiectele din magazin de accesul necontrolat. Între magazin și galerie este amplasată recepția mobilată cu un desk placat cu piatră care este în același timp punctul de comandă pentru sistemele electrice, audiovideo și de alarmă, respectiv pentru calculatorul care gestionează aceste sisteme.

Finisajele interioare vor fi pardoseală generală din microbeton, plafon transparent din lamele metalice verticale prin care se pot accesa echipamentele, placare locală a pereților din ceramică în grupul sanitar și oficiu. Vor fi prevăzute elemente de mobilier și dotări necesare funcționării galeriei și a magazinului – desk recepție, draperie de delimitare și închidere a spațiului magazinului în timpul evenimentelor, mobilier expunere magazin, mobilier depozitare în camera de garderobă, mobilier oficiu tip chicineta, echipamente IT și audio-video.

c) analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice ce pot afecta investiția;

Categoria de risc	Descriere	Consecinte	Eliminare	Cine este responsabil de gestiunea riscului
Riscuri tehnice				
<i>Constructie</i>	Riscul de aparitie a unui eveniment pe durata realizarii investitiei, eveniment care conduce la imposibilitatea	Intarzierea in implementare si majorarea costurilor de executie a investitiei	Investitorul, in general, va intra intr-un contract cu durata si valoare fixe. Constructorul trebuie sa aiba	Investitorul

Categoria de risc	Descriere	Consecinte	Eliminare	Cine este responsabil de gestiunea riscului
	finalizarii acesteia in timp si la costul estimat		resursele si capacitatea tehnica de a se incadra in conditiile de executie	
<i>Receptie investitie</i>	Riscul este atat fizic cat si operational si se refera la intarzierea efectuării receptiei investitiei	Consecinte pentru ambele parti. Pentru executantii lucrarii venituri intarziate si profituri pierdute. Pentru beneficiari intarzierea inceperii utilizarii galeriei, cu toate consecintele ce decurg din aceasta	Beneficiarul nu va efectua plata intregii contravalori a lucrarii pana la receptia investitiei	Investitorul
<i>Resurse la intrare</i>	Riscul ca resursele necesare reabilitării galeriei sa coste mai mult decat s-a anticipat, sa nu aiba o calitate corespunzatoare sau sa fie indisponibile in cantitatile necesare	Cresteri de cost si in unele cazuri efecte negative asupra calitatii serviciilor furnizate	Executantul poate gestiona riscul prin contracte de aprovizionare pe termen lung cu clauze specifice privind asigurarea calitatii materialelor si produselor. In parte aceasta poate fi rezolvata si din faza de proiectare	Executantul
<i>Intretinere si reparare</i>	Calitatea proiectarii si / sau a executiei lucrarilor sa fie necorespunzatoare avand ca rezultat cresterea peste anticipari a costurilor de intretinere si reparatii	Crestera costului cu efecte negative asupra utilizarii galeriei	Investitorul poate gestiona riscul prin clauze contractuale de garantie a lucrarilor efectuate de executant	Investitorul
<i>Capacitate tehnica</i>	Executantul nu are capacitatea tehnica necesara pentru executarea lucrarilor de realizare a investitiei	Imposibilitatea beneficiarului de a realiza reamenajarea galeriei	Investitorul examineaza in detaliu capacitatea tehnica si financiara a executantului	Executantul

Categoria de risc	Descriere	Consecinte	Eliminare	Cine este responsabil de gestiunea riscului
<i>Solutii tehnice vechi sau inadecvate</i>	Solutiile tehnice propuse nu sunt corespunzatoare din punct de vedere tehnologic	Dificultate in operatiunile de montaj, intretinere sau reparare din cauza inadaptarii sistemelor proiectate	Investitorul poate gestiona riscul prin clauze contractuale referitoare la calitatea lucrarii	Investitorul
Riscuri financiare				
<i>Finantare indisponibila</i>	Riscul ca finantatorul sa nu poata asigura resursele financiare atunci cand trebuie si in cuantum suficient	Lipsa finantarii pentru continuarea sau finalizarea investitiei	Investitorul va analiza cu mare atentie angajamentele financiare ale sale si concordanta cu programarea investitiei	Investitorul
<i>Evaluare incorecta a valorii investitiei si a costurilor de operare</i>	Valoarea investitiei si costurile de operare sunt subevaluate	Investitorul nu poate asigura finantarea investitiei si functionarea galeriei supusa reabilitării	Investitorul poate sa isi utilizeze propriile resurse financiare (daca acestea sunt disponibile) pentru a acoperi costurile suplimentare. De asemenea, investitorul poate cauta si alte surse de finantare.	Investitorul
<i>Inflatie</i>	Valoarea reala a platilor, in timp, este diminuata de inflatie	Diminuarea in termeni reali a veniturilor realizate de executant	Executantul va cauta un mecanism corespunzator pentru compensarea inflatiei. Investitorul va accepta clauze de indexare in contract.	Investitorul Executantul
Riscuri institutionale				
<i>Modificarea cuantumului impozitelor si taxelor</i>	Riscul ca pe parcursul proiectului regimul de impozitare general sa se schimbe in defavoarea investitorului	Impact negativ asupra veniturilor financiare ale investitorului	Veniturile investitorului trebuie sa permita acoperirea diferentelor nefavorabile, pana la un cuantum stabilit	Investitorul

Categoria de risc	Descriere	Consecinte	Eliminare	Cine este responsabil de gestiunea riscului
			intre parti prin contract.	
<i>Retragerea sprijinului guvernamental</i>	Daca facilitatea se bazeaza pe un sprijin complementar, autoritatea guvernamentala ar putea retrage acest sprijin afectand negativ proiectul	Consecinte asupra surselor de finantare ale proiectului	Investitorul va incerca sa redrezeze financiar proiectul dupa schimbarile ce afecteaza in mod direct proiectul	Investitorul
Riscuri legale				
<i>Schimbari legislative/de politica</i>	Riscul schimbarilor legislative si al politicii autoritatilor guvernamentale care nu pot fi anticipate la semnarea contractului si care sunt adresate direct, specific si exclusiv proiectului ceea ce conduce la costuri de capital sau operationale suplimentare din partea investitorului	O crestere semnificativa in costurile operationale ale investitorului si/sau necesitatea de a efectua cheltuieli de capital pentru a putea raspunde acestor schimbari	Lobby politic pe langa autoritatile publice de la nivelurile superioare de guvernare cu scopul ca actele normative cu impact asupra proiectului sa ramana neschimbate	Investitorul

d) informații privind posibile interferențe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condițiilor specifice în cazul existenței unor zone protejate;

Construcția nu este monument istoric însă este situată în zonele protejate "Zona comercială centrală" și "Necropola orașului antic Tomis". Regulamentele zonelor protejate sunt în acord cu proiectul de reamenajare propus și cu funcțiunea de galerie de artă.

e) caracteristicile tehnice și parametrii specifici investiției rezultate în urma realizării lucrărilor de intervenție.

Funcțiunea: Se menține neschimbată funcțiunea de galerie

- Dimensiunile maxime la sol 22.40m x 10.80m
- Regim de inaltime P (spațiu), S+P+4 (clădirea din care face parte)
- Hmax cornisa 4.00m (fațada spațiu), 18.00m (clădirea din care face parte)
- Hmax coama 4.00m (fațada spațiu), 18.00m (clădirea din care face parte)

- CTA = **+38.20m** = cota trotuarului în dreptul intrării
- Suprafata construita parter Sc=180mp
- Suprafata bovindourilor sub 3.00m care intră în calcul POT nu este cazul
- Suprafata desfasurata totala Sd=180mp
- Suprafata desfasurata supraterana Sds=180mp
- Suprafata spatiilor din subsol care nu sunt tehnice nu este cazul
- Suprafata utila totala Su=142.90mp (existentă)
Su=151.72 (propusă)
- Suprafata utila supraterana Su=142.90mp (existentă)
Su=151.72mp (propusă)
- Categoria "C" de importanta constructie de importanta normala
- Clasa a III-a de importanta

Suprafete care intra la calculul POT / CUT: nu este cazul

- POT, CUT **nu se modifica**
- Regim H: **nu se modifica**

Elemente de trasare

- retragerile fata de aliniament si față de celelalte limite de proprietate - nu este cazul
- gabaritul fațadei – nu se modifică, se mențin lățimea și înălțimea placării existente
- cota ±0.00 in cote RMN: **+38.20m = CTA**
- CTA=**+38.20m** (cota trotuarului străzii Ștefan cel Mare în dreptul intrării)
- coordonate de colt raportate la sistemul de coordonate national (sau local) – nu este cazul
- lista spatiilor interioare si suprafetele utile ale acestora, grupate pe niveluri

Galerie	98.73mp
Magazin	27.63mp
Depozitare	5.87mp
Receptie	5.68mp
GS	2.87mp
Garderoba	4.48mp
Oficiu	6.46mp

TOTAL 151.72mp (fara vitrine)

- inaltimea spatiilor interioare:
3.98m sub placă, 3.60m sub grinda cea mai coborâtă
- volum util suprateran: 640 mc
- volum util subteran: 0

5.2. Necesarul de utilități rezultate, inclusiv estimări privind depășirea consumurilor inițiale de utilități și modul de asigurare a consumurilor suplimentare

Necesarul de utilitati rezultate se incadreaza in capacitatile existente.

Necesarul de apa rece / calda si canalizare:

Breviarul de calcul s-a întocmit conform prevederilor SR 1343-1/2006 și SR 1846-1/2006.

Nr. utilizatori = 5

(2 angajati respectiv evenimente ocazionale cu 60 participanti = media de 3 persoane / zi, total 5 persoane)

$K_{zi} = 1.4$ $K_p = 1.15$

Debit specific de apă $q_g = 20$ l/om zi

$K_o = 2.6$ $K_s = 1.05$

1. Debite caracteristice ale necesarului de apă

1.1. $Q_{zimed\ n} = (N \times q_g) / 1000 = 0.1$ mc/zi

1.2. $Q_{zimax\ n} = K_{zi} \times Q_{zimed\ n} = 0.14$ mc/zi

1.3. $Q_o\ max\ n = (K_o \times Q_{zi}) / 24 = 0.015$ mc/h

2. Debite cerință apă

2.1. $Q_{zimed\ s} = K_p \times K_s \times Q_{zimed\ n} = 0.12$ mc/zi

2.2. $Q_{zimax\ s} = K_{zi} \times Q_{zimed\ s} = 0.17$ mc/zi

2.3. $Q_{omax} = (K_o \times Q_{zimax\ s}) / 24 = 0.018$ mc/h

2.4. $Q_{omin} = (0,10 \times Q_{zimax\ s}) / 24 = 0.0007$ mc/h

3. Debite apă uzată menajeră

Conform STAS 1846-1/2006 $Q_u = Q_s$

3.1. $Q_u\ zi\ med = 0.12$ mc/zi

3.2. $Q_u\ zi\ max = 0.17$ mc/zi

3.3. $Q_u\ o\ max = 0.018$ mc/h

3.4. $Q_u\ o\ min = 0.0007$ mc/h

Consum anual de apa: 0.12×251 zile = 30,12 mc/an

Consum anual de apa uzata: 0.12×251 zile = 30,12 mc/an

Necesarul de energie electrica

Necesarul de energie

$P_{inst} = 25$ kW

$P_{abs\ total} = 20$ kW ; $S_{abs\ total} = 25$ kVA

$\cos\ \varphi = 0,85$

$C_s = 0,7$

$U = 3 \times 380/220V-50Hz$

Consumul anual de energie electrica activa: $W_a = K_w \times P_i \times T_u$, unde :

K_w - coeficient de consum pe categorii de receptoare

$K_w = 0.6$ pentru cladiri publice, tehnico-administrative
 T_u - timpul de utilizare a puterii maxime

A. pentru instalatii de iluminat : $P_i = 2,5\text{kW}$ unde

P_i – putere electrica instalata pe circuitele de iluminat

1 Schimb pe zi – 8 h $T_u = 725\text{h/an}$
2 Schimb pe zi – 16 h $T_u = 2400\text{h/an}$

(conform tabelului 9.4.3 = Agenda electricianului ed Tehnica =1986)

$T_u = 2400\text{h/an} = 2400/365 \text{ zile} = 6,6 \text{ h/ zi}$
 $W_a = 0,6 * 2,5 * 6,6 = 9,9 \text{ kWh/zi}$

B. pentru instalatii de prize: $P_i = 6 \text{ kW}$ unde

P_i – putere electrica instalata pe circuitele de prize

$W_a = 0,6 * 6 * 1,98 = 7,13 \text{ kWh/zi}$

C. pentru instalatii climatizare: $P_i = 12.8 \text{ kW}$ unde

P_i – putere electrica instalata pe circuitele climatizare

$W_a = 0,6 * 12.8 * 1,98 = 15.2 \text{ kWh/zi}$

D. pentru boiler electric: $P_i = 2\text{Kw}$ unde

P_i – putere electrica instalata

$T_u = 2400\text{h/an} = 2400/365 \text{ zile} = 6,6 \text{ h/ zi}$

$W_a = 0,6 * 2 * 6,6 = 7,92 \text{ Kwh/zi}$

E. pentru alti consumatori : $P_i = 2 \text{ kW}$ unde

P_i – putere electrica instalata

$T_u = 2400\text{h/an} = 2400/365 \text{ zile} = 6,6 \text{ h/ zi}$

$W_a = 0,6 * 2 * 6,6 = 7,92 \text{ kWh/zi}$

TOTAL ENERGIE ELECTRICA ACTIVA CONSUMATA :

$W_a = 9,9 \text{ kWh/zi} + 7,13 \text{ kWh/zi} + 15.2 \text{ kWh/zi} + 7,92 \text{ kWh/zi} + 7,92 \text{ kWh/zi}$
 $W_a = 48.1 \text{ kWh/zi}$

5.3. Durata de realizare și etapele principale corelate cu datele prevăzute în graficul orientativ de realizare a investiției, detaliat pe etape principale

Durata de realizare este de 9 luni

Nr. crt.	Lucrări de executat	An 1								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Racorduri și bransamente									
	reconectare la bransamentele existente, contract electricitate	■								
2	Clădire									
	demolare finisaje int si ext	■								
	reparatii cf expertiza		■							
	demontare instalatii degradate	■								
	suprastructură (copertina)					■				
	închidere la roșu + finit		■	■						
	instalații			■	■	■	■	■	■	■
	finisaje interioare					■	■	■	■	■
	finisaje exterioare					■	■	■	■	■
	dotări interioare					■	■	■	■	■

5.4. Costurile estimative ale investiției:

– costurile estimate pentru realizarea investiției, cu luarea în considerare a costurilor unor investiții similare;

C+M = 1 099 540 RON fara TVA, includ 2 000 RON fara TVA organizarea de santier

Dată fiind suprafața mică a galeriei și complexitatea detaliilor constructive generate de planul atipic și fațada de mari dimensiuni (raportate la suprafața utilă), costurile de reamenajare a galeriei nu pot fi comparate la mp cu cele ale renovării unor obiective de dimensiuni mai mari și cu o complexitate mai scăzută. Finisajele unei galerii de artă se cer a fi de calitate superioară și implică costuri mai ridicate, însă și o durabilitate în timp mai mare. Suprafața vitrată necesară unei galerii presupune o tâmplărie cu un grad foarte bun de izolare termică, precum și cu o transparentă cât mai mare. Finisajele și instalațiile nou propuse trebuie să asigure comportarea bună în timp a investiției și adaptabilitatea ei la modalitățile de exprimare artistică ale viitorului.

– costurile estimative de operare pe durata normată de viață/amortizare a investiției

Pe durata de operare, galeria va fi administrată de două persoane – curatorul care va urmări și supraveghea expozițiile temporare și persoana responsabilă de vânzările din magazin. Pentru asigurarea securității va fi încheiat un contract cu o companie de pază.

5.5. Sustenabilitatea realizării investiției:

a) impactul social și cultural;

Impactul social și cultural al reamenajării, modernizării și modificării fațadei galeriei de artă a UAT Constanța va fi unul benefic pentru viața urbană a municipiului. În primul rând, galeria nou renovată va participa la imaginea urbană a pietonalului Ștefan cel Mare care este în curs de amenajare. Pietonalul va aduce un flux de vizitatori semnificativ, fiind

adiacent parcului, liceului Mircea cel Bătrân, precum și obiectivelor culturale și comerciale din zonă. Galeria, împreună cu dotările comerciale și de loisir de la parterul clădirilor de pe pietonal, va crea un cadru de viață urbană agreabil, valoros ca imagine și accesibil tot timpul anului, în primul rând locuitorilor Constanței și în același timp turiștilor. Importanța întreținerii și funcționării spațiilor comerciale de la parterul blocurilor de pe străzile centrale este maximă pentru oraș, acesta fiind și motivul pentru care pentru spațiile neutilizate / închise timp de 30 de zile consecutive în cursul unui an calendaristic, se majorează cu 50% impozitul pe clădiri din acel an. Această hotărâre a Consiliului Local denotă impactul negativ pe care un spațiu neutilizat îl are asupra imaginii urbane și a relației locuitorilor cu spațiul public, precum și beneficiile unei vieți urbane animate pentru cultura și economia orașului.

În al doilea rând, galeria va acorda o maximă vizibilitate artiștilor Constanței, care vor avea expoziții personale și colective. Spațiul este organizat astfel încât să găzduiască expoziții de pictură, sculptură, arte vizuale, instalații artistice, prezentări, inclusiv evenimente literare, proiecții și "happeninguri", fiind pregătit și pentru manifestările artistice neconvenționale ale viitorului. Panourile amovibile pot fi strânse la perete astfel încât să elibereze spațiul pentru evenimente și prezentări, sau pot fi culisate astfel încât să compartimenteze spațiul și să maximizeze suprafața de expunere. Pentru prezentări se vor folosi proiectorul și ecranul montate între lamelele plafonului. Vor exista prize în plafon în aceasta zonă centrală pentru conectarea unor echipamente viitoare / temporare (instalații de lumini, holograme etc).

Magazinul va funcționa tot timpul anului, inclusiv seara, și va comercializa artă aplicată – bijuterie contemporană, design vestimentar, tricouri cu printuri de artă, obiecte decorative, jucării, devenind o destinație cunoscută atât pentru locuitorii Constanței cât și pentru turiștii aflați în căutarea unor obiecte de calitate artistică autentică. În perioadele sărbătorilor pot fi organizate târguri de cadouri de artă. Fluxul de public atras de magazin va crește vizibilitatea expoziției principale, care altfel ar fi fost vizitată doar de colecționarii de artă. Ritmul vernisajelor și al evenimentelor, organizate în general în a doua parte a zilei, va anima pietonalul inclusiv la orele serii, ceea ce va transforma galeria într-un obiect-semnal interesant și luminos, care va întreține sentimentul de securitate al străzii și va îndemna la petrecerea timpului în spațiul public.

Galeria va putea fi folosită și ca avanpost și spațiu de expunere al proiectelor Primăriei – machete și imagini fotorealiste (randări) cu proiectele de amenajări de spații publice, concursuri de arhitectură și artă urbană (totemuri, obiecte-semnal, orice element pentru care este necesară consultarea publică sau organizarea de concursuri între artiști / arhitecți / urbaniști).

b) estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției: în faza de realizare, în faza de operare;

În faza de realizare se estimează că vor fi ocupate un număr de 8 (opt) persoane, inclusiv RTE (Responsabilul tehnic cu execuția) și dirigintele de șantier, reprezentant al beneficiarului.

În faza de operare vor fi ocupate 2 (două) persoane (curator și responsabil vânzări) și temporar artiștii / organizatorii de evenimente / personalul tehnic IT-audiovideo.

c) impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversității și a siturilor protejate, după caz.

Impactul asupra factorilor de mediu este redus, insesizabil, și se rezumă la consumul de energie electrică, apă și energie termică de la rețeaua de termoficare.

Proiectul nu are niciun impact asupra biodiversității, deoarece este situat în centrul orașului, într-o clădire existentă, și nici asupra siturilor protejate, deoarece funcțiunea de

galerie de artă și imaginea fațadei oferite străzii sunt compatibile cu reglementările zonelor protejate în care se află.

5.6. Analiza financiară și economică aferentă realizării lucrărilor de intervenție:

- a) prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referință și prezentarea scenariului de referință;
- b) analiza cererii de bunuri și servicii care justifică necesitatea și dimensionarea investiției, inclusiv prognoze pe termen mediu și lung;
- c) analiza financiară; sustenabilitatea financiară;
- d) analiza economică; analiza cost-eficacitate;
- e) analiza de riscuri, măsuri de prevenire/diminuare a riscurilor.

Conform Analizei Cost-Beneficiu atasate prezentului memoriu

6. Scenariul/Optiunea tehnico-economic(ă) optim(ă), recomandat(ă)

6.1. Comparația scenariilor/opțiunilor propus(e), din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și riscurilor

Cele două scenarii propuse - placare ventilată exterioară cu plăci de fibrociment riflat de culoare antracit (Scenariul 1), respectiv placare ventilată din tablă metalică (Scenariul 2) difera prin materialul de fațadă. Ambele soluții sunt cu placare ventilată, deoarece placarea fațadei cu finisaje umede sau termosistem ar fi soluții inferioare din punct de vedere estetic pentru o funcțiune culturală cum este cea de galerie de artă. Deoarece galeria este amplasată la parterul unui bloc din anul 1961 a cărui fațadă plată, funcționalistă, este complet fără relief (fără balcoane sau loggii, doar cu ferestre de mici dimensiuni cu parapet, fără orice preocupare decorativă și de asemenea complet nerenovată, cu degradări estetice firești datorate celor 62 de ani de existență), devine imperativ ca galeria să fie finisată într-o soluție estetică de calitate, care să iasă în evidență pe fundalul plat și anonim al fațadei blocului.

Din punct de vedere tehnic, complexitatea plăcii ventilate cu fibrociment este similară cu cea a plăcii cu tablă metalică, însă montajul foilor de tablă din Scenariul 2 ar necesita un know-how suplimentar, deoarece materialul disponibil în foi plane ar trebui solidarizat de montanții suport prin sudura unor elemente de prindere mecanică pe partea posterioară, ceea ce în cazul Scenariului 1 – placarea de fibrociment – nu este necesar, sistemul fiind unul convențional și pus la dispoziție în mod integral de producător.

Din punct de vedere economic / financiar, Scenariul 2 – placarea cu foi din tablă metalică – ar putea avea un cost mai scăzut al materialelor, însă montajul specializat realizat doar de personal cu experiență în acest tip de finisaj ar crește costurile la nivelul sau peste cele din Scenariul 1 – placare cu fibrociment.

Din punct de vedere al sustenabilității, Scenariul 1 – placare cu fibrociment – este o soluție durabilă în timp, cu sistem agrementat și garanție oferită de producător / montator. Scenariul 2, placarea cu tablă metalică, are o componentă de prelucrare și finisaj manuală,

tradițională, care depinde de abilitatea meșterului și care rămâne o soluție interesantă ca efect estetic dar lipsită de garanția unor materiale convenționale, utilizate la scară largă. Riscul ca această placare metalică să se comporte în timp în mod imprevizibil (schimbarea culorii suprafeței, deformarea sau ieșirea din plan a plăcilor) este mai mare decât în cazul Scenariului 1 – placarea cu fibrociment.

6.2. Selectarea și justificarea scenariului/opțiunii optim(e), recomandat(e)

Dintre cele două scenarii care diferă prin alegerea materialului de fațadă, opțiunea recomandată este Scenariul 1, placarea fațadei cu fibrociment riflat de culoare antracit. Materialul ales – fibrocimentul - este unul colorat în masă, inert chimic, rezistent la factorii climatici specifici Constanței pe timp de iarnă (vânt puternic cu umiditate mare și particule saline corozive) respectiv vară (însorire puternică și directă, variații de temperatură zi / noapte), rezistent în timp și cu aspect modern. Riflajele verticale ale plăcilor creează o suprafață vibrantă al cărei aspect se modifică pe parcursul zilei din cauza nuturilor umbrite sau luminate – cand lumina e frontală, toată suprafața se deschide la culoare, apoi pe măsură ce soarele devine tangențial, nuturile se umbresc treptat lăsând să se vadă liniile verticale.

Scenariul al doilea, placarea din tablă metalică, se comportă mai puțin favorabil la factorii de mediu (vânt salin), se dilată / contractă mai puternic decât fibrocimentul și este mai fragil din punct de vedere al stabilității suprafeței (poate suferi ieșiri din plan odată cu supraîncălzirea sau la lovituri accidentale).

Amenajarea interioară este optimizată pentru a maximiza spațiul de expunere, a permite versatilitatea scenariilor de funcționare ale galeriei și de asemenea pentru a asigura un flux de public constant și divers, atras de funcțiunea nou propusă - micul magazin de artă aplicată. Finisajele interioare alese – pardoseala din microbeton, tencuiala lavabila, sunt ușor de intretinut și de reparat. Plafonul din lamele verticale permite inspecția vizuală și accesarea instalațiilor HVAC și de iluminat din plafon fără dificultăți de demontare. Grupul sanitar și oficiul sunt grupate în jurul punctului de branșament de apă și canalizare iar sasul dintre ele este utilizat ca garderobă în cazul vernisajelor și evenimentelor.

6.3. Principalii indicatori tehnico-economici aferenți investiției:

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

C+M = 1 099 540 RON fara TVA, includ 2 000 RON fara TVA organizarea de santier
C+M = 1 308 452 RON cu TVA, includ 2 380 RON cu TVA organizarea de santier

b) indicatori minimali, respectiv indicatori 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;

Performanțele care se doresc a fi atinse odată cu realizarea investiției sunt:

- un număr de 10-15 vernisaje pe an
- 30-60 persoane prezente la evenimente și vernisaje
- un număr de 50 vizitatori pe zi, dintre care 50% fac achiziții în magazin
- apariții lunare în presa locală cu articole culturale despre evenimentele / expozițiile desfășurate în galerie

c) indicatori financiari, socioeconomi, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții;

Reamenajarea galeriei de artă nu are scop lucrativ, ci este o acțiune de sprijinire a culturii și artei orașului, destinată locuitorilor acestuia. Deși artiștii beneficiază de șansa de a-și comercializa lucrările, veniturile obținute nu revin în gestiunea financiară a galeriei decât în mică măsură, fiind necesare fonduri din partea proprietarului (Municipiul Constanța) pentru plata utilităților, a salariilor, a cheltuielilor de instalare și demontare a expozițiilor. Fiind un proiect destinat publicului, beneficiarul – Municipiul Constanța – își asumă aceste cheltuieli în vederea dezvoltării culturale și sociale a orașului.

d) durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni.

Durata de execuție estimată este de **9 (nouă) luni**.

6.4. 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

Conform punctului 4 d), vor fi îndeplinite toate cerințele fundamentale aplicabile construcției. Funcțiunea de galerie de artă nu are cerințe funcționale speciale, în afara celor de transparentă a vitrinei și de minimizarea a reflexiilor, de asigurare a unei suprafețe de expunere generoase și cu lumină naturală și artificială suficientă, orientabilă, precum și asigurarea dotărilor sanitare necesare personalului și publicului (grup sanitar, oficiu pentru servire ceai / cafea și mici platouri în cazul evenimentelor).

6.5. 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

Sursele de finanțare sunt fondurile proprii ale Municipiului Constanța.

7. Urbanism, acorduri și avize conforme

- 7.1. Certificatul de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire - atașat**
- 7.2. Studiu topografic, vizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară - atașat**
- 7.3. Extras de carte funciară, cu excepția cazurilor speciale, expres prevăzute de lege - atașat**
- 7.4. Avize privind asigurarea utilităților, în cazul suplimentării capacității existente**

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

7.6. Avize, acorduri și studii specifice, după caz, care pot condiționa soluțiile tehnice, precum:

- a) studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată pentru creșterea performanței energetice; A fost studiată soluția de încălzire cu pompă de căldură, un sistem alternativ de eficiență ridicată care nu presupune arderea de combustibili fosili și asigură în același timp și răcirea pe timp de vară, însă beneficiarul – Primăria Constanța – a optat pentru utilizarea în vederea încălzirii a sistemului de termoficare disponibil în subsolul clădirii în care se află galeria, având drept avantaje prezența fizică a sistemului în imediata vecinătate a spațiului deservit și costul scăzut al energiei termice disponibile.
- b) studiu de trafic și studiu de circulație, după caz; -nu este cazul
- c) raport de diagnostic arheologic, în cazul intervențiilor în situri arheologice; -nu este cazul
- d) studiu istoric, în cazul monumentelor istorice; -nu este cazul
- e) studii de specialitate necesare în funcție de specificul investiției.-nu este cazul

B. PIESE DESENATE – atașate

1. Construcția existentă:

- a) plan de amplasare în zonă; A001
- b) plan de situație; A002
- c) relevu de arhitectură și, după caz, structura și instalații, planuri, secțiuni, fațade, cotate; A101_R, A102_R, A201_R, A301_R
- d) planșe specifice de analiză și sinteză, în cazul intervențiilor pe monumente istorice și în zonele de protecție aferente. – nu este cazul

2. Scenariul/Optiunea tehnico-economic(ă) optim(ă), recomandat(ă)

- a) plan de amplasare în zonă; A001
- b) plan de situație; A002
- c) planuri generale, fațade și secțiuni caracteristice de arhitectură, cotate, scheme de principiu pentru rezistență și instalații, volumetrii, scheme funcționale, izometrice sau planuri specifice, după caz; A101, A102, A201, A301, planse render (imagini fotorealiste)
- d) planuri generale, profile longitudinale și transversale caracteristice, cotate, planuri specifice, după caz. – nu este cazul

Data:
19. mai 2023

Întocmit,
arh. Catrinel NEGRU
IGLOO ASSOCIATED ARCHITECTS
(numele, funcția și semnătura persoanei autorizate)

Aprobat,
MUNICIPIUL CONSTANȚA
reprezentat prin



Proiectant: IGLOO ASSOCIATED ARCHITECTS
Beneficiar: Municipiul Constanta

**DEVIZ GENERAL
AL OBIECTIVULUI DE INVESTITIE**

**Reamenajare, modernizare si modificare fatada galeria de arta a U.A.T. Constanta si organizarea executiei
str.Stefan cel Mare, nr.15, bl.M1, parter, mun.Constanta, jud.Constanta**

NR. CRT	DENUMIREA CAPITOLELOR SI SUBCAPITOLELOR DE CHELTUIELI	VALOARE (fara TVA)	TVA	VALOARE (cu TVA)
		LEI	LEI	LEI
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1. CHELTUIELI PENTRU OBȚINEREA ȘI AMENAJAREA TERENULUI				
1.1	Obținerea terenului	0.000	0.000	0.000
1.2	Amenajarea terenului	0.000	0.000	0.000
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	0.000	0.000	0.000
1.4.	Cheltuieli pentru relocarea / protecția utilitatilor	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOLUL 1		0.00	0.00	0.00
CAPITOLUL 2. CHELTUIELI PENTRU ASIGURAREA UTILITĂȚILOR NECESARE OBIECTIVULUI				
TOTAL CAPITOLUL 2		0.00	0.00	0.00
CAPITOLUL 3. CHELTUIELI PENTRU PROIECTARE ȘI ASISTENȚĂ TEHNICĂ				
3.1	Studii	0.00	0.00	0.00
	3.1.1. Studii de teren	0.00	0.00	0.00
	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	Documentatii - suport si cheltuieli pentru obtinerea de avize, acorduri si autorizatii	43,500.00	8,265.00	51,765.00
3.3	Expertizare tehnica	10,000.00	1,900.00	11,900.00
3.4	Certificarea performantei energetice si auditul energetic al cladirilor	5,000.00	950.00	5,950.00
3.5	Proiectare	93,500.00	17,765.00	111,265.00
	3.5.1. Tema de proiectare	0.00	0.00	0.00
	3.5.2. Studiu de fezabilitate	0.00	0.00	0.00
	3.5.3. Studiu de fezabilitate / documentatie de avizare a lucrarilor de interventii si deviz general	34,500.00	6,555.00	41,055.00
	3.5.4. Documentatii tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor / acordurilor / <u>autorizatiilor</u>	20,000.00	3,800.00	23,800.00
	3.5.5. Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	5,000.00	950.00	5,950.00
	3.5.6. Proiect tehnic si detalii de executie	34,000.00	6,460.00	40,460.00
3.6.	Organizarea procedurilor de achizitie	0.00	0.00	0.00
3.7.	Consultanta	0.00	0.00	0.00
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investitii		266.82	266.82
	3.7.2. Auditul financiar	0.00	0.00	0.00
3.8.	Asistenta tehnica	84,000.00	15,960.00	99,960.00
	3.8.1. Asistenta tehnica din partea proiectantului	48,000.00	9,120.00	57,120.00
	3.8.1.1. pe perioada de executie a lucrarilor	40,000.00	7,600.00	47,600.00
	3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de control al lucrarilor de executie , avizat de catre Inspectoratul de Stat in Constructii	8,000.00	1,520.00	9,520.00
	3.8.2. Dirigentie de santier	36,000.00	6,840.00	42,840.00
TOTAL CAPITOLUL 3		236,000.00	44,840.00	280,840.00



CAPITOLUL 4. CHELTUIELI PENTRU INVESTIȚIA DE BAZĂ				
4.1	Construcții și instalații	1,095,592.14	208,162.51	1,303,754.65
4.1.1.	Amenajare galerie arta	1,095,592.14	208,162.51	1,303,754.65
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	1,947.61	370.05	2,317.66
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	52,645.00	10,002.55	62,647.55
4.4.	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care nu necesita montaj și echipamente de transport	0.00	0.00	0.00
4.5	Dotări	347,804.80	66,082.91	413,887.71
4.6.	Active necorporale	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOLUL 4		1,497,989.55	284,618.01	1,782,607.56
CAPITOLUL 5. ALTE CHELTUIELI				
5.1.	Organizare de șantier	42,000.00	7,980.00	49,980.00
	5.1.1. Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	2,000.00	380.00	2,380.00
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării șantierului	40,000.00	7,600.00	47,600.00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	12,094.94	0.00	12,094.94
	5.2.1. Comisioanele si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare	0.00	0.00	0.00
	5.2.2. Cota aferenta I.S.C. ptr controlul calitatii lucrarilor de constructii	5,497.70	0.00	5,497.70
	5.2.3. Cota aferenta I.S.C. ptr controlul statului in amenajarea teritoriului , urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii	1,099.54	0.00	1,099.54
	5.2.4. Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC 0,5%	5,497.70	0.00	5,497.70
	5.2.5. Taxe pentru acorduri , avize conforme si autorizatia de construire / desfiintare	0.00	0.00	0.00
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute 3%	53,641.71	10,191.92	63,833.63
TOTAL CAPITOLUL 5		107,736.65	18,171.92	125,908.57
CAPITOLUL 6. CHELTUIELI PENTRU PROBE TEHNOLOGICE SI TESTE				
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	0.00	0.00	0.00
6.2	Probe tehnologice si teste	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOLUL 6		0.00	0.00	0.00
TOTAL GENERAL		1,841,726.20	347,629.94	2,189,356.14
din care C + M		1,099,539.75	208,912.55	1,308,452.30

1 euro = 4,92 lei

Data: 19. Mai. 2023

Beneficiar: Municipiul Constanta

Proiectant:
IGLOO ASSOCIATED ARCHITECTS

Sef proiect:
arh. Bruno Andresoiu





Detalierea indicatorilor tehnico-economici și a valorilor acestora pentru proiectul « REAMENAJAREA, MODERNIZAREA ȘI MODIFICAREA FAȚADEI GALERIEI DE ARTĂ A UAT CONSTANȚA ȘI ORGANIZAREA EXECUȚIEI»

Situația existentă a obiectivului de investiții

Spatiul care face obiectul proiectului « REAMENAJAREA, MODERNIZAREA ȘI MODIFICAREA FAȚADEI GALERIEI DE ARTĂ A UAT CONSTANȚA ȘI ORGANIZAREA EXECUȚIEI» este amplasat în Municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr.15, bl. M1, sc.B, parter și are o suprafață de 142.90mp utilă, respectiv 180mp construită.

În prezent, spațiul este neutilizat, funcțiunea lui anterioară fiind tot aceea de galerie de artă, dată în folosință în 1987 și refinisată în 1991. Finisajele sunt de calitate inferioară și uzate material și moral. Spațiul este dotat cu apă și canalizare (un grup sanitar nefuncțional care a suferit de pe urma refulării canalizării), respectiv cu un tablou electric necorespunzător standardelor actuale. Pe trotuar este amplasat un PGA electric nou special pentru spațiul în cauză, însă spațiul nu este conectat la el. Spațiul nu este alimentat cu gaze, ci a fost racordat la termoficare la fel ca întregul bloc, însă în prezent nu este încălzit.

Prezentul proiect se referă la aducerea interioarelor și a fațadelor la standarde estetice și funcționale contemporane, dar și la creșterea eficienței energetice, lucrări conexe de reabilitare și modernizare a galeriei de artă.

Pentru realizarea investiției s-au propus două opțiuni. Cele două scenarii tehnico-economice au o componentă comună – partiul de arhitectură (configurația planului amenajării, obținut în urma optimizării funcționale), și o componentă prin care diferă – imaginea arhitecturală a fațadei. Scenariile vor fi prezentate împreună în cele ce urmează, cu precizarea comparativă a opțiunilor acolo unde acestea diferă:

Din punct de vedere al reamenajării arhitecturale, vor fi desfășurate următoarele operațiuni:

Finisajele la interior / exterior vor fi înlocuite în totalitate, și anume: **placare fațadă exterioară cu plăci de fibrociment riflat de culoare antracit (Scenariul 1)**, respectiv **placare din tablă metalică (Scenariul 2)**, placare fațadă posterioară cu termosistem de 15cm, culoare crem similară cu a blocului, înlocuire tâmplărie fațadă cu o tâmplărie termoizolantă din panouri mari, culoare antracit, montaj copertină metalică cu finisaj vopsea antracit. Copertina va fi prinsă mecanic de stâlpii din beton ai fațadei prin montajul unor profile horizontale tip U în stanga și în dreapta stâlpilor de beton, cu două puncte de prindere fiecare. Pentru a menține o grosime redusă a profilelor metalice aflate în consolă, copertina va fi prinsă suplimentar cu tiranți din cablu subțire în grinda de fațadă.

Cele două scenarii propuse - placare ventilată exterioară cu plăci de fibrociment riflat de culoare antracit (Scenariul 1), respectiv placare ventilată din tablă metalică (Scenariul 2) diferă prin materialul de fațadă. Ambele soluții sunt cu placare ventilată, deoarece placarea fațadei cu finisaje umede sau termosistem ar fi soluții inferioare din punct de vedere estetic pentru o funcțiune culturală cum este cea de galerie de artă.

Deoarece galeria este amplasată la parterul unui bloc din anul 1961 a cărei fațadă plată, funcționalistă, este complet fără relief (fără balcoane sau loggii, doar cu ferestre de mici dimensiuni cu parapet, fără orice preocupare decorativă și de asemenea complet nerenovată, cu degradări estetice firești datorate celor 62 de ani de existență), devine imperativ ca galeria să fie finisată într-o soluție estetică de calitate, care să iasă în evidență pe fundalul plat și anonim al fațadei blocului.

Din punct de vedere tehnic, complexitatea placării ventilate cu fibrociment este similară cu cea a placării cu tablă metalică, însă montajul foilor de tablă din Scenariul 2 ar necesita un know-how suplimentar, deoarece materialul disponibil în foi plane ar trebui solidarizat de montanții suport prin sudura unor elemente de prindere mecanică pe partea posterioară, ceea ce în cazul Scenariului 1 – placarea de fibrociment – nu este necesar, sistemul fiind unul convențional și pus la dispoziție în mod integral de producător.

Din punct de vedere economic / financiar, Scenariul 2 – placarea cu foi din tablă metalică – are un cost mai scăzut al materialelor, însă montajul specializat realizat doar de personal cu experiență în acest tip de finisaj crește costurile peste cele din Scenariul 1 – placare cu fibrociment.

Din punct de vedere al sustenabilității, Scenariul 1 – placare cu fibrociment – este o soluție durabilă în timp, cu sistem agrementat și garanție oferită de producător / montator. Scenariul 2, placarea cu tablă metalică, are o componentă de prelucrare și finisaj manuală, tradițională, care depinde de abilitatea meșterului și care rămâne o soluție interesantă ca efect estetic dar lipsită de garanția unor materiale convenționale, utilizate la scară largă. Riscul ca această placare metalică să se comporte în timp în mod imprezvizibil (schimbarea culorii suprafeței, deformarea sau ieșirea din plan a plăcilor) este mai mare decât în cazul Scenariului 1 – placarea cu fibrociment.

➤ Scenariul 1

a) *descrierea principalelor lucrări de intervenție pentru:*

– consolidarea elementelor, subansamblurilor sau a ansamblului structural;

Conform punctului de vedere al expertului, cerința de rezistență mecanică și stabilitate este îndeplinită. Sunt necesare repararea locală a acoperirii de beton a unuia dintre stâlpi (ax E7).

– protejarea, repararea elementelor nestructurale și/sau restaurarea elementelor arhitecturale și a componentelor artistice, după caz;

Se va realiza consolidarea cu tencuială armată a unui perete de cărămidă nestructural (ax D), în cazul în care, la decopertarea tencuiei, starea acestuia va permite menținerea lui pe poziție. În cazul în care peretele nestructural de cărămidă de 15cm e degradat, acesta se va demola și va fi înlocuit cu un perete nou din gips carton.

Blocul construit în 1961 nu are elemente decorative care să necesite reparare sau restaurare

– intervenții de protejare/conservare a elementelor naturale și antropice existente valoroase, după caz;

Nu este cazul

– demolarea parțială a unor elemente structurale/ nestructurale, cu/fără modificarea configurației și/sau a funcțiunii existente a construcției;

Se va modifica poziția golurilor (ușilor) din pereții de zidărie de 15cm de lungime 2.00m dintre grupul sanitar și depozitare (între axele D și E). Va fi demolat peretele de zidărie nestructural dintre camera wc și camera lavoarului astfel încât se va obține un singur grup sanitar. Se va desface panotajul (care nu merge până la plafon) dintre axele 4 și 5 / axele B și E. Se vor demonta windfangul realizat din tâmplărie, coridorul de tâmplărie adiacent axului D și plafonul de tencuială pe rabiț, împreună cu structura

metalică decorativă montată sub plafon.

Se vor demonta tâmplăriile exterioare, se vor decoperta stâlpii de tencuială și umpluturi până la fața betonului. Se va decoperta tencuiala pereților interiori perimetrali. Se va reduce (tăia) la interior parapetul din fațada exterioară până la nivelul feței interioare a stâlpilor din fațadă.

Se vor demonta elementele instalațiilor sanitare, HVAC și electrice

- introducerea unor elemente structurale/nestructurale suplimentare;

Vor fi construiți doi pereți de compartimentare din gipscarton dublu placat pentru crearea unei noi garderobe între axele 2-4 și B-C.

- introducerea de dispozitive antiseismice pentru reducerea răspunsului seismic al construcției existente;

Nu este cazul

b) descrierea, după caz, și a altor categorii de lucrări incluse în soluția tehnică de intervenție propusă, respectiv hidroizolații, termoizolații, repararea/înlocuirea instalațiilor/echipamentelor aferente construcției, demontări/montări, debransări/bransări, finisaje la interior/exterior, după caz, îmbunătățirea terenului de fundare, precum și lucrări strict necesare pentru asigurarea funcționalității construcției reabilitate

Vor fi înlocuite tâmplăriile exterioare existente cu tâmplării termoizolante care vor avea coeficientul R minim = 0.9 m²K/W respectiv U maxim = 1.1 W/m²K. Fațadele decopertate de tencuiala și placajele degradate vor fi placate cu finisaje termoizolante, fațada principală va fi termoizolată cu placare ventilată incluzând 15cm de vată minerală și strat de aer ventilat, iar fațada posterioară va fi termoizolată cu 15cm de polistiren expandat.

Instalațiile (trasee / tubulaturi) și obiectele sanitare, tabloul electric, sursa de încălzire vor fi înlocuite integral. Instalațiile sanitare – tevi de alimentare cu apă vor fi înlocuite. Se vor păstra punctele de bransare la teava de distribuție actuală (în grupul sanitar) dar traseele până la lavoarul nou din grupul sanitar și până la chiuveta din oficiu vor fi noi. Va fi prevăzut un mic boiler pentru apă caldă care va distribui apă caldă spre chiuveta din oficiu și spre lavoarul din grupul sanitar. Vor fi prevăzute apometre noi amplasate într-o nișă din grupul sanitar, mascată de lavoar.

Va fi utilizată canalizarea din spatele wc-ului existent, care va fi înlocuit cu un nou vas de wc și un nou rezervor, amplasate pe aceeași poziție în plan.

Pe perioada execuției se va solicita bransarea la rețeaua electrică și se vor redeschide racordurile de apă și canalizare, cu utilizarea unor soluții provizorii pentru organizarea de șantier (vas wc și lavoar temporare, montate pe locul celor finale, pentru a fi utilizate de personalul de execuție și a fi demontate odată cu montajul obiectelor sanitare din proiect).

Sistemul de încălzire va consta în racordarea la termoficarea existentă în subsolul clădirii de locuit, conform solicitării beneficiarului - Primăria Constanța. Pentru a reduce temperatura acesteia până la nivelul necesar încălzirii în pardoseală, va fi montat în oficiu un schimbător de căldură. Sistemul de răcire va fi cu unități exterioare de răcire care vor fi amplasate pe fațada posterioară, sub fereastra oficiului, care are parapet înalt (230cm). Unitățile interioare de răcire vor fi de plafon, montate în spațiul dintre grinzi sub placa de beton, deasupra plafonului din lamele. Încălzirea va fi în pardoseală, inclusiv pe parapetul vitrinei, pentru a asigura încălzirea tâmplăriei și a evita producerea de condens. Deasupra intrării în galerie, la interior, va fi montată o perdea de aer cald care funcționează la deschiderea ușii.

Va fi înlocuit tabloul electric cu unul nou, amplasat în holul dintre grupul sanitar și oficiu, la interiorul holului, deasupra ușii. Tabloul electric al spațiului va fi alimentat din PGA-ul exterior nou montat, existent în prezent. Vor fi înlocuite traseele de iluminat

și forță, prevăzându-se și rezerve pentru utilizări viitoare pe care nu le putem anticipa la acest moment. Principalii consumatori vor fi instalațiile HVAC, sistemul de iluminat cu reflectoare montate pe sine, micii consumatori din oficiu (aparatură cafea, filtru de apă etc), calculatorul din recepție, proiectorul, sistemul de sonorizare, sistemul de alarmă. Descrierea detaliată a sistemelor de instalații nou prevăzute se regăsește în memoriile de instalații sanitare, HVAC, electrice propuse, atașate prezentului memoriu.

Din punct de vedere al reamenajării arhitecturale, vor fi desfășurate următoarele operațiuni:

Finisajele la interior / exterior vor fi înlocuite în totalitate, și anume: placare fațadă exterioară cu plăci de **fibrociment riflat de culoare antracit**, placare fațadă posterioară cu termosistem de 15cm, culoare crem similară cu a blocului, înlocuire tâmplărie fațadă cu o tâmplărie termoizolantă din panouri mari, culoare antracit, montaj copertină metalică cu finisaj vopsea antracit. Copertina va fi prinsă mecanic de stâlpii din beton ai fațadei prin montajul unor profile orizontale tip U în stanga și în dreapta stâlpilor de beton, cu două puncte de prindere fiecare. Pentru a menține o grosime redusă a profilelor metalice aflate în consolă, copertina va fi prinsă suplimentar cu tiranți din cablu subțire în grinda de fațadă.

Conceptul arhitectural al amenajării presupune crearea unui cadru optim de expunere a obiectelor bidimensionale (tablouri) și tridimensionale (sculpturi și instalații artistice), în acest scop alegându-se culoarea albă pentru finisarea tuturor pereților și stâlpilor. Grinzile vor fi vopsite în culoarea gri închis antracit, la fel și lamelele metalice verticale din care este compus plafonul, pentru a masca instalațiile care circulă prin plafon și a scoate în evidență pereții albi pe care sunt expuse tablourile. La partea inferioară a plăcii de peste parter vor fi montate saltele de vată minerală fonoabsorbantă, finisate cu împâslitură de fibră de sticlă de culoare neagră. Plintele vor fi retrase de la fața peretelui. Fiecare suprafață de expunere va avea simeze la partea superioară pentru a evita perforarea în orice fel a finisajelor pereților. Pentru maximizarea spațiului de expunere vor fi prevăzuți doi pereți amovibili în mijlocul sălii de expunere, finisați tot cu alb, care pot fi culisați paralel cu doi dintre pereții de zidărie în cazul în care este necesară eliberarea spațiului central pentru evenimente sau expunerea de obiecte de mari dimensiuni. Același sistem de pereți amovibili se va prevedea și în două dintre ochiurile vitrinei, pentru transformarea spațiului dintre cei doi stâlpi în spațiu de expunere, atât către interior cât și către exterior – spre stradă. În cazul în care această suprafață de expunere suplimentară nu este necesară, panourile se rotesc și culisează stânga-dreapta și se lipesc de stâlpi, lăsând lumina să pătrundă la interior.

În cadrul galeriei de artă este amenajat și un spațiu de expunere pentru obiecte mai mici de artă sau artă aplicată (vestimentară, bijuterii, accesorii, obiecte de design), separat de spațiul galeriei printr-o draperie de culoare albastră, care se poate închide în cazul evenimentelor pentru a proteja obiectele de accesul necontrolat. În centrul spațiului este amplasată recepția mobilată cu un desk placat cu piatră care este în același timp punctul de comandă pentru sistemele electrice, audiovideo și de alarmă, respectiv pentru calculatorul care gestionează aceste sisteme.

Finisajele interioare vor fi pardoseală generală din microbeton, plafon transparent din lamele metalice verticale prin care se pot accesa echipamentele, placare locală a pereților din ceramică în grupul sanitar și oficiu. Vor fi prevăzute elemente de mobilier și dotări necesare funcționării galeriei – desk recepție, draperie de delimitare și închidere a spațiului destinat obiectelor mici în timpul evenimentelor, mobilier expunere, mobilier depozitare în camera de garderobă, mobilier oficiu tip chicineta, echipamente IT și audio-video.

➤ Scenariul 2

a) descrierea principalelor lucrări de intervenție pentru:

– consolidarea elementelor, subansamblurilor sau a ansamblului structural;

Conform punctului de vedere al expertului, cerința de rezistență mecanică și

stabilitate este îndeplinită. Sunt necesare repararea locală a acoperirii de beton a unui dintre stâlpi (ax E7).

- protejarea, repararea elementelor nestructurale și/sau restaurarea elementelor arhitecturale și a componentelor artistice, după caz;

Se va realiza consolidarea cu tencuială armată a unui perete de cărămidă nestructural (ax D), în cazul în care, la decopertarea tencuiei, starea acestuia va permite menținerea lui pe poziție. În cazul în care peretele nestructural de cărămidă de 15cm e degradat, acesta se va demola și va fi înlocuit cu un perete nou din gipscarton.

Blocul construit în 1961 nu are elemente decorative care să necesite reparare sau restaurare

- intervenții de protejare/conservare a elementelor naturale și antropice existente valoroase, după caz;

Nu este cazul

- demolarea parțială a unor elemente structurale/ nestructurale, cu/fără modificarea configurației și/sau a funcțiunii existente a construcției;

Se va modifica poziția golurilor (ușilor) din pereții de zidărie de 15cm de lungime 2.00m dintre grupul sanitar și depozitare (între axele D și E). Va fi demolat peretele de zidărie nestructural dintre camera wc și camera lavoarului astfel încât se va obține un singur grup sanitar. Se va desface panotajul (care nu merge până la plafon) dintre axele 4 și 5 / axele B și E. Se vor demonta windfangul realizat din tâmplărie, coridorul de tâmplărie adiacent axului D și plafonul de tencuială pe rabiț, împreună cu structura metalică decorativă montată sub plafon.

Se vor demonta tâmplăriile exterioare, se vor decoperta stâlpii de tencuială și umpluturi până la fața betonului. Se va decoperta tencuiala pereților interiori perimetrali. Se va reduce (tăia) la interior parapetul din fațada exterioară până la nivelul feței interioare a stâlpilor din fațadă.

Se vor demonta elementele instalațiilor sanitare, HVAC și electrice

- introducerea unor elemente structurale/nestructurale suplimentare;

Vor fi construiți doi pereți de compartimentare din gipscarton dublu placat pentru crearea unei noi garderobe între axele 2-4 și B-C.

- introducerea de dispozitive antiseismice pentru reducerea răspunsului seismic al construcției existente;

Nu este cazul

b) descrierea, după caz, și a altor categorii de lucrări incluse în soluția tehnică de intervenție propusă, respectiv hidroizolații, termoizolații, repararea/înlocuirea instalațiilor/echipamentelor aferente construcției, demontări/montări, debransări/bransări, finisaje la interior/exterior, după caz, îmbunătățirea terenului de fundare, precum și lucrări strict necesare pentru asigurarea funcționalității construcției reabilitate

Vor fi înlocuite tâmplăriile exterioare existente cu tâmplării termoizolante care vor avea coeficientul R minim =0.9 m²K/W respectiv U maxim =1.1 W/m²K. Fațadele decopertate de tencuiala și placajele degradate vor fi placate cu finisaje termoizolante - fațada principală va fi termoizolată cu placare ventilată incluzând 15cm de vată minerală și strat de aer ventilat, iar fațada posterioară va fi termoizolată cu 15cm de polistiren expandat.

Instalațiile (trasee / tubulaturi) și obiectele sanitare, tabloul electric, sursa de încălzire vor fi înlocuite integral. Instalațiile sanitare - tevi de alimentare cu apă vor fi

înlocuite. Se vor păstra punctele de branșare la teava de distribuție actuală (în grupul sanitar) dar traseele până la lavoarul nou din grupul sanitar și până la chiuveta din oficiu vor fi noi. Va fi prevăzut un mic boiler pentru apa caldă care va distribui apa caldă spre chiuveta din oficiu și spre lavoarul din grupul sanitar. Vor fi prevăzute apometre noi amplasate într-o nișă din grupul sanitar, mascată de lavoar.

Va fi utilizată canalizarea din spatele wc-ului existent, care va fi înlocuit cu un nou vas de wc și un nou rezervor, amplasate pe aceeași poziție în plan.

Pe perioada execuției se va solicita branșarea la rețeaua electrică și se vor redeschide racordurile de apă și canalizare, cu utilizarea unor soluții provizorii pentru organizarea de șantier (vas wc și lavoar temporare, montate pe locul celor finale, pentru a fi utilizate de personalul de execuție și a fi demontate odată cu montajul obiectelor sanitare din proiect).

Sistemul de încălzire va consta în racordarea la termoficarea existentă în subsolul clădirii de locuit, conform solicitării beneficiarului - Primăria Constanța. Pentru a reduce temperatura acesteia până la nivelul necesar încălzirii în pardoseală, va fi montat în oficiu un schimbător de căldură. Sistemul de răcire va fi cu unități exterioare de răcire care vor fi amplasate pe fațada posterioară, sub fereastra oficiului, care are parapet înalt (230cm). Unitățile interioare de răcire vor fi de plafon, montate în spațiul dintre grinzi sub placa de beton, deasupra plafonului din lamele. Încălzirea va fi în pardoseală, inclusiv pe parapetul vitrinei, pentru a asigura încălzirea tâmplăriei și a evita producerea de condens. Deasupra intrării în galerie, la interior, va fi montată o perdea de aer cald care funcționează la deschiderea ușii.

Va fi înlocuit tabloul electric cu unul nou, amplasat în holul dintre grupul sanitar și oficiu, la interiorul holului, deasupra ușii. Tabloul electric al spațiului va fi alimentat din PGA-ul exterior nou montat, existent în prezent. Vor fi înlocuite traseele de iluminat și forță, prevăzându-se și rezerve pentru utilizări viitoare pe care nu le putem anticipa la acest moment. Principalii consumatori vor fi instalațiile HVAC, sistemul de iluminat cu reflectoare montate pe sine, micii consumatori din oficiu (aparat cafea, filtru de apă etc), calculatorul din recepție, proiectorul, sistemul de sonorizare, sistemul de alarma. Descrierea detaliată a sistemelor de instalații nou prevăzute se regăsește în memoriile de instalații sanitare, HVAC, electrice propuse, atașate prezentului memoriu.

Din punct de vedere al reamenajării arhitecturale, vor fi desfășurate următoarele operațiuni:

Finisajele la interior / exterior vor fi înlocuite în totalitate, și anume: **placare fațadă exterioară cu tablă metalică**, placare fațadă posterioară cu termosistem de 15cm, culoare crem similară cu a blocului, înlocuire tâmplărie fațadă cu o tâmplărie termoizolantă din panouri mari, culoare antracit, montaj copertină metalică cu finisaj vopsea antracit. Copertina va fi prinsă mecanic de stâlpii din beton ai fațadei prin montajul unor profile orizontale tip U în stanga și în dreapta stâlpilor de beton, cu două puncte de prindere fiecare. Pentru a menține o grosime redusă a profilelor metalice aflate în consolă, copertina va fi prinsă suplimentar cu tiranți din cablu subțire în grinda de fațadă.

Conceptul arhitectural al amenajării presupune crearea unui cadru optim de expunere a obiectelor bidimensionale (tablouri) și tridimensionale (sculpturi și instalații artistice), în acest scop alegându-se culoarea albă pentru finisarea tuturor pereților și stâlpilor. Grinzile vor fi vopsite în culoarea gri închis antracit, la fel și lamelele metalice verticale din care este compus plafonul, pentru a masca instalațiile care circulă prin plafon și a scoate în evidență pereții albi pe care sunt expuse tablourile. La partea inferioară a plăcii de peste parter vor fi montate saltele de vată minerală fonoabsorbante, finisate cu împâslitură de fibră de sticlă de culoare neagră. Plintele vor fi retrase de la fața peretelui. Fiecare suprafață de expunere va avea simeze la partea superioară pentru a evita perforarea în orice fel a finisajelor pereților. Pentru maximizarea spațiului de expunere vor fi prevăzuți doi pereți amovibili în mijlocul sălii de expunere, finisați tot cu alb, care pot fi culisați paralel cu doi dintre pereții de zidărie în cazul în care este necesară eliberarea spațiului central pentru evenimente sau

expunerea de obiecte de mari dimensiuni. Același sistem de pereți amovibili se va prevedea și în două dintre ochiurile vitrinei, pentru transformarea spațiului dintre cei doi stâlpi în spațiu de expunere, atât către interior cât și către exterior – spre stradă. În cazul în care această suprafață de expunere suplimentară nu este necesară, panourile se rotesc și culisează stânga-dreapta și se lipesc de stâlpi, lăsând lumina să pătrundă la interior.

În cadrul galeriei de artă este amenajat și un spațiu de expunere pentru obiecte mai mici de artă sau artă aplicată (vestimentară, bijuterii, accesorii, obiecte de design), separat de spațiul galeriei printr-o draperie de culoare albastră, care se poate închide în cazul evenimentelor pentru a proteja obiectele de accesul necontrolat. În centrul spațiului este amplasată recepția mobilată cu un desk placat cu piatră care este în același timp punctul de comandă pentru sistemele electrice, audiovideo și de alarmă, respectiv pentru calculatorul care gestionează aceste sisteme.

Finisajele interioare vor fi pardoseală generală din microbeton, plafon transparent din lamele metalice verticale prin care se pot accesa echipamentele, placare locală a pereților din ceramică în grupul sanitar și oficiu. Vor fi prevăzute elemente de mobilier și dotări necesare funcționării galeriei– desk recepție, draperie de delimitare și închidere a spațiului destinat obiectelor mici în timpul evenimentelor, mobilier expunere, mobilier depozitare în camera de garderobă, mobilier oficiu tip chicineta, echipamente IT și audio-video.

Costurile estimate pentru cele două scenarii propuse:

Scenariu 1

Valoarea totală a investiției: **1 841 726.20 RON (fara TVA)**
din care C+M: **1 099 539.75 RON (fara TVA)**

Scenariu 2

Valoarea totală a investiției: **1 846 726 RON (fara TVA)**
din care C+M: **1 104 540 RON (fara TVA)**

Dintre cele două scenarii care diferă prin alegerea materialului de fațadă, **optiunea recomandată este Scenariul 1**, placarea fațadei cu fibrociment riflat de culoare antracit. Materialul ales – fibrocimentul – este unul colorat în masă, inert chimic, rezistent la factorii climatici specifici Constanței pe timp de iarnă (vânt puternic cu umiditate mare și particule saline corozive) respectiv vară (însorire puternică și directă, variații de temperatură zi / noapte), rezistent în timp și cu aspect modern. Riflajele verticale ale plăcilor creează o suprafață vibrantă al cărei aspect se modifică pe parcursul zilei din cauza nuturilor umbrite sau luminate – cand lumina e frontală, toată suprafața se deschide la culoare, apoi pe măsură ce soarele devine tangențial, nuturile se umbresc treptat lăsând să se vadă liniile verticale.

Scenariul al doilea, placarea din tablă metalică, se comportă mai puțin favorabil la factorii de mediu (vânt salin), se dilată / contractă mai puternic decât fibrocimentul și este mai fragil din punct de vedere al stabilității suprafeței (poate suferi ieșiri din plan odată cu supraîncălzirea sau la lovituri accidentale).

Principali indicatori tehnico-economici

a) Indicatori valorici:

Valoarea totală estimativă a investiției este în cuantum de 1.841.726.20 lei fără TVA, respectiv 2.189.356.14 lei cu TVA,
din care C+M:
1.099.539.75 lei fără TVA, respectiv 1.308.452.30 lei cu TVA

b) Indicatori fizici:

Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni: 9 luni.

c) Capacități:

Situația existentă:

Spațiul situat la parterul blocului M1 din Municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr.15, sc.B, parter, număr cadastral 200361-C1-U33 are

Suprafața utilă existentă $S_u=142.90\text{mp}$

Suprafața construită $S_c=180.00\text{mp}$.

Situația propusă

Suprafața utilă propusă $S_u=151.72\text{mp}$

Proiectant,
IGLOO ASSOCIATED ARCHITECTS
Arh. Bruno ANDREȘOIU



PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

AVIZ CTE
Nr. 955559/16.05.2023

1. TEMEIUL LEGAL DE CONSTITUIRE A COMISIEI TEHNICO-ECONOMIC

Dispoziția Primarului Municipiului Constanța nr. 925/31.03.2023, pentru modificarea Dispoziției nr. 2629/2018 privind stabilirea componenței Comisiei tehnico-economice.

2. DATE GENERALE

2.1. Denumirea obiectivului : Elaborare documentație tehnico-economică faza DALI+PTh+CS+DDE și asistență tehnică de specialitate din partea proiectantului în timpul execuției pentru obiectivul de investiții: **"Reamenajare, modernizare și modificare fațadă Galeria de Artă a UAT Constanța situată în Municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare, nr.15, bl. M1, sc.B, parter"**.

2.2. Titularul investiției: MUNICIPIUL CONSTANȚA

2.3. Beneficiarul investiției: UAT MUNICIPIUL CONSTANȚA.

2.4. Elaboratorul documentației: SC IGLOO ASSOCIATED ARCHITECTS SRL.

3. Necesitatea și oportunitatea investiției:

Proiectul de reamenajare, modernizare și modificarea fațadei Galeriei de Artă se înscrie în strategia adoptată de Primăria Constanța de a susține dezvoltare culturala a orașului. În prezent, spațiul este neutilizat, funcțiunea lui anterioară fiind tot de galerie de artă, dată în folosință în 1987. Finisajele sunt de calitate inferioară și uzate, fațada spațiului tip vitrină necesită modificări totale. Fațada este netermoizolată și nu corespunde cerințelor de izolare termică actuale. Atât instalația electrică cât și cea termică sunt deteriorate.

Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice:

Prin reamenajarea, modernizarea și modificarea fațadei galeriei de artă se urmărește redarea acestui spațiu orașului și artiștilor săi, crearea unui cadru versatil destinat mai multor tipuri de manifestări artistice (pictură, sculptură, design de obiect vestimentar, artă digitală, proiecții, expoziții de arhitectură și urbanism, etc).

Analiza situației existente

Spațiul studiat se află la parterul blocului M1 din strada Ștefan cel Mare nr.15, mun. Constanța, jud. Constanța. Blocul datează din 1961 și are regimul de înălțime S+P+4E. Spațiul este amplasat la stradă și are o fațadă tip vitrină de aproximativ 22.40m lungime cu acces central direct din trotuarul pietonal. Orientarea fațadei este Nord-Vest.

În prezent, spațiul este neutilizat, funcțiunea lui anterioară fiind tot aceea de galerie de artă. Finisajele sunt de calitate inferioară și uzate material și moral. Spațiul este dotat cu apă și canalizare (un grup sanitar nefuncțional care a suferit de pe urma refulării canalizării), respectiv cu un tablou electric necorespunzător standardelor actuale. Pe trotuar este amplasat un PGA electric nou special pentru spațiul în cauză, însă spațiul nu este conectat la el. Spațiul nu este alimentat cu gaze, ci a fost racordat la termoficare la fel ca întregul bloc, însă în prezent nu este încălzit.

Lipsa de utilizare a galeriei afectează imaginea spațiului public precum și senzația de securitate a străzii în ansamblu, acesta fiind și motivul pentru care Primăria dorește redeschiderea cât mai rapidă a galeriei precum și finisarea ei la standarde estetice contemporane. Pentru refuncționalizarea galeriei de artă sunt necesare înlocuirea fațadei,

intervenții minore asupra pereților de compartimentare, înlocuirea integrală a finisajelor interioare, a instalațiilor și a dotărilor.

VARIANTE CONSTRUCTIVE DE REALIZARE A INVESTIȚIEI:

VARIANTA 1:

Finisarea fațadei cu fibrociment riflat de culoare antracit

VARIANTA 2:

Finisarea fațadei cu foi din tablă metalică.

4. SCENARIUL/OPTIUNEA TEHNICO-ECONOMIC(Ă) OPTIM(Ă), RECOMANDAT(Ă)

Comparația scenariilor/opțiunilor propuse, din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și riscurilor, funcțiunile construcției și parametrii tehnici.

Din punct de vedere tehnic, complexitatea placării ventilate cu fibrociment este similară cu cea a placării cu tablă metalică, însă montajul foilor de tablă din Scenariul 2 ar necesita un know-how suplimentar, deoarece materialul disponibil în foi plane ar trebui solidarizat de montanții suport prin sudura unor elemente de prindere mecanică pe partea posterioară, ceea ce în cazul Scenariului 1 – placarea de fibrociment – nu este necesar, sistemul fiind unul convențional și pus la dispoziție în mod integral de producător.

Din punct de vedere economic / financiar, Scenariul 2 – placarea cu foi din tablă metalică – ar putea avea un cost mai scăzut al materialelor, însă montajul specializat realizat doar de personal cu experiență în acest tip de finisaj ar crește costurile la nivelul sau peste cele din Scenariul 1 – placare cu fibrociment.

Din punct de vedere al sustenabilității, Scenariul 1 – placare cu fibrociment – este o soluție durabilă în timp, cu sistem agrementat și garanție oferită de producător / montator. Scenariul 2, placarea cu tablă metalică, are o componentă de prelucrare și finisaj manuală, tradițională, care depinde de abilitatea meșterului și care rămâne o soluție interesantă ca efect estetic dar lipsită de garanția unor materiale convenționale, utilizate la scară largă. Riscul ca această placare metalică să se comporte în timp în mod imprevizibil (schimbarea culorii suprafeței, deformarea sau ieșirea din plan a plăcilor) este mai mare decât în cazul Scenariului 1 – placarea cu fibrociment.

Dintre cele două scenarii care diferă prin alegerea materialului de fațadă, opțiunea recomandată este Scenariul 1, placarea fațadei cu fibrociment riflat de culoare antracit. Materialul ales – fibrocimentul – este unul colorat în masă, inert chimic, rezistent la factorii climatici specifici Constanței pe timp de iarnă (vânt puternic cu umiditate mare și particule saline corozive) respectiv vară (însorire puternică și directă, variații de temperatură zi / noapte), rezistent în timp și cu aspect modern. Riflajele verticale ale plăcilor creează o suprafață vibrantă al cărei aspect se modifică pe parcursul zilei din cauza nuturilor umbrite sau luminate în funcție de unghiul de incidență al razelor solare.

Scenariul al doilea, placarea din tablă metalică, se comportă mai puțin favorabil la factorii de mediu (vânt salin), se dilată / contractă mai puternic decât fibrocimentul și este mai fragil din punct de vedere al stabilității suprafeței (poate suferi ieșiri din plan odată cu supraîncălzirea sau la lovituri accidentale).

Luând în considerare argumentele prezentate mai sus, soluția recomandată este **Scenariul 1 - placarea fațadei cu fibrociment riflat de culoare antracit.**

5. PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI AFERENȚI OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

a) Indicatorii maximali

În conformitate cu devizul general, indicatorii maximali ai investiției sunt:

- valoarea totală a obiectivului de investiții: **1 841 726 lei fără TVA**, din care C+M: **1 093 546 lei fără TVA**;

- valoarea totală a obiectivului de investiții: **2 189 368 lei inclusiv TVA**, din care C+M: **301 320 lei inclusiv TVA.**

b) Indicatorii minimali

Indicatorii minimali (indicatorii de performanță) reprezintă elemente fizice/capacități fizice care indică atingerea țintei obiectivului de investiții și/sau, după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare.

Suprafata spatiului reamenajat va avea 180mp, iar fatadele modificate pentru respectarea cerintelor estetice si de izolare termica insumeaza 125mp; se va prevedea incalzire cu termoficare si racire cu unitati interioare si exterioare, inlocuirea tuturor finisajelor si instalatiilor, dotarea si mobilarea spatiului.

Eșalonarea investiției:

- Anul I (INV/C+M): **1 841 726 lei fără TVA**, din care C+M: **1 093 546 lei fără TVA**;

c) Indicatori financiari, socioeconomic, de impact, de rezultat/operare, stabiliți după caz

Indicatorii obținuți după implementarea investiției vor fi următorii:

Raportul cost-beneficiu reprezintă **0.84** < 1, ceea ce face ca proiectul să fie corespunzător din punct de vedere al raportului cost-beneficiu.

Cost specific investiție:

1 841 726 / 180 mp = 10 231 lei / mp

Cost specific C+M:

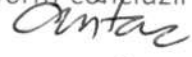

1 093 546 / 180 mp = 6 075 lei / mp

d) Durata estimată de execuție a investiției-12 luni.


6 . CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI :

- reducerea duratei de execuție de la 12 luni la 9 luni;
- modificare graficii formate din litere de pe suprafața vitrinei dpdv al culorii și/ sau al transparenței astfel încât să devină lizibilă în raport cu interiorul alb;
- prevederea de tratament fonoabsorbant la plafon și eventual 1-2 pereți pentru a compensa suprafețele fonorefectante;
- notarea separată în deviz a verificării tehnice, care se va scădea din valoarea proiectării;
- se va modifica ponderea asistentei tehnice pe durata execuției în raport cu prezenta la fazele determinante în favoarea celei dintâi, deoarece fazele determinante vor fi puține dat fiind specificul amenajării interioare;
- se va reduce suma aferentă dirigintelui de șantier conform reducerii duratei de execuție;
- se va elimina din deviz textul "montaj utilaj termic", devenind "montaj echipamente funcționale";
- se va elimina din deviz textul "+ mobilier" din sintagma "dotari + mobilier" deoarece și mobilierul este o dotare;
- se vor adăuga la capitolul din deviz "cheltuieli conexe organizării de șantier" costurile utilitatilor pe perioada execuției lucrărilor
- se va micșora procentul din deviz aferent cheltuielilor diverse și neprevăzute de la 5% la 3%;
- se va realiza o desfășurată de front stradal al străzii Stefan cel Mare, în care va fi propus un limbaj arhitectural de principiu pentru fațadele vecine, astfel încât investiția să nu sufere din cauza poluării vizuale generate de acestea;


7. COMISIA TEHNICO-ECONOMICĂ- Comisia tehnico-economică numită prin Dispoziția Primarului Municipiului Constanța nr. 925/31.03.2023 pentru modificarea Dispoziției nr. 2629/2018 privind stabilirea componenței Comisiei tehnico-economice, **în ședința din data 16.05.2023 AVIZEAZA FAVORABIL**, conform concluziei și recomandări :

1. Vergil Chițac - primar, președinte; 
2. Georgeta Gheorghe - director executiv adjunct, Direcția financiară din cadrul Direcției generale economico-financiară, membru; 

3. Viorica Ani Merlă - director executiv, Direcția dezvoltare și fonduri europene, membru; 


4. Carmina Ionela Popescu - director executiv adjunct, Direcția dezvoltare și fonduri europene, membru; 

5. Dan Petre Leu - arhitect șef, Direcția generală urbanism și Patrimoniu, membru; 

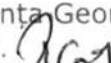
6. Carmen Ispas - director executiv adjunct, Direcția patrimoniu, din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, membru; 

7. Marian Filip - șef Biroul urmărirea execuției lucrări, Direcția dezvoltare și fonduri europene, membru; 

8. George Mândilă - consilier, Compartiment cabinet primar, membru; 

9. Nicoleta Constantin - șef Serviciul autorizări construcții, din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, membru; 

10. Alin Cezar Vintilă - director executiv, Direcția logistică, membru; 

11. Raluca Florența Georgescu, director executiv, Direcția administrare servicii publice, membru. 

Membri de rezervă, pentru înlocuirea membrilor din direcțiile/compartimentele nominalizate:

- Daniel Naciu Raiciu - inspector, Biroul urmărirea execuției lucrări, Direcția dezvoltare și fonduri europene;
- Demirel Curtasan - inspector, Serviciul autorizări construcții, din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu;
- Ionuț Văduva - șef Biroul siguranță bunuri publice, Direcția gestionare îndrumare și sprijin comunitar, din cadrul Direcției generale servicii publice;
- Carmen Popa Sandy - inspector, Serviciul management drumuri și transport, din cadrul Direcției generale servicii publice;
- Mircea Florin Saulea - polițist local superior, Biroul control disciplină în construcții și afișaj stradal, Direcția generală poliția locală.

Secretariatul Comisiei tehnico-economice:

- Cristina Narcisa Șerban - consilier, Serviciul pregătire și implementare proiecte europene, Direcția dezvoltare și fonduri europene;
- Ruxandra Berescu - inspector, Serviciul autorizări construcții, Direcția generală urbanism și patrimoniu;
- Carmen Savu - inspector, Serviciul amenajări urbane, Direcția gestionare, îndrumare și sprijin comunitar din cadrul Direcției generale gestionare servicii publice.

8. DIRECTOR DIRECȚIA INIȚIATOARE, CARE RĂSPUNDE DE PROIECT:

Mihaela Popescu - director executiv, Direcția Cultură Educație Sport Turism . 

9. PROIECTANT: IGLOO ASSOCIATED ARCHITECTS SRL

Bruno Andrei Andresoiu - Director General 



CONTRACT DE PRESTĂRI SERVICII

Privind elaborarea documentație tehnico-economică faza DALI+PTh+CS+DDE și asistență tehnică de specialitate din partea proiectantului în timpul execuției pentru obiectivul de investiții:

"Reamenajare, modernizare și modificare fațadă Galeria de Artă a UAT Constanța situată în Municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare, nr.15, bl. M1, sc.B, parter"

NR. 228335 / 31.10.2022

PĂRȚILE CONTRACTANTE

A) UAT MUNICIPIUL CONSTANȚA, ca persoană juridică de drept public, legal reprezentat prin Dl. Primar Vergil Chițac, cu sediul în bd.Tomis nr.51, municipiul Constanța, județul Constanța, cod poștal 900725, România, cod de înregistrare fiscală nr.4785631, cont nr. RO57TREZ24A65040271030X deschis la Trezoreria Municipiului Constanța, în calitate de **ACHIZITOR**,

și

B) SC IGLOO ASSOCIATED ARCHITECTS SRL, cu sediul social în București, sector 1 str. Constantin Sandu-Aldea, nr. 12, sc. A, et. 2, ap. A, cod înregistrare fiscală RO39581243, înregistrat la Registrul Comerțului sub J40/9588/2018, având contul nr. RO94TREZ7015069XXX022758 deschis la Trezoreria sectorului 1, legal reprezentată de Andreșoiu Bruno-Andrei, administrator, în calitate de **PRESTATOR**,

Având în vedere Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, H.G. nr. 395 din 2 iunie 2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice cu modificările și completările ulterioare și în temeiul referatului 227626/28.10.2022 s-a încheiat prezentul contract.

Definiții :

1. În prezentul contract următorii termeni vor fi interpretați astfel:

a. *contract* - reprezintă prezentul contract și toate Anexele sale.

b. *achizitor* - beneficiar contractului de prestare servicii, așa cum acestea sunt specificate în contract și/sau anexe la contract. Achizitor are același înțeles cu Autoritatea Contractantă/Entitatea Contractantă în înțelesul achizițiilor publice;

c. *prestator* - persoana juridică sau orice asocieră de persoane juridice, legal constituită, responsabilă cu realizarea obiectului contractului;

d. *prețul contractului*- prețul plătit prestatorului de către achizitor, în baza contractului, pentru îndeplinirea integrală și corespunzătoare a tuturor obligațiilor asumate prin contract;

e. *servicii* - activități a căror prestare fac obiectul contractului;

f. *forța majoră*- un eveniment mai presus de controlul părților, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora, care nu putea fi prevăzut la momentul încheierii contractului și care face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluții, incendii, inundații sau orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargou, enumerarea nefiind exhaustivă ci enunțiativă. Nu este considerat forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia din părți;

g. *zi*- zi calendaristică; *an* - 365 de zile.

Interpretare :

1. În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma singular vor include forma de plural și viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

2. Termenul "zi" ori "zile" sau orice referire la zile reprezintă zile calendaristice, dacă nu se specifică în mod diferit.

1

I. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1.1. Obiectul prezentului contract îl constituie achiziția de servicii elaborare documentație tehnico-economică faza DALI+PTh+CS+DDE și asistență tehnică de specialitate din partea proiectantului în timpul execuției pentru obiectivul de investiții:

"Reamenajare, modernizare și modificare fațadă Galeria de Artă a UAT Constanța situată în Municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare, nr.15, bl. M1, sc.B, parter".

II. DURATA CONTRACTULUI

Art.2.1. Contractul intră în vigoare de la semnarea acestuia de către ambele părți și înregistrării la sediul achizitorului și până la data îndeplinirii tuturor obligațiilor contractuale.

Art.2.2. Data la care va începe prestarea efectivă a serviciilor de proiectare este data menționată în ordinul de începere a contractului de prestări servicii, care se va emite ulterior semnării contractului.

Data la care se estimează începerea serviciilor de asistență tehnică din partea proiectantului pe parcursul execuției lucrărilor, este data emiterii de către achizitor a înștiințării privind începerea execuției lucrărilor. Perioada de realizare a serviciilor de asistență tehnică din partea proiectantului echivalează cu întreaga perioadă de execuție a lucrărilor.

Durata estimată a contractului de prestări servicii de proiectare și asistență tehnică (Etapele I-IV) este de 24 luni, cu posibilitatea prelungirii acestui termen din motive neimputabile Prestatorului.

Art.2.3. Termenele de prestare a serviciilor:

Etapa I- 30 de zile lucrătoare.

Etapa a II-a - 25 de zile lucrătoare.

Etapa a III-a - 30 de zile lucrătoare.

Etapa a IV-a - durata de execuție a lucrărilor până la recepția de terminare a lucrărilor.

Perioada prestării serviciului de asistență tehnică din partea proiectantului este egală cu durata de execuție a lucrărilor. Termenul de predare al documentației tehnice As-Built și a Certificatului de performanță energetică este de maxim 10 zile lucrătoare de la transmiterea anunțului de terminare a lucrărilor.

III. PREȚUL CONTRACTULUI

Art.3.1. Valoarea totală a contractului este de **200.000,00 lei fără TVA**, în conformitate cu oferta financiară, anexă la prezentul contract.

IV. MODALITĂȚI DE PLATĂ. VERIFICARE ȘI RECEPȚIE

Art.4.1. Plata se va efectua pentru fiecare etapă, astfel :

- Plata aferentă Etapei I: *Documentația pentru obținerea CU, a avizelor tehnice/acordurilor și de elaborare a studiilor* se va efectua în baza facturii fiscale emise de către prestator, însoțită de situație de plată și procesul verbal de predare/primire și a procesului verbal recepție, semnate de ambele părți fără obiecțiuni.
- Plata aferentă Etapei II: *Documentația de Autorizare a Lucrărilor de Intervenție* se va efectua în baza avizului favorabil emis de comisia C.T.E din cadrul Primăriei Municipiului Constanța, a facturii fiscale emise de către prestator, însoțite de situație de plată și procesul verbal de predare /primire și a procesului verbal recepție, semnate de ambele părți fără obiecțiuni.
- Plata aferentă Etapei III : *Documentația tehnică PTh+CS+DDE care include documentația DTAC+DTE* se va efectua în baza facturii fiscale emise de către prestator, însoțită de situație de plată și procesul verbal de predare/primire și a procesului verbal recepție, semnate de ambele părți fără obiecțiuni.
- Plata aferentă Etapei IV:
 1. Plata pentru *Asistența tehnică din partea proiectantului* se va efectua în baza facturii fiscale emise de către prestator, însoțită de situație de plată semnată de ambele părți și de raportul de activitate al perioadei decontate.
 2. Plata pentru *documentația as-built și certificatul de performanță energetică* se va efectua în baza facturii fiscale emise de către prestator, însoțită de situație de plată, proces verbal de predare/primire și a procesului verbal de recepție, semnate de ambele părți fără obiecțiuni

Art.4.2. Plata facturilor se va efectua în termen de 30 de zile de la data înregistrării și acceptării acestora la sediul Beneficiarului.

Art.4.3. Recepția documentației se va efectua de către o comisie formată din 3 membri (minimum un membru va avea studii de specialitate în domeniu).

V.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile prestatorului:

Art.5.1. Prestatorul se obligă să execute etapele proiectării:

Etapa I: Etapa de întocmire a documentațiilor pentru CU și obținerea avizelor tehnice și acordurilor.

În această etapă vor fi realizate documentațiile pentru studii de specialitate: relevee de arhitectură (interior și fațadă), releveul pozițiilor racordurilor de instalații, punct de vedere tehnic structural, audit energetic. Va fi stabilită împreună cu achizitorul tema de proiectare (suprafețe necesare, relații funcționale între spații). Vor fi predate achizitorului releveele, punctul de vedere tehnic structural din partea expertului de rezistență, tema de proiectare. Achizitorul va pune la dispoziția proiectantului planurile cadastrale vizate de OCPI iar proiectantul va întocmi cererea de CU și documentațiile pentru avizele specificate în CU, care vor fi depuse de achizitor la sediul avizatorilor, respectiv ridicate odată cu emiterea acestora.

În prima etapă Prestatorul va întocmi următoarele documente:

- studiile de specialitate și documentațiile necesare obținerii avizelor/ acordurilor in 2 exemplare printate și în format electronic, după cum urmează:

- a. Punctul de vedere tehnic structural semnat de expert - parter;
- b. Auditul energetic al spațiului - parter.
- c. Relevee
- d. Documentatie Certificat de Urbanism, piese scrise / desenate
- e. Documentație avize solicitate prin Certificatul de Urbanism

În termen de 15 zile lucrătoare de la predarea către Prestator a documentelor puse la dispoziție de către Autoritatea Contractantă, Prestatorul are obligația de a preda beneficiarului documentațiile menționate la punctele a.-d.

Perioada de timp cuprinsă între transmiterea documentațiilor pentru obținerea CU și obținerea acestuia nu va afecta perioada de prestare a serviciului de proiectare.

După obținerea CU, în termen de 15 zile lucrătoare vor fi elaborate documentațiile de avize, pct. e. Documentele menționate mai sus vor fi predate în baza unui proces verbal de predare- primire.

a. Perioada de timp cuprinsă între transmiterea documentațiilor pentru obținerea avizelor/ acordurilor solicitate și obținerea acestora nu va afecta perioada de prestare a serviciului de proiectare, contractul fiind suspendat de drept.

b. Dacă autoritatea emitentă a avizului/ acordului restituie documentația ca fiind neconformă, respectiv nefiind întocmită corespunzător din culpa prestatorului, perioada de timp necesară pentru refacerea documentației nu va conduce la suspendarea contractului de drept.

c. În termen de 5 zile lucrătoare de la primire, Prestatorul va reface documentația/ documentațiile neconforme și le va preda în vederea redeunerii acestora la autoritățile emitente. Se va întocmi un Proces verbal de predare-primire semnat de ambele părți;

d. După obținerea tuturor avizelor/ acordurilor beneficiarul le va preda prestatorului în baza unui proces verbal de predare primire încheindu-se astfel Etapa I.

Etapa a II-a: Etapa de elaborare a documentației tehnico-economice faza DALI.

Deoarece spațiul face parte dintr-o clădire existentă, este necesară elaborarea unei documentații tehnico-economice pentru lucrări de intervenție asupra unei clădiri existente – Documentația de Avizare a Lucrărilor de Intervenție (DALI). Aceasta se va elabora pe baza studiilor de specialitate, a CU și a avizelor obținute în cursul Etapei I a și va avea conținutul-cadru din Anexa 5 la H.G. 907 / 29.11.2016, cu modificările și completările ulterioare, privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor de investiții finanțate din fonduri publice.

Prestatorul va întocmi Documentația tehnico-economică - faza D.A.L.I și o va preda beneficiarului pe baza unui proces verbal de predare primire.

Documentațiile vor fi multiplicat astfel: 1 exemplar în format electronic și 3 exemplare în format printat.

Prestatorul are obligația de a susține în fața Comisiei tehnico-economice (C.T.E.) documentația de avizare a lucrărilor de intervenții pentru obiectivul de investiții;

Dacă avizul C.T.E. este nefavorabil, Beneficiarul va solicita în scris Prestatorului preluarea tuturor observațiilor făcute de membrii Comisiei Tehnico-Economice. Documentația de avizare a lucrărilor de intervenții modificată va fi înaintată prin adresă beneficiarului, în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la data luării la cunoștință a solicitării de clarificări/completări/modificări. Documentația completată/ modificată în acest termen va fi susținută ulterior în fața Comisiei Tehnico-Economice în vederea reanalizării, iar după avizare, va fi predată într-un exemplar în format electronic și trei exemplare în format printat ștamplate și semnate în baza Procesului Verbal de predare-primire, semnat de ambele părți.



Prin Hotărârea Consiliului Local Constanța se aprobă indicatorii tehnico-economici ai investiției propuși în cadrul comisiei C.T.E. constituită în acest sens se va încheia Etapa a II-a a contractului de prestări servicii (faza elaborării Documentației de Avizare a Lucrărilor de Intervenție).

Etapa a III-a: În termen de 15 zile lucrătoare de la transmiterea Ordinului de începere a contractului de prestări servicii - Etapa a III-a (după aprobarea prin HCL Constanta a documentației tehnico-economice, faza DALI), Prestatorul va întocmi documentația tehnico-economică faza DTAC+DTOE – care va fi predată Autorității Contractante în vederea depunerii și obținerii Autorizației de Construire de la Autoritatea Emitentă. În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare, pe baza de proces verbal semnat de ambele părți. Documentația de proiectare va fi verificată de verificatori tehnici atestați pe specialități pentru toate cerințele care se impun. Verificarea proiectului tehnic de către specialiști atestați se va realiza prin grija prestatorului. Documentația de proiectare va fi însoțită obligatoriu de documentele care atestă dovada calității de verificatori. Proiectantul va cuprinde în oferta financiară costurile necesare verificării proiectului.

Documentația tehnico-economică - faza DTAC+DTOE va fi multiplicată astfel: 1 exemplar în format electronic și 2 exemplare în format printat.

Perioada de timp cuprinsă între transmiterea documentațiilor pentru obținerea Autorizației de Construire și obținerea acesteia nu va afecta perioada de prestare a serviciului de proiectare.

Ulterior obținerii Autorizației de Construire, proiectantul va realiza în termen de 15 zile lucrătoare proiectul faza PTh+CS+DE.

Documentația tehnico-economică PTh+CS+DDE va fi predată Autorității Contractante pe baza unui proces verbal de predare primire.

Documentația tehnico-economică faza PTh+CS+DDE va fi multiplicată astfel: 1 exemplar în format electronic și 3 exemplare în format printat.

După obținerea Autorizației de Construire și predarea documentației tehnico-economice - faza PTh+CS+DDE pe baza de proces verbal de predare primire se va încheia Faza a III-a a contractului de prestări servicii (etapa de elaborare a documentației tehnico economice faza PTh+CS+DDE).

Etapa a IV-a: Etapa de prestare a serviciilor de asistență tehnică din partea proiectantului

Această etapă cuprinde următoarele activități:

- prestarea serviciilor de asistență tehnică din partea proiectantului în timpul execuției de lucrări;
- elaborarea proiectului as-built;
- elaborarea certificatului de performanță energetică .

Perioada prestării serviciului de asistență tehnică din partea proiectantului este egală cu durata de execuție a lucrărilor.

Termenul de predare al documentației tehnice as-built și a Certificatului de performanță energetică este de maxim 10 zile lucrătoare de la transmiterea de către Executant a anunțului de terminare a lucrărilor.

Prin asistență tehnică se dorește îndeplinirea de către proiectant, pe toată durata de execuție a lucrărilor în concordanță cu programul de urmărire și control al lucrărilor de execuție pe faze determinante și stadii fizice, fără a se limita la acestea, a următoarelor obligații:

- asigurarea prezenței pe șantier a specialiștilor desemnați de către proiectant pentru prestarea serviciilor de asistență tehnică, la fazele determinante precum și la cererea beneficiarului, conform ofertei de proiectare, pe parcursul execuției lucrărilor;
- obligația de a răspunde solicitării Autorității contractante privind prezența acestuia în șantier, la notificarea Dirigintelui de șantier/ Autorității contractante sau ori de câte ori situația o impune și ori de câte ori primește o solicitare scrisă sau sub orice altă formă de comunicare cu trei zile lucrătoare înainte, conform ofertei de proiectare (predare amplasament, trasare lucrări, întâlnirile cu reprezentantul Inspectoratului de Stat în Construcții, etc.);
- participarea la întâlnirile de management va fi obligatorie pentru reprezentanții desemnați ai proiectantului, pentru toate specialitățile la care au fost solicitate modificări de soluții tehnice, identificate probleme tehnice și la care sunt necesare clarificări, instruirii, elaborare documentații tehnice, etc. ;
- obligația urmăririi modului de respectare a proiectului și a calității lucrărilor de construire, conform reglementărilor tehnice în vigoare și a celor mai bune tehnologii de execuție existente
- anunțarea autorității contractante cu privire la oricare acte, fapte, evenimente sau disfuncționalități care ar avea ca urmare întreruperea, decalarea sau modificarea lucrărilor de execuție ;
- obligația avizării/ modificării detaliilor de execuție realizate de Contractant (Executant);
- obligația avizării lucrărilor suplimentare care pot interveni pe parcursul execuției lucrărilor;

- obligația întocmirii dispozițiilor de șantier, dacă va fi cazul, întocmite în conformitate cu prevederile legale ;
- obligația participării la întocmirea cărții tehnice a construcției și la recepția lucrărilor executate, precum și întocmirea referatelor necesare obținerii recepției la terminarea/ finalizarea lucrărilor ;
- obligația participării proiectantului coordonator de proiect și, după caz, a proiectanților pe specialități la toate fazele de execuție stabilite prin proiect conform Planului de Control al Calității prin Faze Determinante și recepția la terminarea lucrărilor;
- oprirea execuției lucrărilor, numai după anunțarea în scris a autorității contractante în cazurile în care Executantul nu realizează lucrările în conformitate cu documentația de proiectare avizată, nu respectă indicațiile proiectantului sau în orice alte cazuri în care obiectivul este pus în pericol; Urmărirea aplicării documentațiilor tehnice de proiectare în procesul de execuție, control, recepție, va fi realizată de Dirigintele de șantier împreună cu Responsabilul Tehnic cu Execuția, iar proiectantul va fi consultat de câte ori este nevoie pentru:
 - aplicarea corectă a documentațiilor tehnice, a prescripțiilor tehnice prevăzute în părțile scrise și desenate; pentru orice neclarități privind proiectul (părți scrise / desenate) va fi consultat proiectantul înainte executării lucrărilor respective
 - punerea în operă corectă a materialelor, componentelor și utilajelor prevăzute în documentație, la parametri și nivelul de calitate prescris; pentru orice neclarități privind proiectul (părți scrise / desenate) va fi consultat proiectantul înainte executării lucrărilor respective- elaborarea modificărilor, corecturilor ce se impun ca urmare a apariției unor eventuale adaptări la teren a proiectului.

Pe întreaga perioadă de prestare a serviciilor de asistență tehnică din partea proiectantului vor fi luate toate măsurile impuse de norme privind tehnica securității muncii specifice lucrărilor de construcții.

La încheierea execuției tuturor lucrărilor contractate de către Autoritatea Contractantă cu un Executant, Prestatorul va preda pe bază de proces verbal de predare primire primire Proiectul Tehnic faza as-built, piesă componentă a Cărții tehnice a Construcției, precum și Certificatul de performanță energetică al clădirii întocmit de către auditorul energetic

Art.5.2. Prestatorul va asigura o echipă de proiectare care să colaboreze pe tot parcursul etapelor de proiectare.

Prestatorul va implica în acest sens o echipă formată din personal cu competențe și experiență dovedite, capabil să ducă la bun sfârșit sarcinile definite prin prezentul caiet de sarcini, astfel încât, în final, să se obțină îndeplinirea obiectivului general al contractului, în condițiile respectării cerințelor de calitate și a termenelor stabilite.

Pentru asigurarea nivelului de calitate al documentelor realizate, din cadrul personalului pentru îndeplinirea contractului de achiziție publică vor face parte cel puțin următorii specialiști:

1. șef proiect/coordonator - arhitect - membru O.A.R. cu drept de semnătură conform Legii nr. 184/2001 republicată privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, responsabil cu gestionarea proiectului de la concepere la încheiere, care coordonează toate proiectele de specialitate;
2. expert tehnic de specialitate autorizat la cerința A1, experiență în realizarea expertizelor structurale, responsabil cu emiterea punctului de vedere tehnic asupra obiectivului de investiție;
3. auditor energetic pentru clădiri, experiență în domeniul evaluării energetice a clădirilor, responsabil de întocmirea Auditului energetic și a Certificatului de Performanță Energetică aferent obiectivului de investiții;
4. inginer proiectant construcții civile, cu experiență în domeniul proiectării, responsabil de gestionarea proiectului de rezistență aferent obiectivului de investiții;
5. inginer proiectant instalații sanitare responsabil în domeniul proiectării, responsabil de gestionarea proiectului de instalații sanitare aferent obiectivului de investiții;
6. inginer proiectant instalații termice cu experiență în domeniul proiectării, responsabil de gestionarea proiectului de instalații termice aferent obiectivului de investiții;
7. inginer proiectant instalații electrice cu experiență în domeniul proiectării, autorizat ANRE. în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 99/ 2021 pentru autorizarea electricienilor în domeniul instalațiilor electrice, respectiv a verificatorilor de proiecte și a experților tehnici de calitate și extrajudiciari în domeniul instalațiilor electrice tehnologice, responsabil de gestionarea proiectului de instalații electrice aferent obiectivului de investiții;
8. responsabil laborator A.C.B. (Analiză Cost Beneficiu) responsabil de analizarea corectă a raportului între costul investiției și beneficiul acesteia

Art.5.3. Prestatorul are obligația să elaboreze documentația tehnico-economică cu respectarea prevederilor cuprinse în certificatul de urbanism, ale H.G. 525/1996, republicată, pentru aprobarea

Regulamentului general de urbanism corelând și/sau armonizând prevederile normelor tehnice cu cele ale planurilor urbanistice aprobate, și alte acte normative în vigoare care stabilesc reglementări urbanistice. La alegerea soluțiilor tehnice proiectantul are obligația respectării tuturor prevederilor legale în vigoare cu privire la lucrările de natura acestor tipuri de construcții, precum și legislația specifică pentru fiecare dintre utilități pentru care va colabora cu persoane juridice autorizate/ atestate de regiile și societățile furnizoare din municipiul Constanța. De asemenea, la alegerea materiilor prime și a materialelor, precum și la punerea lor în operă, proiectantul va întocmi documentațiile cu respectarea normativelor tehnice și a STAS-urilor în vigoare, reglementate pentru acest tip de construcții. Realizarea documentațiilor tehnico-economice trebuie să fie făcută cu preluarea soluțiilor tehnice menționate de expert în punctul de vedere tehnic structural, dacă expertul consideră necesare recomandarea de soluții tehnice.

Art.5.4. Documentația tehnico-economică se va întocmi în conformitate cu legislația în vigoare.

În acest sens se vor respecta următoarele condiții:

- Prestatorul va respecta toate prevederile legale în vigoare care conțin reglementări referitoare la protecția muncii, securitatea și sănătatea în muncă, precum și de prevenirea, stingerea incendiilor și situații de urgență;
- Prestatorul este răspunzător de exactitatea și legalitatea datelor înscrise în facturi și se obligă să restituie sumele încasate necuvenit și foloasele realizate aferente acestor sume, stabilite ca atare în urma controlului organelor abilitate (C.F.I., C.F.P., Curtea de Conturi etc.). Prestatorul va prezenta organelor abilitate, mai sus menționate, orice documente sau acte solicitate;
- Prestatorul are obligația de a preda documentațiile tehnico-economice într-un exemplar în format electronic și trei exemplare în format printat ștampilate și semnate, cu excepția documentațiilor pentru proces verbal de predare-primire semnat de ambele părți;
- Prestatorul va transfera integral toate drepturile de proprietate intelectuală asupra documentației de proiectare elaborate către achizitor odată cu plata serviciului prestat.
- Prestatorul răspunde de greșelile de proiectare rezultate din nerespectarea normelor de proiectare și de execuție în vigoare.

Art.5.5. Obligațiile achizitorului:

Achizitorul are obligația:

- să pună la dispoziția prestatorului de servicii date și informații necesare pentru realizarea serviciului de elaborare a documentației tehnico-economice pentru obiectivul de investiții și să-l sprijine în orice demers al său, realizat pentru întocmirea acesteia;
- să emită Ordine de începere pentru fiecare etapă de proiectare în parte;
- să emită Ordine de sistare pentru perioadele în care se obțin avizele / acordurile și autorizațiile menționate în Certificatul de Urbanism în baza documentațiilor întocmite de proiectant;
- să comunice prestatorului aprobarea indicatorilor tehnico-economici prin Hotărârea Consiliul Local Constanța;
- să obțină avizele / acordurile și autorizațiile menționate în Certificatul de Urbanism în baza documentațiilor întocmite de proiectant;
-

VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.6.1. Contractul încetează în următoarele situații :

- prin acordul părților;
- la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, dacă acesta nu se va prelungi;
- în caz de faliment, dizolvare sau lichidare a prestatorului;
- în caz de forță majoră;

VII. GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE

Art.7.1. Garanția de bună execuție a contractului este de 5,00% din pretul contractului, fara TVA si se constituie de către prestator în scopul asigurării autorității contractante de îndeplinirea cantitativă, calitativă și în perioada convenită a contractului.

Art.7.2. Garanția de bună execuție se constituie în termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului de achiziție publică. Acest termen poate fi prelungit la solicitarea justificată a prestatorului, fără a depăși 15 zile de la data semnării contractului de achiziție publică, conform prevederilor art.39 alin.3 din H.G. nr. 395/2016

Art.7.3. Garanția de bună execuție, conform art.154 alin.(4) din Legea 98/2016, trebuie să fie irevocabilă, necondiționată și se constituie prin:

- a) virament bancar;
- b) instrumente de garantare emise în condițiile legii, astfel:
- (i) scrisori de garanție emise de instituții de credit bancare sau de instituții financiare nebankare din România sau din alt stat;
- (ii) scrisori de garanție emise de instituții financiare nebankare din România sau din alt stat pentru achizițiile de lucrări a căror valoare estimată este mai mică sau egală cu 40.000.000 lei fără TVA și respectiv pentru achizițiile de produse sau servicii a căror valoare estimată este mai mică sau egală cu 7.000.000 lei fără TVA;
- (iii) asigurări de garanții emise: – fie de societăți de asigurare care dețin autorizații de funcționare emise în România sau într-un alt stat membru al Uniunii Europene și/sau care sunt înscrise în registrele publicate pe site-ul Autorității de Supraveghere Financiară, după caz; – fie de societăți de asigurare din state terțe prin sucursale autorizate în România de către Autoritatea de Supraveghere Financiară;
- c) prin depunerea la casierie a unor sume în numerar dacă valoarea este mai mică de 5.000 lei;
- d) prin rețineri succesive din sumele datorate pentru facturi parțiale, în cazul garanției de bună execuție;
- e) prin combinarea a două sau mai multe dintre modalitățile de constituire prevăzute la lit. a)-c), în cazul garanției de bună execuție.

Art.7.4. Garanția de bună execuție se poate constitui și prin rețineri succesive din sumele datorate pentru facturile parțiale, cu respectarea prevederilor art.40 alin.(3) din H.G. nr.395/2016. În acest caz, prestatorul are obligația de a deschide contul la dispoziția achizitorului, la unitatea Trezoreriei Statului din cadrul organului fiscal competent în administrarea acestuia, conform art. 40 alin. (5) din HG nr.395/2016. Suma inițială care se va depune de către contractant în contul de disponibil astfel deschis nu trebuie să fie mai mică de 0,5% din prețul contractului de achiziție publică, fără TVA. Pe parcursul îndeplinirii contractului de achiziție publică, achizitorul urmează să alimenteze contul de disponibil prin rețineri succesive din sumele datorate și convenite prestatorului până la concurența sumei stabilite drept garanție de bună execuție în contractul de achiziție publică și va înștiința prestatorul despre vărsământul efectuat, precum și despre destinația lui.

Art.7.5. Achizitorul are dreptul de a emite pretenții asupra garanției de bună execuție, oricând pe parcursul îndeplinirii contractului de achiziție publică, în limita prejudiciului creat, în cazul în care contractantul nu își îndeplinește din culpa sa obligațiile asumate prin contract. Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună execuție, achizitorul are obligația de a notifica pretenția atât contractantului, cât și emitentului instrumentului de garantare, precizând obligațiile care nu sunt respectate, precum și modul de calcul al prejudiciului. În situația executării garanției de bună execuție, parțial sau total, contractantul are obligația de a reîntregii garanția în cauză raportat la restul rămas de executat, potrivit prevederilor art.41 din H.G. nr.395/2016.

Art.7.6. În cazul contractelor de servicii de proiectare, autoritatea contractantă are obligația de a elibera/restitui garanția de bună execuție, după cum urmează:)valoarea garanției de bună execuție aferente proiectului tehnic și/sau detaliilor de execuție, în termen de 14 zile de la data încheierii procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor executate în baza proiectului respectiv, dacă nu a ridicat până la acea dată pretenții asupra ei, dar nu mai târziu de 3 ani de la predarea respectivelor documentații tehnice, în cazul în care autoritatea contractantă nu a atribuit în această perioadă contractul de lucrări în cauză.

VIII. REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.8.1. Prezenta clauză constituie pact comisoriu în situația nerespectării de către părți a obligațiilor prevăzute la cap.V din prezentul contract și rezilierea lui se face de plin drept, fără somație, punere în întârziere sau intervenția instanței de judecată.

Nerespectarea datei de începere a perioadei de derulare stabilită de achizitor raportată la necesitățile de implementare aferente proiectului, constituie motiv de reziliere unilaterală a contractului de către achizitor în baza pactului comisoriu, fără dreptul prestatorului de a pretinde orice alte daune sau penalități pentru rezilierea contractului.

Art.8.2. Pentru depășirea termenului și pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în contract, achizitorul își rezervă dreptul de a rezilia unilateral contractul prin notificare scrisă prestatorului care este considerat în această situație de drept în întârziere.

Art.8.3. Achizitorul are dreptul de a denunța unilateral prezentul contract, în cazul în care acesta nu ar fi trebuit atribuit prestatorului respectiv, având în vedere o încălcare gravă a obligațiilor care rezultă din legislația europeană relevantă și care a fost constatată printr-o decizie a Curții de Justiție a Uniunii Europene.

Art.8.4. Achizitorul are dreptul de a denunța unilateral prezentul contract, în cazul în care pentru modificarea contractului este necesară organizarea unei noi proceduri de atribuire.

Art.8.5. Achizitorul are dreptul de a denunța unilateral prezentul contract, în cazul în care prestatorul se află la momentul atribuirii contractului, în una din situațiile care ar fi determinat excluderea sa din procedura de atribuire, potrivit Legii 98/2016.

Art.8.6. În cazul denunțării unilaterale a contractului de către achizitor, prestatorul are dreptul de a pretinde numai plata corespunzătoare pentru partea din contract îndeplinită până la data denunțării unilaterale a acestuia.

IX. AMENDAMENTE

Art.9.1. Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractului, prin act adițional, pentru cauze care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului.

Art.9.2. Părțile contractante au dreptul, pe perioada de execuție a contractului, de a conveni modificarea contractului, printr-un act adițional, în termenii și condițiile prevăzute prin acest contract. Orice astfel de modificare nu poate conduce la creșterea prețului contractului și nu poate fi realizată după expirarea termenului prevăzut la art.2.1.

Art.9.3. Nici un amendament al contractului nu va avea efecte retroactive. Actele adiționale intră în vigoare la data semnării acestora de către ultima parte.

Art.9.4. Modificarea contractului nu trebuie să conducă la diminuarea avantajelor și, după caz, a factorilor de evaluare care au stat la baza declarării ofertei câștigătoare a executantului.

Art.9.5.

(1) Modificarea termenului de prestare se efectuează prin act adițional încheiat înainte de expirarea termenului inițial.

(2) Perioadele de recepție și/sau plată se consideră a fi în termenul contractului și nu necesită a fi modificate prin act adițional indiferent de motivele pentru care perioadele de recepție sau plată se extind (clarificări/remedieri în perioada de recepție sau plată ș.a.).

X. VERIFICAREA ȘI RECEPȚIA SERVICIULUI

Art.10.1 La predarea documentațiilor se vor încheia procese verbale de predare – primire, semnate de către ambele părți.

Art.10.2 Beneficiarul are obligația să verifice documentațiile și să le recepționeze sau dacă este cazul să transmită Prestatorului eventuale solicitări de clarificări/completări.

Art.10.3 Prestatorul are obligația ca, în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării de clarificări/completări primite de la Beneficiar să completeze documentația cu elementele solicitate de beneficiar, fără plată suplimentară.

Art.10.4 După completarea documentațiilor se vor încheia Procese Verbale de Recepție, semnate de ambele părți, dacă au fost respectate obligațiile prestatorului și termenele stabilite, conform prezentului contract.

Art.10.5 Recepția serviciului se face în prezența prestatorului, la sediul beneficiarului.

XI. FORȚA MAJORĂ

Art.11.1. Forța majoră și cazul fortuit exonerează de răspundere Părțile în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract, în conformitate cu prevederile art. 1.351 din Codul civil.

Art.11.2. Forța majoră și cazul fortuit trebuie dovedite.

Art.11.3. Partea care invocă forța majoră sau cazul fortuit are obligația să o aducă la cunoștință celeilalte părți, în scris, de îndată ce s-a produs evenimentul.

Art.11.4. Partea care a invocat forța majoră sau cazul fortuit are obligația să aducă la cunoștința celeilalte părți încetarea cauzei acesteia de îndată ce evenimentul a luat sfârșit.

Art.11.5. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

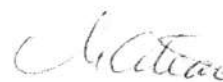
Art.11.6. Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 15 zile, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

Art.11.7. Forța majoră apară de răspundere partea care o invoca, cu condiția ca în termen de 15 zile de la producerea evenimentului să înștiințeze, în scris, cealaltă parte despre aceasta și despre consecințele care apar în executarea prezentului contract.

XII. COMUNICĂRI

Art.12.1. Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii.

Art.12.2. Comunicările între părți se pot face prin fax sau e-mail, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.



XIII. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art.13.1. Orice litigiu intervenit între părți, în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea prevederilor contractuale, se va rezolva pe cât posibil pe cale amiabilă, în caz contrar litigiul va fi deferit instanțelor judecătorești competente.

XIV. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

Art.14. Documentele prezentului contract sunt:

- a) Caietul de sarcini;
- b) Propunere tehnică și propunere financiară, inclusiv clarificările din perioada de evaluare;

XV. DISPOZIȚII FINALE

Art.15.1. Forța majoră apară de răspundere partea care o invocă, cu condiția ca în termen de 15 zile de la producerea evenimentului să înștiințeze, în scris, cealaltă parte despre aceasta și despre consecințele care apar în executarea prezentului contract.

Art.15.2. În cazul în care, din vina sa exclusivă, prestatorul nu reușește să își îndeplinească obligațiile asumate prin contract, achizitorul are dreptul de a deduce din preț, ca penalități, o sumă reprezentând 0,5 % pe zi de întârziere, începând cu prima zi de întârziere.

Art.15.3. În cazul în care achizitorul nu onorează factura în termenul prevăzut, acesta are obligația de a plăti penalități 0,5 % din plata neefectuată pentru fiecare zi de întârziere.

Art.15.4. Clauzele prezentului contract se vor completa cu dispozițiile privitoare la contract din Noul Cod civil, precum și cu caietul de sarcini anexă la prezentul contract.

Art.15.5. Prevederile prezentului contract vor fi guvernate de legile în vigoare din România.

Art.15.6. Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni modificarea și/sau completarea prezentului contract prin acte adiționale, care vor face parte integrantă din contract.

Art.15.7. Părțile prezentului contract se obligă să respecte prevederile Regulamentului nr.679/27.04.2016 al Parlamentului European și al Consiliului Uniunii Europene, privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date.

Prezentul contract, a fost întocmit în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă, astăzi,

ACHIZITOR

**PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI CONSTANȚA**

**PENTRU VERGIL CHITAC, PRIMAR
SEMNEAZĂ
IONUȚ RUSU,
VICEPRIMAR**

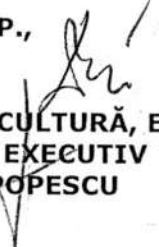


**DIRECȚIA FINANCIARĂ
DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT
GEORGETA GHEORGHE**



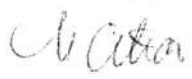
VIZAT C.F.P.,

**DIRECȚIA CULTURĂ, EDUCAȚIE, SPORT, TURISM
DIRECTOR EXECUTIV
MIHAELA POPESCU**



**BIROUL LEGISLAȚIE, CONTRACTE, AVIZE DE LEGALITATE
ȘI LEGILE PROPRIETĂȚII
CONSILIER JURIDIC, MIRELA CEREAN**

**ÎNTOCMIT,
SIMONA RADU**



PRESTATOR

SC IGLOO ASSOCIATED ARCHITECTS SRL

