

**REABILITAREA SI AMENAJAREA INTERIOARA A  
SPATIILOR PUBLICE DIN PRIMĂRIA  
SF.GHEORGHE**

**Faza D.A.L.I.**

**Adresa: SF. GHEORGHE, jud. COVASNA**

**Proiect nr. : 9/2013**

**Beneficiar: PRIMĂRIA SF. GHEORGHE**

**Proiectant: PROMAX srl.**

**Sf. Gheorghe, str. Ciucului, nr. 14**

**SEF PROIECT :**

**designer DAMOKOS CSABA**

# BORDEROU

## A. Piese scrise

- Foaie de capăt
- Borderou
- Memoriu general
- Deviz general
- Antemasuratori

## B. Piese desenate

- Plan parter -releveu
- Plan etaj I.- releveu
- Plan etaj II.- releveu
  
- Plan parter - usi si ferestre
- Plan etaj I.- usi si ferestre
- Plan etaj II.- usi si ferestre
  
- Plan parter - corpuri de iluminat
- Plan etaj I.- corpuri de iluminat
- Plan etaj II.- corpuri de iluminat
  
- Plan parter - pardoseală
- Plan etaj I.- pardoseală
- Plan etaj II.- pardoseală
  
- Plan parter - tavane si sufe
- Plan etaj I.- tavane si sufe
- Plan etaj II.- tavane si sufe
  
- Sectiuni tavane si sufe
  
- Vedere pereti si sectiuni tavane receptie
  
- Vedere pereti si sectiuni tavane casa scarii
  
- Tablou tamplarie ferestre exterioare
- Tablou tamplarie usi exterioare
- Tablou t mpl rie usi interioare de sticla
- Tablou t mpl rie tocure interioare
- Poartă din fier forjat
  
- Detalii corpuri de iluminat
- Detalii kiosk punct info
- Detalii balustradă

# MEMORIU GENERAL

## 1. DATE GENERALE

1.1. Obiect:REABILITAREA SI AMENAJAREA INTERIOARĂ A SPATIILOR PUBLICE DE LA PRIMĂRIA Sf. Gheorghe

1.2. Beneficiar: Primăria Sf. Gheorghe

1.3. Amplasament: Judetul Covasna, Sf.Gheorghe, str. 1. Decembrie 1918., nr. 2.

### 1.4. Prezentare generală

Cladirea Primariei este una dintre cele mai importante realizări arhitecturale din centrul municipiului Sf.Gheorghe. Clădirea are patru nivele, subsol, parter, două etaje si pod. Intrarea principală se află pe str. 1. Dec.1918. Există o scară centrală, cu balustradă din fier forjat. Din casa scării se duc coridoare în două directii. De pe holul din parter se poate accesa curtea Teatrului. Mai există intrări secundare din curte. În clădire sunt amenajate birourile si sălile de sedintă a primariei.

## 2.DATE DESPRE AMPLASAMENT

Clădirea are amplasamentul în zona centrală a municipiului Sf.Gheorghe, pe str. 1. Dec.1918, vecinatatea din stanga cladirii fiind Casa de Căsătorii, iar din dreapta cladirea Teatrului.

Constructia are forma de "L" in plan, cu latura lunga desfasurată spre curte, iar latura scurtă cu fatada spre stradă.

## 3.SITUATIA JURIDICĂ A TERENULUI SI A IMOBILULUI

Imobilul care face obiectul prezentului proiect se află in proprietatea Primariei Sf. Gheorghe.

## 4. DATE DESPRE CLĂDIRI

### 4.1. Incadrarea constructiei

Categoria de importanta a cladirii : C  
Clasa de importanta -conf.P100-92: clasaIII(ag=0,2g)  
Gradul de rezistenta la foc : IV,

### 4.2. Regimul constructiei

Clădirea are patru niveluri : subsol, parter si două etaje.

## 5. DESCRIEREA CLĂDIRII

### 5.1. Aspectul exterior , volumetria clădirii

Clădirea Primăriei este una dintre piesele arhitecturale care contribuie decisiv la conturarea imaginii zonei centrale a municipiului. Obiectivul se află în intravilanul municipiului Sf. Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918 nr.2, în zona centrului vechi a oraşului. Clădirea a fost construită în sec. XVIII-lea şi este monument de arhitectură. Constructia are forma de "L" în plan, cu o latură lungă si o latura scurtă aranjata în două directii, pornind din casa scării.

Acoperisul este de tip sarpanta de lemn cu învelitoare din tigla , cu pante de 37° si 43° . Aceasta urmăreste forma in plan a clădirii, având ziduri calcan către clădirile vecine

Amplasamentul se află în zona de hazard seismic  $a_g = 0,20$  g, având perioada de colţ  $T_c = 0,7$  sec, conform cod de proiectare seismică P.100-1/2006.

Zona de încărcare vânt conform NP.082-04; presiune de referinţă  $W(z) \geq 0,7$  KPa; viteza de referinţă  $U_{ref} \geq 41$  m/s, interval de recurenţă 50 ani.

Adâncimea de îngheţ conform STAS 6054/85 este de 1,10 m.

Zona de încărcare din zăpadă conform CR.1-1-3-2005; în zonă cu  $S_{ok} = 2,0$  KN/mp.

Categoria de importanţă conform HGR 766/1997 este "B".

Clasa de importanţă şi de expunere la cutremur, conform Cod de proiectare seismică P.100-1/2006 : "I"

Construcţia are regim de înălţime P+2 şi parţial P+1, fiind compusă din două corpuri.

Structura de rezistenţă este alcătuită din zidărie portantă de cărămidă de diferite grosimi, planşee din grinzi metalice şi bolţişoare de cărămidă. Acoperiş tip şarpantă din lemn, învelitoare din țigle profilate şi tablă zincată.

Accesul pe verticală este realizat cu ajutorul unor scări din beton armat, amplasate în casa scării la ambele corpuri ale clădirii.

## 5.2. Compartimentările interioare

Cele patru nivele principale :subsolul, parterul, etajul 1. si 2. au compartimentare aproape identica datorita faptului că spatiile sunt delimitate în general de zidurile portante ale clădirii.

Subsolul poate fi accesat printr-o usa din casa scării, la parter.

La parter, la coltul clădirii există birouri cu acces direct din stradă, oficiul portarului, precum pe cele două coridoare birouri cu grupuri sanitare, din hol se poate iesi în curtea Teatrului.

Etajul I. găzduieste biroul primarului, precum si alte birouri, desfășurate pe cele două coridoare. La jumătate de nivel între parter si etajul I. se află biroul de urbanism si trecerea spre Casa de Casatorii. Etajul mai găzduieste o iesire spre terasa din curtea interioară.

Etajul II găzduieste două săli de sedintă precum si alte birouri, grup sanitar si iesire pe terasa din curtea interioară. De aici se accesează si podul.

## 5.3.Sistemul constructiv

### 5.3.1.Infrastructura

Clădirea s-a realizat pe fundatii directe continue.

Întrucât clădirea a fost construită în două etape, materialele utilizate la realizarea fundatiilor sunt diferite, fundatia corpului vechi este realizată din zidarie de piatra, iar fundatia corpului nou este realizata din beton.

Zidurile de compartimentare transversale ale subsolului sunt tesute de zidurile exterioare ale subsolului. Planseul subsolului a fost realizat din bolti de caramidă.

### 5.3.2.Suprastructura

Suprastructura constructiei a fost concepută si executată din diafragmele transversale si longitudinale din zidarie din caramidă plină care asigură o conformare buna a cladirii la incarcările gravitationale si orizontale.

Planseul de deasupra parterului este boltit cu bolti sprijinite pe arce, executate din caramidă, planseul peste etaj este realizat din grinzi de lemn, structura independentă de structura sarpantei.

Planseul la nivelul parterului a fost consolidat si în dreptul fiecărei bolti cilindrice sunt introduse profile metalice "I".

Sarpanta a fost executată din lemn de brad. Este o sarpantă dulgherească obisnuită cu sectiunea transversală, contravântuire corespunzătoare.

### 5.3.3.Structuri neportante si finisaje

Încăperile subsolului au pardoseli din pământ, în subsolul corpului vechi nu exista usi cu exceptia usii de intrare, iar ferestrele sunt realizate din lemn. Încăperile au fost tencuite.

Încăperile parterului au pardoseli de mozaic venetian, la etaj pardoselile sălilor sunt din parchet. Holul si casa scării, grupurile sanitare sunt pardoseli din mozaic venetian. Balustrada scarii spre subsol si etaj este executata din fier forjat cu mâna curentă din lemn.

Ferestrele de la parter sunt de tip vitrine fixe, tâmplaria este executată din lemn de brad vopsit in culoarea maro închis. Partea superioară a vitrinelor este arcuită. Ferestrele de la etaj sunt ferestre din lemn cu alcătuire dublă.

Usile de intrare principale sunt din lemn în doua canate cu deschidere exterioară si cu supralumina. Usile interioare sunt usi celulare, lăcuite.

Peretii despărtitori au fost executati din zidărie de caramidă presată de 12,5 cm.

Fatadele prezintă două zone diferite din punct de vedere al finisajului. Pe fatadele principale apar elemente decorative din tencuială trasă : cornisa de coronament cu profilatură bogată, brauri, lizene, chenare in jurul ferestrelor, bosaje la nivelul parterului.

Fatadele celelalte ale extinderii nu au decoratiuni, sunt executate numai tencuieli si zugraveli exterioare obisnuite.

Fatada principală are culoare galbena, iar elementele decorative au culoare albă. Fatada posterioară a extinderii are culoare bej.

Invelitoarea este realizată din tiglă solzi. Jgheaburile si burlanele sunt realizate din tablă de cupru.

### 5.4.Starea constructiei

Starea constructiei este bună.

Lucrările de reabilitare nu afectează structura de rezistență a clădiri.

#### 5.4.1.Degradarile structurilor neportante si ale finisajelor

Pardoselile de parchet si mozaic sunt in stare deteriorată. Pardoselile de parchet prezintă neuniformitati de nivel si deficiente care nu sunt compatibile cu functiunea lor.

Tencuielile interioare prezintă degradări, mai ales in zonele cu umiditate ridicata (exfolieri , depuneri de săruri minerale , etc.), dar si pe restul suprafetelor apar numeroase crăpături si fisuri.

Tămplăria exterioară si interioară se află in stare mediocră.

#### 5.4.2. Deficiente ale sistemelor de instalatii

Instalatiile in general au suferit multe modificari ulterioare, ce reiese din multitudinea de cabluri si tevi care sunt la vedere pe holuri si coridoare. Sistemul de iluminare a spatiilor publice nu corespunde cerintelor actuale.

### 6. PROIECTUL DE AMENAJARE INTERIOARĂ

#### 6.1 Rezolvarea functională

Se propune o rearanjare a functiilor, pentru o functionare logistică mai buna. Intrarea principală va fi prin receptia amenajată în actualui birou al paznicului. Usa veche, cu sticlă ornamentală, la ora actuală, usa de intrare principală se va dubla cu o usa din lemn glisanta, spre interior. În exterior se va amplasa un kiosk de informatie digitală

#### 6.2. LUCRARI PROPUSE IN PROIECT

6.2.1. Lucrări de refacere a finisajelor interioare la spatiile publice:

- pardoseli din plăci de piatră in holul intrarii de la parter
- pardoseli din dale de piatră 30x30, in două finisaje pe holurile de la parter.
- scara pâna la nivelul etajului I. placat cu piatră
- pardoseli din mochetă bicolor, placi 30x30 pe holuri si scări de la nivelul etajului I.
- revopsirea balustradei de la scară si refacerea mânei curente din lemn, placarea partială a soclului scării cu lemn.
- lucrări de reparatii la tencuieli interioare si zugraveli in toate spatiile publice, se va indeparta stucatura de ipsos montată pe stâlpi, va rămâne numai cea originala la etajul II.
- executarea de tavane false si scafe cu iluminări indirecte in

spatiile de la parter si etaje

- deschiderile de la casa scări spre holurile de la etaje vor avea rame din placări din lemn
- caloriferele vor avea o masca din lemn.

6.2.3. Lucrări de reabilitare si refacere a tâmplariilor:

- refacerea ferestrelor si usilor exterioare de la parter din lemn stratificat si geam termopan
- refacerea ferestrelor si usilor exterioare de la etaj din lemn stratificat si geam termopan
- executarea de usi interioare noi in spatiile de la parter si etaj din sticla sablata sau foliata, cu grafica reprezentînd stema orasului

6.2.4. Lucrări de instalatii interioare:

-rezolvarea iluminatului si a instalatilor de curenti slabi la cerintele actuale. Se vor monta corpuri de iluminat special realizate pe stălpurile interioare. Se va face iluminare indirectă pe tavanele false cu sufe executate din ghips carton. In spatiul central al casei scarii se vor monta spoturi.

### 6.3. DESCRIEREA LUCRĂRILOR LA AMENAJĂRI INTERIOARE SI TĂMPLĂRII

#### 6.3.1 FINISAJE INTERIOARE

##### PARTER

La parter se la intrarea principală si partial in receptie se propune pardoseală din piatra, în două finisaje, lucios si periat, material nobil, care corespunde atît din punct de vedere artistic, cât si din punct de vedere functional, se asortează cu stilul arhitectural al cladirii. Piatra va fi tratată cu solutie de impregnat. Pe coridoare se propune pardoseală din dale de piatra, montate în 45 de grade. Peretii vor fi retencuite si zugravite conform studiului de culoare. Boltile vor fi retencuite si zugravite, conform studiului de culoare.

Desktopul receptiei se va constui din caramida si se va placa cu piatră, blatul va fi realizat din lemn stratificat de esență tare, soclul din lemn îmbrăcat cu tablă de cupru.

Pardoseala din spatele desktopului se va realiza din lemn masiv de esenta tare. La fereastra de la receptie se va monta din interior rulou cu imprimeu fotografic.

Scara se va placa cu piatra. Balustrada se va revopsi la culoarea gri argintiu, se va reface mâna curentă din lemn lăcuit si se va placa



### 6.3.2. Lucrări de tâmplărie

Ferestrele se vor înlocui cu ferestre cu tâmplărie din lemn de brad stratificat cu geam termopan, vopsit în culoarea crem. Tâmplăria nou executată va avea aspect identic cu cele existente, inclusiv feronerie.

Usile pe holurile publice vor fi schimbate cu usi din tâmplărie de sticlă, tratate din punct de vedere grafic ca și corpurile de iluminat. Usile spre birouri vor fi din lemn cu geam, tratate grafic, de culoarea maro, lăcuite. În holurile de la etajul I. și II. intrările din casa scări spre hol vor avea rame de lemn, de culoarea maro, lăcuite.

## 7. DECORATIUNI INTERIOARE

7.1. Suprafetele de sticlă sablată sau foliată de la usi se vor decora cu stema orasului.

7.2. Corpurile de iluminat de pe stâlpi vor fi executate din ghips carton și sticlă sablată sau foliată, cu decoratii grafice reprezentând stema orasului.

7.3. Pe ferestre se vor monta rulouri cu imprimeuri fotografice.

7.4. Pe spatiul central din casa scării se va face o instalatie artistica din plexiglass și cablu de otel.

7.5 Pe ferestrele mici de langa scări se vor face vitralii.

7.6 Caloriferele vor avea mască din lemn și plasă din tablă expandată din cupru

7.7 La parter se va realiza un kiosk de informatii din lemn de esenta tare, cu parte IT integrată, pe soclu din piatră de Malnas

## 10. DURATA DE REALIZARE A INVESTIȚIEI:

Investiția va fi realizată conform Eșalonarea costurilor din Anexa nr.1, în 30 zile, din care:

- 10 zile - pregătirea investiției
- 20 zile - execuția propriu-zisă

## 11. COSTURILE ESTIMATIVE ALE INVESTIȚIEI

11.1. Valoarea totală cu detalierea pe structura devizului general:

Total:	475,710 mii lei/
Din care C + M	443,186 mii lei/

11.2. Eșalonarea costurilor coroborate cu graficul de realizare a investiției:

Eșalonarea investiției se va face conform graficului de realizare din Anexa nr.1.

## 12. INDICATORI DE APRECIERE A EFICIENȚEI ECONOMICE

Analiza comparativă a costului realizării lucrărilor de intervenții față de valoarea de inventar a construcției arată că:

- valoarea lucrărilor de reabilitare conform D.G. este de 475,710 mii lei, față de valoarea de inventar, 978,611 mii lei.

## 13. SURSELE DE FINANȚARE A INVESTIȚIEI

Sursele de finanțare a investiției vor fi fonduri proprii.

## 14. ESTIMĂRI PRIVIND FORȚA DE MUNCĂ OCUPATĂ PRIN REALIZAREA INVESTIȚIEI

Număr de locuri de muncă create în faza de execuție : 8

## 15. PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO - ECONOMICI AI INVESTIȚIEI:

15.1. Valoarea totală a investiției inclusiv TVA: 443,186,563 mii lei

din care :

- c o n s t r u c Ț i i - m o n t a j ( C + M ) :  
443.186 mii lei

15.2. Eșalonarea investiției (INV/C+M)

Conform Anexa nr.1.

15.3. Durata de realizare a investiției: 10 zile pregătire + 20zile execuție

15.4. Capacități:

Suprafețele rezultate în urma realizării lucrărilor de bază Au =  
380,92 mp

rezultând o investiție specifică de  
C+M 242,462 mii lei

$$\text{isp} = \frac{\text{C+M}}{\text{Ac}} = \frac{242,462 \text{ mii lei}}{380,92 \text{ mp}} = 0,637 \text{ mii lei/mp}$$

15.5. Alți indicatori specifici domeniului de activitate în care este realizată investiția :

- nu e cazul

## 10. AVIZE ȘI ACORDURI DE PRINCIPIU

-nu e cazul

administrator Promax srl.  
Damokos Csaba