

DOCUMENTATIA DE AVIZARE A LUCRARILOR DE INTERVENTIE

MODERNIZARE LOCUINȚE SOCIALE CĂMIN NEFAMILIȘTI NR. 1, STR. LAMINORULUI, NR. 16E DIN MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

Amplasament

IMOBILUL-TEREN ȘI/SAU CONSTRUCȚII BLOC, ESTE AMPLASAT PE STRADA STR.
LAMINORULUI 16E, TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA.

IMOBILUL ARE NUMĂR CADASTRAL 77212 ȘI ESTE INTABULAT ÎN C.F. NR. NC / CF
77212

Proiect numar

041/2025

Faza

D.A.L.I.

Data

7/29/2025

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI SCRISE	FOAIE DE CAPAT	00	07.2025	1 din 61

Beneficiarul investitiei:

MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE

STR. REVOLUȚIEI, NR. 1-3, cod 130011, TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

Telefon: 0245 611 222; Fax: 0245 217 951/0245 221 223

Proiectant general:

S.C. BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L., cu sediul in Municipiul Bucuresti, Soseaua Colentina, nr 36, Sector 2, telefon mobil:0728.028.114, e-mail: alinbitoleanu@gmail.com, CUI RO42879925, inregistrata nr. de inregistrare la Registrul Comertului J40/9354/2020, Reprezentata prin Dl. Alin Claudiu BITOLEANU, functia Administrator, in calitate de prestator

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FIȘIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI SCRISE	FOAIE DE CAPAT	00	07.2025	2 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: **BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L** |

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925

Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea difuzarea fara autorizarea expresa.

LISTA DE SEMNATURI PROIECTANTI

Compartiment	Intocmit	Semnatura
Arhitectura	arh. Alin Claudiu Bitoleanu	
	arh. Ingrid-Iulia Niculait	
	arh. Angela Gudima	
Structura	ing. Razvan Stan	
Instalatii electrice	Ing. Catalin Stefan	
Instalatii sanitare	Ing. Cretu Nicole	
Instalatii termice si HVAC	Ing. Dragusin Ciprian	

Data,

7/29/2025

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08 D.A.L.I.	BIT PARTI SCRISE	LISTA SEMNATUR	00	07.2025	3 din 61

A.13	SECTIUNI + DESFACERI	1:100	1000 / 297
A.14	PLAN SUBSOL+PROPUS	1:100	760 / 297
A.15	PLAN PARTER PROPUS	1:100	760 / 297
A.16	PLAN ETAJ CURENT PROPUS	1:100	760 / 297
A.17	PLAN ETAJ 4 + DESFACERI	1:100	760 / 297
A.18	PLAN MANSARDA PROPUS	1:100	760 / 297
A.19	PLAN INVELITOARE PROPUS	1:100	760 / 297
A.20	FATADE NORD-VEST + PROPUS	1:100	760 / 297
A.21	FATADE SUD-EST +PROPUS	1:100	760 / 297
A.22	FATADE NORD-EST, SUD-VEST+ PROPUS	1:100	420 / 297
A.23	SECTIUNI + PROPUS	1:100	1000 / 297

Rezistenta

c. Piese scrise

Conform Borderou anexat la Memoriu pe specialitatea Rezistenta.

d. Piese desenate

Conform Borderou anexat la Memoriu pe specialitatea Rezistenta.

Instalatii HVAC

a. Piese scrise

Conform Borderou anexat la Memoriu pe specialitatea Instalatii HVAC.

b. Piese desenate

Conform Borderou anexat la Memoriu pe specialitatea Instalatii HVAC.

Instalatii electrice si curenti slabi

a. Piese scrise

Conform Borderou anexat la Memoriu pe specialitatea Instalatii Electrice.

b. Piese desenate

Conform Borderou anexat la Memoriu pe specialitatea Instalatii Electrice.

Instalatii sanitare

a. Piese scrise

Conform Borderou anexat la Memoriu pe specialitatea Instalatii Sanitare.

b. Piese desenate

Conform Borderou anexat la Memoriu pe specialitatea Instalatii Sanitare.

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI SCRISE	CURPINS	00	07.2025	5 din 61

CUPRINS

I.	INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII	11
I.01.	Denumirea obiectivului de investiții	11
I.02.	Ordonator principal de credite / investitor	11
I.03.	Ordonator de credite (secundar / terțiar)	11
I.04.	Beneficiarul investiției	12
I.05.	Elaboratorul Documentatiei de Avizare a Lucrarilor de Interventie	12
II.	SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI NECESITATEA REALIZĂRII LUCRARILOR DE INTERVENTII	12
II.01.	Prezentarea contextului: politici, strategii, legislație, acorduri relevante, structuri instituționale și financiare	12
II.02.	Analiza situației existente și identificarea necesitatilor și deficiențelor	19
II.03.	Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice	19
III.	Descrierea construcției existente	20
III.01.	Particularități ale amplasamentului:	20
III.01.1.	a) descrierea amplasamentului (localizare - intravilan/extravilan, suprafața terenului, dimensiuni în plan);	20
III.01.2.	b) relații cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;	20
III.01.3.	c) datele seismice și climatice;	21
III.01.4.	d) studii de teren:	23
III.01.5.	e) situația utilitatilor tehnico-edilitare existente;	24
III.01.6.	f) analiza vulnerabilitatilor cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice ce pot afecta investiția;	24
III.01.7.	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.	24
III.02.	Regimul juridic:	24
III.02.1.	a) natura proprietății sau titlul asupra construcției existente, inclusiv servituti, drept de preemțiune;	24
III.02.2.	b) destinația construcției existente;	25
III.02.3.	c) includerea construcției existente în listele monumentelor istorice, situri arheologice, arii naturale protejate, precum și zonele de protecție ale acestora și în zonele construite protejate, după caz;	25
III.02.4.	d) informații/ obligații/ constrângeri extrase din documentațiile de urbanism, după caz.	25
III.03.	Caracteristici tehnice și parametri specifici:	26
III.03.1.	a) Categoria și clasa de importanță	26
III.03.2.	b) Cod în Lista monumentelor istorice, după caz;	26
III.03.3.	c) an/ ani/ perioade de construire pentru fiecare corp de construcție;	26
III.03.4.	d) suprafața construită;	26
III.03.5.	e) suprafața construită desfasurată;	26
III.03.6.	f) valoarea de inventar a construcției;	26

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI_SCRISE	CURPINS	00	07.2025	6 din 61

III.03.7.	g) alti parametri, in functie de specificul si natura constructiei existente.	26
III.04.	Analiza starii constructiei, pe baza concluziilor expertizei tehnice si / sau ale auditului energetic, precum si ale studiului arhitecturalo-istoric in cazul imobilelor care beneficiaza de regimul de protectie de monument istoric si al imobilelor aflate in zonele de protectie ale monumentelor istorice sau in zone construite protejate. Se vor evidentia degradarile, precum si cauzele principale ale acestora, de exemplu: degradari produse de cutremure, actiuni climatice,, tehnologice, tasari diferite, cele rezultate din lipsa de intretinere a constructiei, conceptia structurala initiala gresita sau alte cauze identificate prin expertiza tehnica.	26
III.05.	Starea tehnică, inclusiv sistemul structural și analiza diagnostic, din punctul de vedere al asigurării cerințelor fundamentale aplicabile, potrivit legii.	27
III.06.	Actul doveditor al forței majore, după caz.	28
IV.	Concluziile expertizei tehnice și, după caz, ale auditului energetic, concluziile studiilor de diagnosticare²⁾:	28
IV.01.1.	clasa de risc seismic;	28
IV.01.2.	prezentarea a minimum două soluții de intervenție;	29
IV.01.3.	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;	31
IV.01.4.	recomandarea intervențiilor necesare pentru asigurarea funcționării conform cerințelor și conform exigențelor de calitate.	31
V.	Identificarea scenariilor/opțiunilor tehnico-economice (minimum două) și analiza detaliată a acestora	32
V.01.	Soluția tehnică, din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcțional-arhitectural și economic, cuprinzând:	32
V.01.1.	descrierea principalelor lucrări de intervenție pentru: – consolidarea elementelor, subansamblurilor sau a ansamblului structural;	32
V.01.2.	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 reabilite;	33
V.01.3.	analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice ce pot afecta investiția;	44
V.01.4.	informații privind posibile interferențe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate;	45
V.01.5.	caracteristicile tehnice și parametrii specifici investiției rezultate în urma realizării lucrărilor de intervenție.	45
V.02.	Necesarul de utilități rezultate, inclusiv estimări privind depășirea consumurilor inițiale de utilități și modul de asigurare a consumurilor suplimentare	45
V.03.	Durata de realizare și etapele principale corelate cu datele prevăzute în graficul orientativ de realizare a investiției, detaliat pe etape principale	45
V.04.	Costurile estimative ale investiției:- costurile estimate pentru realizarea investiției, cu luarea în considerare a costurilor unor investiții similare;	46
V.05.	Sustenabilitatea realizării investiției:	46
V.05.1.	impactul social și cultural;	46

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI SCRIS	CURPINS	00	07.2025	7 din 61

V.05.2.	estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției: în faza de realizare, în faza de operare;	46
V.05.3.	impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversității și a siturilor protejate, după caz.	46
V.06.	Analiza financiară și economică aferentă realizării lucrărilor de intervenție:	46
V.06.1.	prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referință și prezentarea scenariului de referință;	46
V.06.2.	analiza cererii de bunuri și servicii care justifică necesitatea și dimensionarea investiției, inclusiv prognoze pe termen mediu și lung;	47
V.06.3.	analiza financiară; sustenabilitatea financiară;	48
V.06.4.	analiza economică; analiza cost-eficacitate;	48
V.06.5.	analiza de riscuri, măsuri de prevenire/diminuare a riscurilor.	50
VI.	Scenariul / Opțiunea tehnico-economic(ă) optim(ă), recomandat(ă)	55
VI.01.	Comparația scenariilor/opțiunilor propus(e), din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și riscurilor	55
VI.02.	Selectarea și justificarea scenariului/opțiunii optim(e), recomandat(e)	56
VI.03.	Principalii indicatori tehnico-economici aferenți investiției:	57
VI.03.1.	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;	57
VI.03.2.	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;	57
VI.03.3.	indicatori financiari, socioeconomi, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții;	57
VI.03.4.	durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni.	57
VI.04.	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	57
VI.05.	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	60
VII.	Urbanism, acorduri și avize conforme	60
VII.01.	Certificatul de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire	60
VII.02.	Studiu topografic, vizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară	60
VII.03.	Extras de carte funciară, cu excepția cazurilor speciale, expres prevăzute de lege	60
VII.04.	Avize privind asigurarea utilităților, în cazul suplimentării capacității existente	60
VII.05.	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	61
VII.06.	Avize, acorduri și studii specifice, după caz, care pot condiționa soluțiile tehnice, precum:	61
VII.06.1.	studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată pentru creșterea performanței energetice;	61
VII.06.2.	studiu de trafic și studiu de circulație, după caz;	61

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI SCRIS	CURPINS	00	07.2025	8 din 61

VII.06.3.	raport de diagnostic arheologic, în cazul intervențiilor în situri arheologice;	61
VII.06.4.	studiu istoric, în cazul monumentelor istorice;	61
VII.06.5.	studii de specialitate necesare în funcție de specificul investiției.	61

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FIȘIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI SCRISE	CURPINS	00	07.2025	9 din 61

DOCUMENTATIA DE AVIZARE A LUCRARILOR DE
INTERVENTIE

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	10 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L |
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizarea expresa.

BORDEROU GENERAL

FOAIE DE CAPAT

LISTA DE SEMNATURI

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

I.01. DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

“MODERNIZARE LOCUINȚE SOCIALE CĂMIN NEFAMILIȘTI NR. 1, STR. LAMINORULUI, NR. 16E
DIN MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA”

I.02. ORDONATOR PRINCIPAL DE CREDITE / INVESTITOR

MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE

COD FISCAL 4279944

ADRESA: STR. REVOLUȚIEI, NR. 1-3, cod 130011, TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

Telefon: 0245 611 222; Fax: 0245 217 951/0245 221 223

Adresă web: www.pmtgv.ro

e-mail: primarulmunicipiuluitargoviste@pmtgv.ro

Reprezentant legal: Jr. Daniel Cristian STAN

In calitate de: Primar al **U.A.T. MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE**

I.03. ORDONATOR DE CREDITE (SECUNDAR / TERȚIAR)

MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE

COD FISCAL 4279944

ADRESA: STR. REVOLUȚIEI, NR. 1-3, cod 130011, TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

Reprezentant legal: Jr. Daniel Cristian STAN

In calitate de: Primar al U.A.T. MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	11 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. |
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizarea expresa.

I.04. BENEFICIARUL INVESTIȚIEI

MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE

COD FISCAL 4279944

ADRESA: STR. REVOLUȚIEI, NR. 1-3, cod 130011, TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

Telefon: 0245 611 222; Fax: 0245 217 951/0245 221 223

I.05. ELABORATORUL DOCUMENTATIEI DE AVIZARE A LUCRARILOR DE INTERVENTIE

S.C. BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L., cu sediul in Municipiul Bucuresti, Soseaua Colentina, nr 36, Sector 2, telefon mobil:0728.028.114, e-mail: alinbitoleanu@gmail.com, CUI RO42879925, inregistrata nr. de inregistrare la Registrul Comertului J40/9354/2020, Reprezentata prin Dl. Alin Claudiu BITOLEANU, functia Administrator, in calitate de prestator

II. SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI NECESITATEA REALIZĂRII LUCRARILOR DE INTERVENTII

II.01. PREZENTAREA CONTEXTULUI: POLITICI, STRATEGII, LEGISLATIE, ACORDURI RELEVANTE, STRUCTURI INSTITUTIONALE SI FINANCIARE

Context geografic

Municipiul Târgoviște este situat în partea central sudică a României și este străbătut de paralela 44°55'27"N și meridianul 25°27'24"E, fiind poziționat la trecerea dintre Câmpia Română și dealurile Subcarpaților ce continuă spre Munții Bucegi. Se află la o altitudine cuprinsă între 260 și 300 metri, poziționându-se între râurile Dâmbovița și Ialomița, la limita dintre regiunea deluroasă subcarpatică și Câmpia Întaltă a Târgoviștei, Câmpia este desprinsă din uniformitatea Câmpiei Române, Târgoviștea fiind așezată în sectorul subcolinar al acesteia, parte a câmpiei Piemontane Înalte a Ialomiței, și în vecinătatea Dealurilor Subcarpatice.

Coordonatele punctelor topografice ale imobilului

Coordonatele punctelor topografice ale imobilului au fost determinate in Sistem de Proiectie Stereografic 1970 si sistemul national de referinta altimetric Marea Neagra 1975. Densitatea punctelor de detaliu a fost aleasa conform cerintelor impuse de tipul lucrarii, avand in vedere scara planului si tinand cont de accidentatia si sinuozitatea terenului. Au fost raportate puncte ce caracterizeaza pozitia si forma detaliilor topografice.

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	12 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. |
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizarea expresa.



Figura 1 – Localizare Municipiul Targoviste in cadrul Judetului Dambovita

Context istoric – Municipiul Târgoviște

Municipiul Târgoviște, reședința județului Dâmbovița, are un istoric urban de peste șapte secole, fiind atestat documentar în 1396 ca reședință domnească a Țării Românești. Poziția sa strategică la confluența drumurilor comerciale din Muntenia, Transilvania și Balcani a determinat dezvoltarea urbană și consolidarea rolului de centru politic, administrativ și militar în secolul al XV-lea.

În această perioadă au fost ridicate ansambluri reprezentative – Curtea Domnească, Turnul Chindiei și numeroase lăcașuri de cult – care au configurat structura urbană medievală, organizată în jurul nucleului domnesc. După mutarea capitalei la București (sec. XVII), orașul își pierde importanța politică, dar rămâne un centru regional cu funcțiuni administrative, economice și culturale.

Secolele XIX–XX aduc modernizarea edilitară și instituțională, urmate, după 1945, de o etapă de industrializare accelerată și extindere urbană. După 1989, Târgoviște parcurge un proces de reconversie economică, cu declin industrial și orientare către servicii, administrație și comerț, fiind totodată inițiate proiecte de reabilitare urbană și conservare a patrimoniului. În prezent, planificarea urbană urmărește integrarea valorilor istorice în strategiile de dezvoltare durabilă și adaptarea funcțiunilor orașului la cerințele contemporane.

Strategia de dezvoltare locala

Conform Strategiei de dezvoltare locala, au fost identificate si propuse spre adoptare o serie de obiective ce au ca scop final imbunatatirea calitatii vietii, cresterea coeziunii sociale, imbunatatirea mediului de viata si cresterea economica din teritoriul prezentat. Astfel prezentul proiect ce are ca obiectiv general, imbunatatirea conditiilor de locuire din zona.

Baza legală:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI_SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	13 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L |
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizarea expresa.

- Legea nr. 10/1995 modificata cu Legea 177/2015, cu privire la calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- HG. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- HG. nr. 907/2016 - privind etapele de elaborate și conținutul - cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;
- Legea nr. 307 /2010 - privind apărarea im potriva incendiilor, cu modificarile și completările ulterioare;
- Legea nr. 121/2014 - privind eficienta energetica;
- Legea nr. 372/2005 - privind performanta energetica a clădirilor, republicata, actualizata;
- Ordinul nr. 157 /2007 pentru aprobarea reglementarii tehnice „Metodologie de calcul al performantei energetice a clădirilor”, al Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, cu modificările si completările ulterioare;
- OMS Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publica privind mediul de viața al populației;
- Indicativ NP 051-2012 - normativ privind adaptarea clădirilor civile si a spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap;
- Indicativ P 118 -99 - normativ de siguranță la foc a construcțiilor;
- Indicativ P 118/2-2013 - normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor, partea a II-a, instalații de stingere;
- Indicativ P 118/3-2013 normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor, partea a III-a, instalatii de detectare, semnalizare si avertizare
- ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 9 din 17 februarie 2010 privind aprobarea Programului de sprijin pentru beneficiarii proiectelor în domenii prioritare pentru economia românească, finanțate din instrumentele structurale ale Uniunii Europene alocate României
- HG 811/2006 privind finanțarea din bugetul Ministerului Integrării Europene a asistenței tehnice pentru pregătirea de proiecte de investiții publice, finanțabile prin Programul Operațional Regional 2007 – 2013
- Legea 315/2004 privind dezvoltarea regionala
- Achiziții publice: OUG 34/2006 și OUG 94/2007
- HG 925/2006 pentru aprobarea normelor de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de achiziție publică din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii
- HG 759/2007 privind regulile de eligibilitate a cheltuielilor efectuate în cadrul operațiunilor finanțate prin programele operaționale
- ORDIN pentru modificarea Procedurii privind emiterea acordului de către Inspectoratul de Stat în Construcții - I.S.C. pentru intervenții în timp asupra construcțiilor existente, aprobată prin Ordinul

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	14 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. |
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea difuzarea fara autorizarea expresa.

ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și locuințelor și al inspectorului general de stat al Inspectoratului de Stat în Construcții nr. 486/500/2007

- Hotărârea Guvernului 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- Hotărârea Guvernului 925/1995 privind aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor;
- Ordinul 777/2003 al MLPTL pentru aprobarea reglementării tehnice "Îndrumător pentru atestarea tehnicoprofesională a specialiștilor cu activitate în construcții";
- Ordinul 873/2001 al MLPTL privind aprobarea structurii, conținutului și modului de utilizare a Documentației standard pentru elaborarea și prezentarea ofertei pentru achiziția publică de servicii;
- Ordonanța Guvernului 20/1994, republicată în Decembrie 2013, privind punerea în siguranță a fondului construit, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea 346/2002, republicată în Aprilie 2013, privind asigurarea pentru accidente de muncă și boli profesionale, cu toate modificările și completările ulterioare;
- C 56-85: Normativ pentru verificarea calității și recepția lucrărilor de construcții și instalații aferente;
- C 56-2002: Normativ pentru verificarea calității și recepția lucrărilor de instalații aferente construcțiilor;
- P 130-1999: Normativ privind urmărirea comportării în timp a construcțiilor;
- SR EN 1990:2004 Eurocod: Bazele proiectării structurilor;
- SR EN 1990:2004/A1:2006 Eurocod: Bazele proiectării structurilor;
- SR EN 1990:2004/NA:2006 Eurocod: Bazele proiectării structurilor. Anexă națională;
- SR EN 1990:2004/A1:2006/AC:2010 Eurocod. Bazele proiectării structurilor;
- CR 2-1-1.1/2013 Cod de proiectare a construcțiilor cu pereți structurali de beton armat;
- GP 115-2011 Ghid de proiectare pentru controlul fisurii elementelor masive și pereților structurali de beton armat datorită contracției împiedicate;
- GP 116-2011 Ghid pentru calculul și alcătuirea constructivă a planșeelor compuse lemn-beton la clădiri vechi și noi;
- GP 124-2013 Ghid pentru proiectarea structurilor din beton de înaltă rezistență în zone seismice;
- NE 012-1:2007 Cod de practică pentru executarea lucrărilor de beton, beton armat și beton precomprimat;
- NE 012-2:2010 Normativ pentru producerea și executarea lucrărilor din beton, beton armat și beton precomprimat — Partea 2: Executarea lucrărilor din beton;
- NE 020-2003 Normativ privind proiectarea planșeelor compuse din tablă cutată-beton;
- SR EN 1992-1-1:2004 Eurocod 2: Proiectarea structurilor de beton. Partea 1-1: Reguli generale și reguli pentru clădiri;

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI_SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	15 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. |
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizarea expresa.

- SR EN 1992-1-1:2004/NB:2008 Eurocod 2: Proiectarea structurilor de beton. Partea 1-1: Reguli generale și reguli pentru clădiri. Anexă națională;
- SR EN 1992-1-1:2004/NB:2008/A91:2009 Eurocod 2: Proiectarea structurilor de beton. Partea 1-1: Reguli generale și reguli pentru clădiri. Anexă națională;
- SR EN 1992-1-1:2004/AC:2012 Eurocod 2: Proiectarea structurilor de beton. Partea 1-1: Reguli generale și reguli pentru clădiri;
- SR EN 1992-1-1:2004/A1:2015 Eurocod 2: Proiectarea structurilor de beton. Partea 1-1: Reguli generale și reguli pentru clădiri;
- GP 003-1996 Ghid pentru proiectarea antiseismică a halelor parter cu structură metalică;
- GP 016-1997 Ghid pentru proiectarea îmbinărilor prin contact ale stâlpilor din oțel făcând parte din structura clădirilor etajate;
- GP 018-1997 Ghid de proiectare și urmărire a comportării în exploatare a acoperișurilor din ferme de cabluri;
- GP 078-2003 Ghid privind proiectarea halelor ușoare cu structură metalică;
- GP 082-2003 Ghid privind proiectarea îmbinărilor ductile la structuri metalice în zone seismice;
- NP 026-1998 Codul de proiectare pentru structuri metalice parter fără pod rulant;
- NP 041-2000 Normativ de calcul pentru construcții metalice cu diafragme din tablă
- NP 042-2000 Normativ privind prescripțiile generale de proiectare.
- Verificarea prin calcul a elementelor de construcție metalice și a îmbinărilor acestora;
- SR EN 1993-1-1:2006 Eurocod 3: Proiectarea structurilor de oțel. Partea 1-1: Reguli generale și reguli pentru clădiri;
- SR EN 1993-1-1:2006/NA:2008 Eurocod 3: Proiectarea structurilor din oțel. Partea 1-1: Reguli generale și reguli pentru clădiri. Anexă națională;
- SR EN 1993-1-1:2006/AC:2009 Eurocod 3: Proiectarea structurilor de oțel. Partea 1-1: Reguli generale și reguli pentru clădiri;
- SR EN 1993-1-1:2006/A1:2015 Eurocod 3: Proiectarea structurilor de oțel. Partea 1-1: Reguli generale și reguli pentru clădiri;
- SR EN 1993-1-5:2007 Eurocod 3: Proiectarea structurilor de oțel. Partea 1-5: Elemente structurale din plăci plane solicitate în planul lor;
- SR EN 1993-1-5:2007/NA:2008 Eurocod 3: Proiectarea structurilor de oțel. Partea 1-5: Elemente structurale din plăci plane solicitate în planul lor;
- SR EN 1993-1-8:2006 Eurocod 3: Proiectarea structurilor de oțel. Partea 1-8: Proiectarea îmbinărilor;
- SR EN 1993-1-8:2006/NB:2008 Eurocod 3: Proiectarea structurilor de oțel. Partea 1-8: Proiectarea îmbinărilor. Anexă Națională;
- SR EN 1993-1-8:2006/AC:2010 Eurocod 3: Proiectarea structurilor de oțel. Partea 1-8: Proiectarea

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI_SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	16 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. |
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizarea expresa.

NR. PROIECT / CODIFICAT / COD PROIECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.I.I.	08_D.A.I.I.	BIT_PARTII_SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	17 din 61
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România tel : +40728.028.114 e-mail: alinbitoleanu@gmail.com RO 42879925 Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea si difuzarea fara autorizarea expresa.								

- Standard de stat STAS 1478-90
- Standard de stat STAS 1795-87
- Normativul privind proiectarea și executarea instalațiilor sanitare I9 -2015
- Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor, partea a II-a – Instalații de stingere, indicativ P118 / 2 – 2013
- INSTALATII DE TERMOVENTILATII- Încadrarea în norme
- Normativ pentru proiectarea și executarea instalațiilor de încălzire I 13/15.
- Normativ privind proiectarea și execuția instalațiilor de ventilație I.5.-2010.
- SR 1907/1-2014 Instalații de încălzire. Necesarul de căldură de calcul. Prescripții de calcul.
- SR 1907/2-2014 Instalații de încălzire. Necesarul de căldură de calcul. Temperaturi interioare convenționale de calcul
- STAS 6472 Proiectarea termotehnica a elementelor de construcții.
- STAS 6648/1-2014 Calculul aporturilor de căldură din exterior
- STAS 6648/2-2014 Parametrii climatici exteriori.
- STAS 12025/2 Acustica in construcții. Efectele vibrațiilor asupra clădirilor sau părților de clădire, limite admisibile.
- Norme tehnice de proiectare și realizare a construcțiilor privind protecția la acțiunea focului P.118-99.
- STAS 11357 Masuri de siguranța contra incendiilor. Clasificarea materialelor și elementelor de construcție din punct de vedere al combustibilității.
- Norme generale de prevenire și stingere a incendiilor din 1977, 1994
- STAS 8974/1 Fiabilitate, mentenabilitate.
- Norme generale de protecția muncii MPPM 1996.
- Legea nr.10/1995 - Legea privind calitatea în construcții
- Ord.9/N/15.03.93. MLPAT - Regulament privind protecția și igiena muncii în construcții.
- Normativ pentru verificarea calității și recepția lucrărilor de construcții și instalații aferente C.56-85.
- HG 273/1994 – Regulamentul de recepție al lucrărilor în construcții și instalații aferente acestora. Anexa: Cartea tehnica a construcției.
- HG 925/1995 Regulamentul de verificare și expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrărilor, și a construcțiilor.
- HG 392/1994 Regulamentul privind agreementul tehnic pentru produse, procedee și echipamente noi în construcții.

Orice neconcordanță între normativele, standardele, Ordonanțele de Guvern indicate în prezenta documentație și cele în vigoare la data începerii execuției vor fi transmise de către executant,

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	18 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. |
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizarea expresa.

catre Proiectantul General al Clientului care, la rândul său, are obligația de a efectua actualizările corespunzătoare în cel mai scurt timp posibil.

II.02. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE ȘI IDENTIFICAREA NECESITATILOR ȘI DEFICIENȚELOR

Destinația clădirii a fost și se menține și în prezent de tip cămin nefamilisti de locuințe colective. Este o construcție cu regim de înălțime de tip Sth+P+4E+M în suprafață construită de 659 mp, asamblată într-un singur tronson unitar cu formă cvasidreptunghiulară cu dimensiunile aproximative 54x12m. Subsolvul este tehnic și nelocuit. Cota pardoselii parterului este considerată cota 0,00 și se găsește cu circa 30cm mai sus decât cota de teren amenajat exterior. Circulația pe verticală este asigurată prin intermediul a două scări din beton amplasate la interior. Pe verticală, imobilul nu prezintă retrageri între parter și etaje. În elevație amprenta parterului este similară cu restul etajelor, cu o serie de goluri pentru uși și ferestre. Mansarda a fost realizată undeva în perioada 2006-2009 și este realizată cu structură ușoară din lemn peste planseul etajului 4. Cota la coamă este la circa 21 m față de cota terenului amenajat, iar cota la cornisă este la circa 16,21m.

Tinând cont de perioada în care a fost realizată structura este clar că aceasta a fost supusă acțiunii mai multor seisme semnificative din secolul trecut, vorbim aici de cele din anii 1977, 1986 și 1990.

Imobilul nu a suferit intervenții de consolidare a structurii de rezistență.

În momentul relevării s-a constatat: fisuri slabe ale pardoselii parterului, degradări ale trotuarului la interfața cu construcția existentă ca urmare a tasării în timp a construcției sau chiar lipsa trotuarului, infiltrații la fundații ca urmare a burlanelor oprite la o elevație înaltă, degradări ale tencuielii de exterior a peretilor, degradări marginale pentru plansele balcoanelor, zone largi de degradare a termosistemului existent.

II.03. OBIECTIVE PRECONIZATE A FI ATINSE PRIN REALIZAREA INVESTIȚIEI PUBLICE

Prin proiectul propus, pentru lucrările de renovare energetică a obiectivului, se va avea în vedere respectarea principiului „Do No Significant Harm” (DNSH) (“A nu prejudicia în mod semnificativ”), astfel cum este prevăzut la Articolul 17 din Regulamentul (UE) 2020/852 privind instituirea unui cadru care să faciliteze investițiile durabile, pe toată perioada de implementare a proiectului.

Astfel, printre soluțiile propuse, enumerăm:

- Termoizolarea anvelopantei, a fatadei și a acoperișului de tip șarpanta
- Înlocuirea tamplariei exterioare cu tamplărie performantă energetic, cu rame din PVC și vitraj cu 3 foi de geam low-e, inclusiv reparații și finisaje interioare locale Rezistența minimă corectată de 1,10.
- Modernizarea sistemului de iluminat, înlocuind corpurile existente cu corpuri dotate cu surse tip LED
- Introducerea echipamentelor de producere energie din surse regenerabile (panouri fotovoltaice)

Obiectivul general al proiectului îl constituie crearea condițiilor pentru locuire în condiții optime, moderne și creșterea calitatii sociale a comunității.

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI_SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	19 din 61

BITOLEANU ȘI ASOCIAȚII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU ȘI ASOCIAȚII S.R.L. |
BITOLEANU ȘI ASOCIAȚII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intră sub incidența legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea
difuzarea fără autorizarea expresă.

III. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI EXISTENTE

III.01. PARTICULARITĂȚI ALE AMPLASAMENTULUI:

III.01.1. a) descrierea amplasamentului (localizare - intravilan/extravilan, suprafața terenului, dimensiuni în plan);

Imobilul este situat în intravilanul Municipiului Târgoviște, Str. Laminorului 16E, județul Dâmbovița, număr cadastral număr cadastral 77212 și este intabulat în C.F. nr. NC / CF 77212, UAT Târgoviște.

Imobilul nu are statut de monument istoric, nu este parte a unui ansamblu istoric și nu este amplasat într-un sit arheologic clasat.

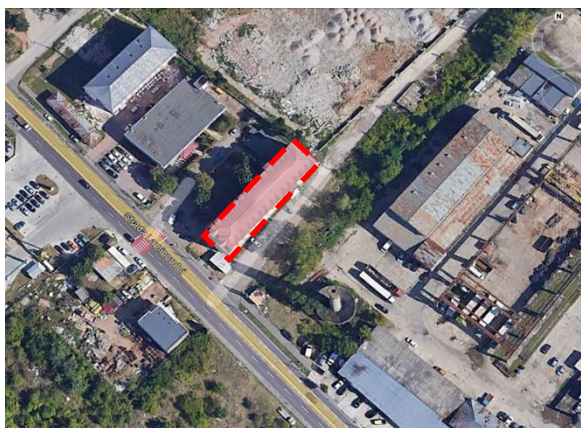
Teren aparținând domeniului public al Municipiului Târgoviște în suprafață măsurată de 1.812 mp conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 24396/05.03.2025, categoria de folosință Curți-Construcții, ocupat de următoarele construcții: C1-NC 77212-C1- locuință colectivă- Cămin 1, regim de înălțime P+4, suprafața construită de 659 mp, suprafața desfășurată de 3.295 mp. Conform documentației de urbanism PUG și RLU aprobat, imobilul având NC/CF 77212 este amplasat în subzona Llu1- subzona predominant rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10 m) - locuire colectivă, indicatori urbanistici maximi admiși: POT=40%, CUT=2,0, Niv.=5,0.

III.01.2. b) relații cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;

Terenul este delimitat pe toate laturile de circulații publice carosabile sau pietonale. Accesul în bloc se face din aleea pietonală care face legătura cu strada Laminorului.

Vecinătăți:

- N – teren împrejmuit, liber de construcții
- E - teren domeniul public – circulație carosabilă și trotuar pietonal – strada Laminorului – C.F.86998;
- S - teren domeniul public – circulație carosabilă și trotuar pietonal – strada Laminorului – C.F.83863;
- V – parcare betonată, ulterior drum de acces – circulație rutieră și pietonală – fundatura care iese în str. Laminorului;

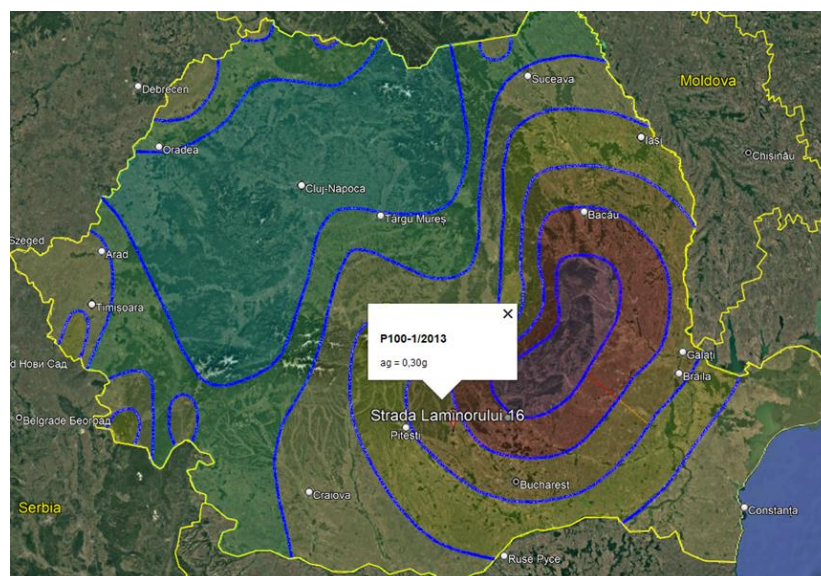


NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI SCRIS	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	20 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. |
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizarea expresa.

III.01.3. c) datele seismice si climatice;**ZONAREA SEISMICĂ**

Conform hărților de zonare seismică (P100/1-2013), clădirea care face obiectul investiției, este situată într-o zonă ce corespunde unei accelerații la nivelul terenului de $a_g=0.30\text{ g}$, cu o perioadă de colț a spectrului seismic $T_c=0,7\text{ sec}$, pentru un seism cu perioada medie de revenire de 100 ani, care este cutremurul ce este luat în considerare la Stare Limită Ultimă (SLU). Clasa de importanță a construcției este clasa a III-a, ceea ce conduce la un coeficient de importanță $\gamma_I=1,0$. Conform CR0-2012. Coeficientul de amplificare dinamică este, conform normativului P100/1-2013, $\beta_o=2.5$, pentru intervalul TB-TC.



Zonarea teritoriul României în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului de proiectare a_g pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR=225$ ani conform codului P100-1/2013

CLIMA SI FENOMENELE NATURALE SPECIFICE ZONEI

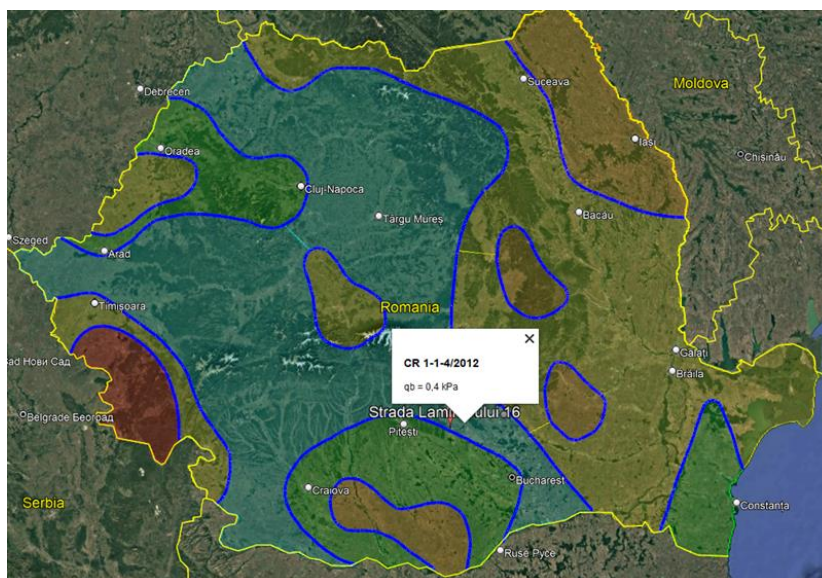
Clima este temperat – continentală, caracteristică poziției sale geografice, cu o temperatură multianuală de $9,90\text{ }^{\circ}\text{C}$ (Ianuarie $2,50\text{ }^{\circ}\text{C}$, Iulie $20,80\text{ }^{\circ}\text{C}$). Amplitudinea dintre temperatura maximă înregistrată, de $40,40\text{ }^{\circ}\text{C}$ și cea minimă, de $-28\text{ }^{\circ}\text{C}$, este relativ însemnată. Vânturile mai frecvente bat din direcțiile nord-vest (20%), sud-vest (16%) și nord (11%). Precipitațiile multianuale ajung la 683 mm, dintre care 435 mm în sezonul cald și 248 în sezonul rece. Zona climatică pentru încărcarea cu zapada corespunzătoare unei valori caracteristice a încărcării din zapada pe sol este de $2,0\text{ kN/mp}$, recomandată în harta de zonare din Normativul CR 1-1-3/2012 privind evaluarea acțiunii zapezii asupra construcțiilor.

Zona climatică pentru încărcarea cu vânt corespunzătoare unei valori caracteristice a presiunii de referință a vântului, mediată pe 10 minute la 10 m înălțime, qref este de $0,40\text{ kPa}$ – recomandată în harta de zonare din Normativul CR-1-1-4/2012 privind acțiunea vântului asupra construcțiilor.

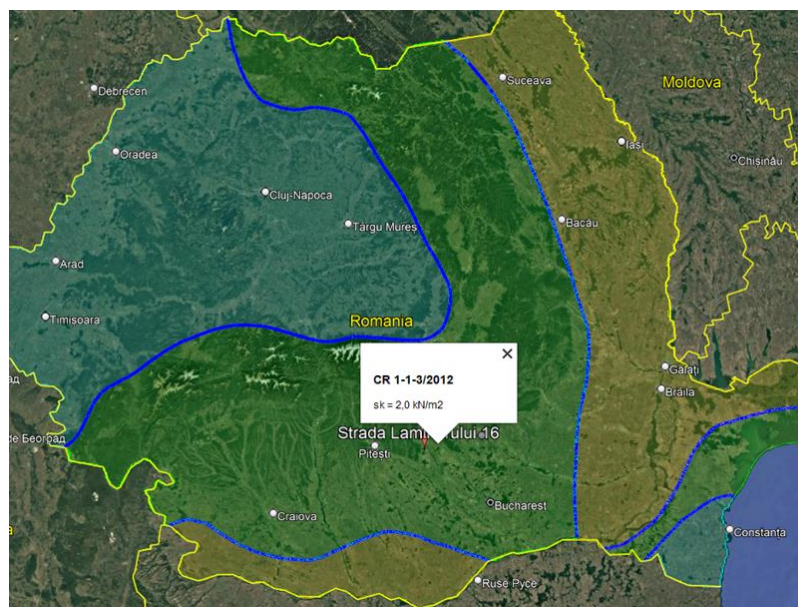
NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	21 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea difuzarea fara autorizarea expresa.

Conform STAS 6054/1977 adancimea maxima de inghet în zona terenului aflat în studiu este de 0,80-0,90 m fata de cota terenului natural.



Din punct de vedere al solicitărilor din vânt, conform CR 1-1-4/2012, amplasamentul corespunde unei presiuni de referință a vântului $q_b=0.4 \text{ kN/m}^2$, mediată pe 10 min la 10 m cu interval mediu de recurență de 50 ani.



Din punct de vedere al încărcărilor din zăpadă, conform CR 1-1-3/2012, amplasamentul corespunde unei valori caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol $sk=2,00 \text{ kN/m}^2$ având interval mediu de recurență de 50 ani.

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	22 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by. BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. |
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizarea expresa.

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
04/2025	ARR.	D.A.I.I.	08_D.A.I.I.	BIT_PARTII_SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	23 din 61

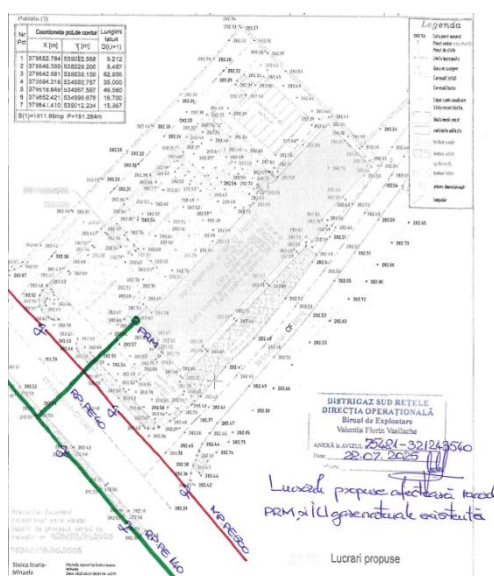
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: **BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L |**
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizatie expresa.

rete de alimentare cu apa

rete de canalizare menajera si retea de canalizare pluviala

rete de alimentare cu energie electrica

rete de gaze naturale



O parte din riscuri sunt generate de hazardul cutremurelor.

Imobilul nu are statut de monument istoric, nu este parte a unui ansamblu istoric și nu este amplasat într-un sit arheologic clasat.

III.02. REGIMUL JURIDIC:

Forma de proprietate: teren, domeniu public al Municipiului Târgoviște, în suprafață măsurată de 1.812 mp conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 24396/05.03.2025.

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
04/2025	ARH.	D.A.I.I.	08_D.A.I.I.	BIT_PARTII SCRIS	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	24 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: **BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L |**
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 I e-mail: alinbitoleanu@gmail.com I RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizatie expresa.

Conform Certificatului de urbanism:

Teren aparținând domeniului public al Municipiului Târgoviște în suprafață măsurată de 1.812 mp conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 24396/05.03.2025, categoria de folosință Curți-Construcții, ocupat de următoarele construcții: C1-NC 77212-C1- locuință colectivă- Cămin 1, regim de înălțime P+4, suprafața construită de 659 mp, suprafața desfășurată de 3.295 mp. Conform documentației de urbanism PUG și RLU aprobat, imobilul având NC/CF 77212 este amplasat în subzona Llu1- subzona predominant rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10 m) - locuire colectivă, indicatori urbanistici maximi admiși: POT=40%, CUT=2,0, Niv.=5,0.

III.02.2. b) destinația construcției existente;

CATEGORIA DE FOLOSINTA: curti-construcții

Folosinta actuala: CAMIN NEFAMILISTI

Terenul este situat în: UTR nr. 33.

Categoria de folosinta a terenului : curti constructii.

Funcțiunea dominantă a zonei: I – zona de unități industriale, de depozitare și transport.

Imobilul aparține subzonei Llu1-subzona exclusiv rezidențială de tip urban (locuințe și funcțiuni complementare).

Conform PUG și R.L.U. aprobat art. 7.4.1.2.-Funcțiunea dominantă a subzonei Llu1- zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10 m) – este locuirea colectivă.

III.02.3. c) includerea construcției existente în listele monumentelor istorice, situri arheologice, arii naturale protejate, precum și zonele de protecție ale acestora și în zonele construite protejate, după caz;

Imobilul nu are statut de monument istoric, nu este parte a unui ansamblu istoric și nu este amplasat într-un sit arheologic clasat.

III.02.4. d) informații/ obligații/ constrângeri extrase din documentațiile de urbanism, după caz.

Funcțiunile interzise sunt următoarele:

- Pe parcelele distincte din subzona: idem art. 7.3.1.1.3.;
- Pe terenurile situate între blocurile de locuințe : toate funcțiunile urbane, cu excepția celor stipulate la alin. 7.4.1.3.1.b.
- Pe parcelele distincte din subzona: idem 7.3.1.1.3.;
- Pe aceeași parcelă cu locuințele: ISi, ISsp, I (unități poluante), A, P, GC, TE, CC, S, TNh.

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	25 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L |
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizarea expresa.

III.03. CARACTERISTICI TEHNICE SI PARAMETRI SPECIFICI:

III.03.1. a) Categoria si clasa de importanta

Categoria de importanta C - Conform H.G. nr.766/1997

Clasa de importanta III – conform tabel 4.1. din Codul de Proiectare antiseismica a structurilor,
indicativ P100 -1 / 2013, ceea ce conduce la un coeficient de importanță $\gamma I=1,0$.

III.03.2. b) Cod in Lista monumentelor istorice, dupa caz;

Nu este cazul.

III.03.3. c) an/ ani/ perioade de construire pentru fiecare corp de constructie;

Anul edificarii – 1972

III.03.4. d) suprafata construita;

Ac. Camin nefamilisiti nr. 1 = 659.00 mp conform Carte Funciară nr. 77212

III.03.5. e) suprafata construita desfasurata;

S. Desf. = 3295 mp conform Carte Funciară nr. 77212

S. Desf. = 3954 mp – conform realitate (fara subsol tehnic)

S. Desf. = 4613 mp – conform realitate (cu subsol tehnic)

III.03.6. f) valoarea de inventar a constructiei;

Valoarea de inventar a obiectelor din proiect este aprobata prin Hotarirea Consiliului Local al Orasului Targoviste.

III.03.7. g) alti parametri, in functie de specificul si natura constructiei existente.

Regim de inaltime P+4 – conform acte -Certificat urbanism / Carte Funciară nr. 77212 /

Regim de inaltime S(tehnic)+P+4E+Mansarda – conform situatie teren

POT existent = 36.3%

CUT existent = 2,18;

III.04. ANALIZA STARII CONSTRUCTIEI, PE BAZA CONCLUZIILOR EXPERTIZEI TEHNICE SI / SAU ALE AUDITULUI ENERGETIC, PRECUM SI ALE STUDIULUI ARHITECTURALO-ISTORIC IN CAZUL IMOBILELOR CARE BENEFICIAZA DE REGIMUL DE PROTECTIE DE MONUMENT ISTORIC SI AL IMOBILELOR AFLATE IN ZONELE DE PROTECTIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE SAU IN ZONE CONSTRUIE PROTEJATE. SE VOR EVIDENTIA DEGRADARILE, PRECUM SI CAUZELE PRINCIPALE ALE ACESTORA, DE

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	26 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. |
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizarea expresa.

**EXEMPLU: DEGRADARI PRODUSE DE CUTREMURE, ACTIUNI CLIMATICE,,
TEHNOLOGICE, TASARI DIFERENTIASTE, CELE REZULTATE DIN LIPSA DE
INTRETINERE A CONSTRUCTIEI, CONCEPTIA STRUCTURALA INITIALA GRESITA
SAU ALTE CAUZE IDENTIFICATE PRIN EXPERTIZA TEHNICA.**

Tinând cont de perioada în care a fost realizată structura este clar că aceasta a fost supusă acțiunii mai multor seisme semnificative din secolul trecut, vorbim aici de cele din anii 1977, 1986 și 1990.

Imobilul nu a suferit intervenții de consolidare a structurii de rezistență.

Imobilul nu se află pe lista monumentelor istorice sau de arhitectură și nici în zona de protecție a monumentelor istorice sau de arhitectură.

În momentul relevării s-a constatat:

- Fisuri slabe ale pardoselii parterului
- Degradări ale trotuarului la interfața cu construcția existentă ca urmare a tasării în timp a construcției sau chiar lipsa trotuarului
- Infiltrații la fundații ca urmare a burlanelor oprite la o elevație înaltă
- Unele degradări ale tencuielii de exterior a peretilor.
- Degradări marginale pentru plansele balcoanelor
- Zone largi de degradare a termosistemului existent

Clădirea a fost solicitată de o serie de seisme ce au putut aparține zonei seismice Est-Vrancea sau zona Făgăraș-Câmpulung.

**III.05. STAREA TEHNICĂ, INCLUSIV SISTEMUL STRUCTURAL ȘI ANALIZA DIAGNOSTIC,
DIN PUNCTUL DE VEDERE AL ASIGURĂRII CERINȚELOR FUNDAMENTALE
APLICABILE, POTRIVIT LEGII.**

Sistemul structural este reprezentat de o structură mixtă cadre și diafragme de zidărie confinată-caramidă GVP în grosime de circa 24cm. Planșee de beton armat monolit în grosime de circa 12-13cm.

În unele poziții sunt amplasate diafragme de zidărie portantă și cadre de beton armat combinat cu diafragme de betonarmat pentru creșterea rigidității construcției însă sistemul principal de contravântuire la încărcări laterale este reprezentat de zidăria portantă confinată. Acoperisul este realizat din sarpantă din lemn peste nivelul 4 cu acomodarea zonei de mansardă.

Distributia în plan a peretilor este aceeași la toate nivelele, suprapuși pe verticală începând de la nivelul fundațiilor, ceea ce asigură un traseu continuu al forțelor seismice și gravitaționale la terenul de fundare. La parter nu sunt realizați pereți suplimentari față de etaj.

Plansele nu prezintă discontinuități mari (goluri), deci asigură conlucrarea cu structura verticală pentru transmiterea eforturilor până la nivelul fundațiilor.

Structural găsim următoarele elemente:

- Zidărie portantă GVP + tencuială atât pentru interior cât și pentru exterior

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI_SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	27 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. |
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizarea expresa.

- Cadre de beton armat robuste
- Zone de diafragme de beton

Deși nu s-au identificat, deasupra ușilor și ferestrelor sunt probabil dispusi buiandrugi din beton armat, conform practicilor curente ale perioadei în care a fost executată construcția.

La data evaluării, starea tehnică a elementelor de construcție este următoarea :

Fundațiile nu sunt vizibile.

S-au identificat mici degradări asociate infiltratilor de apă la nivelul soclurilor și s-au identificat fisuri slabe asociate tasărilor diferențiate datorate situațiilor gravitaționale și de cutremur. Acest fapt confirmă ideea că terenul de sub fundații este consolidat iar fundațiile s-au comportat bine/în "laboratorul natural", al cutremurelor în casate.

Planșeele realizate din beton armat de tip monolit. După aspect și duritate betonul acestora poate suporta în continuare încărcările gravitaționale fără a fi necesare intervenții de consolidare, însă marginile expuse intemperiilor prezintă expulzări ale acoperirilor cu beton.

În ceea ce privește pereții nestructurali, nu s-au observat degradări semnificative asociate compatibilității acestora cu deplasările. Acest lucru indică faptul că structura este foarte rigidă ceea ce implică deplasări laterale mici în caz de cutremur.

Scara interioară nu prezintă degradări la nivel structural ci la nivel de finisaj.

Pereții exteriori se prezintă în stare relativ bună din punct de vedere a protecției la intemperii, însă sunt zone largi unde termosistemul a fost îndepărtat și este expusă construcția inițială.

Învelitoarea imobilului este realizată din șarpanta din lemn realizată peste zonele cu mansardă de peste etajul 4.

S-a realizat un sondaj de decopertă la fundații și din observațiile de la fața locului s-a putut deduce că este vorba despre un sistem de fundare de tip direct prin intermediul tălpilor de fundare amplasate suficient de mult în terenul de fundare, iar terenul pare consolidat.

III.06. ACTUL DOVEDITOR AL FORȚEI MAJORE, DUPĂ CAZ.

Nu este cazul.

IV. CONCLUZIILE EXPERTIZEI TEHNICE ȘI, DUPĂ CAZ, ALE AUDITULUI ENERGETIC, CONCLUZIILE STUDIILOR DE DIAGNOSTICARE²⁾:

²⁾ Studiile de diagnosticare pot fi: studii de identificare a alcătuirilor constructive ce utilizează substanțe nocive, studii specifice pentru monumente istorice, pentru monumente de for public, situri arheologice, analiza compatibilității conformării spațiale a clădirii existente cu normele specifice funcțiunii și a măsurii în care aceasta răspunde cerințelor de calitate, studii peisagistice sau studii, stabilite prin tema de proiectare.

IV.01.1. clasa de risc seismic;

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	28 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. |
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizarea expresa.

În urma analizei din cadrul expertizei, care a avut drept scop analizarea structurii de rezistență din punct de vedere al asigurării cerinței esențiale “A1”- rezistență mecanică și stabilitate”, construcția existentă este încadrată în clasa de risc seismic R_s III ce corespunde construcțiilor susceptibile de avariere moderată la acțiunea cutremurului de proiectare corespunzător Stării Limită Ultime, care poate pune în pericol siguranța utilizatorilor.

Structura existentă NU necesită consolidare, dar pot fi necesare unele lucrări de reparații ale suprafețelor după decopertare, conform prezentului document.

IV.01.2. prezentarea a minimum două soluții de intervenție;

În urma auditului energetic:

Varianța 1 – varianta aleasă

Pachetul de soluții P1-1 = (S1+S2+S3.1+I1) pachet complet de soluții, cu I1.

Reabilitarea clădirii, aplicând pachetul de soluții P1-1, denumit în continuare Varianta 1, este bună atât din punct de vedere energetic cât și economic rezultând scăderea consumului anual specific pentru încălzire cu 192.94 kWh/m²an.

În total, sursele de energie regenerabilă acoperă 10.71% din totalul consumului de energie primară.

Soluția de reabilitare - S1.

2.1.1 Soluții de reabilitare pentru pereții exteriori (S1)

Se propune soluția izolării pereților exteriori cu vată minerală bazaltică de 15 cm grosime, protejată cu o masă de spaclu de minim 5 mm grosime și tencuială acrilică structurată de minim 1,5 mm grosime. În cazul în care pe fațadă există termoizolație existentă, aceasta se va desface și noua termoizolație se va lipi direct pe perete.

NU SE INTERVINE LA MANSARDA.

Principalele caracteristici tehnice ale materialelor utilizate:

- Efortul de compresiune al plăcilor la o deformare de 10% – CS(10), min. 30 kPa
- Clasa de reacție la foc: A1
- Conductivitatea termică de calcul 0.036 W/mK;

Soluția prezintă următoarele avantaje:

- corectează majoritatea punților termice;
- conduce la o alcatuire favorabilă sub aspectul difuziei la vaporii de apă și la stabilității termice;
- protejează elementele de construcție structurale precum și structura în ansamblu, de efectele variației de temperatură a mediului exterior;
- nu conduce la micșorarea ariilor utile;
- permite realizarea, prin aceeași operație, a renovării fațadelor;
- nu necesită modificarea poziției corpurilor de încălzire și a conductelor instalației de încălzire;
- permite utilizarea spațiului interior în timpul executării lucrărilor de reabilitare și modernizare;

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	29 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. |
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intră sub incidența legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea
difuzarea fără autorizarea expresă.

- nu afectează pardoselile, tencuielile, zugrăvelile și vopsitoriile interioare existente;
- durata de viață garantată, de regulă, cel puțin 15 ani.

Această soluție implică un cost relativ mare al investiției dar aduce o economie semnificativă de energie și îmbunătățește confortul termic interior. În același timp, soluția aduce îmbunătățiri performanței energetice a anvelopei clădirii prin limitarea efectelor punților termice. Această soluție se va aplica conform detaliilor și indicațiilor date în proiectul tehnic.

Soluția de reabilitare - S2.

Soluții de reabilitare pentru tamplăria exterioară cu tamplărie performantă energetic (S2)

Tamplăria exterioară existentă, nu mai este corespunzătoare, având rezistența termică mai mică decât cea normată prevăzută în MC001-2022 ($R' > 0.83 \text{ m}^2\text{K/W}$ pentru ferestre și $0.77 \text{ m}^2\text{K/W}$ pentru uși) și trebuie înlocuită.

Se recomandă o tamplărie performantă cu tocuri și cercevele din PVC, cu geam termoizolant low-e, având un sistem de garnituri de etansare și cu posibilitatea montării sistemului de ventilație controlată a aerului. Profilele vor asigura proprietăți optime de statică a ferestrei și se vor încadra cel puțin în clasa de combustie C2- greu inflamabil.

Stâlpii verticali de legătură dintre panouri vor fi rigidizați cu armatură din oțel zincat. Tamplăria va fi dotată cu cel puțin 3 colțari/ sistem, prinderea balamalelor pe tocul ferestrelor se va realiza cu cel puțin 4 suruburi, iar balamaua inferioară de pe cercevea în minim 6 suruburi, pe două direcții.

Geamul termoizolant va avea suprafața tratată cu un strat reflectant având un coeficient de emisie $\epsilon < 0,10$ și cu o rezistență termică de cel puțin $0.83 \text{ m}^2\text{K/W}$ pentru ferestre și $0.77 \text{ m}^2\text{K/W}$ pentru uși conform MC001-2022. Se propune tamplărie cu rezistență termică de $0.9 \text{ m}^2\text{K/W}$.

După înlocuirea tamplăriei se va avea în vedere:

- etansarea la infiltrații de aer rece a rosturilor de pe conturul tamplărie, dintre toc și glăfurile golului din perete cu o folie de etansare la exterior din plasa din fibră de sticlă; completarea spațiilor rămase cu spuma poliuretanică și închiderea rosturilor cu tencuială.
- etansarea hidrofuga a rosturilor de pe conturul exterior al tocului cu materiale speciale: chituri siliconice, folie de etansare din plasa din fibră de sticlă, mortare hidrofobe).
- se vor prevedea lacrimare la glăful orizontal exterior de la partea superioară a golurilor din pereți.
- crearea sau desfundarea gaurilor de la partea inferioară a tocurilor, destinate îndepărtării apei condensate între cercevele.

Înlocuirea solbancurilor din tablă zincată existentă; se va asigura panta, existența și forma lacrimarului, etansarea față de toc și față de perete.

Această soluție este evident mai puțin economică dar aduce un plus de confort locatarilor prin menținerea climatului termic interior și ameliorarea aspectului urbanistic al orașului.

Soluția de reabilitare - S3.1.

Soluția de reabilitare Pachet I1.

Soluțiile de instalare aduc surse regenerabile, îmbunătățesc confortul interior și reduc consumurile de energie fosilă.

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FIȘIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI_SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	30 din 61

BITOLEANU ȘI ASOCIAȚII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU ȘI ASOCIAȚII S.R.L. |
BITOLEANU ȘI ASOCIAȚII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intră sub incidența legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea
difuzarea fără autorizarea expresă.

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARR.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTII_SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	31 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: **BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L |**
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizarea expresa.

V. IDENTIFICAREA SCENARIILOR/OPTIUNILOR TEHNICO-ECONOMICE (MINIMUM DOUĂ) ȘI ANALIZA DETALIATĂ A ACESTORA

V.01. SOLUȚIA TEHNICĂ, DIN PUNCT DE VEDERE TEHNOLOGIC, CONSTRUCTIV, TEHNIC, FUNCȚIONAL-ARHITECTURAL ȘI ECONOMIC, CUPRINZÂND:

V.01.1. descrierea principalelor lucrări de intervenție pentru:

- consolidarea elementelor, subansamblurilor sau a ansamblului structural;

Referitor la realizarea unor reparatii la suprafetele de beton armat si zidarie:

Se vor decoperta toate suprafetele exterioare de termosistemul existent.

La momentul decopertărilor vor fi necesare lucrări de reparatii ale integrității planurilor suport ce pot fi reprezentate de elemente de beton si/sau zidărie.

Este vorba despre descrierea lucrărilor de reparatii/interventii propuse pentru punerea în siguranță si asigurarea integrității elementelor de constructie cu rol structural/nestructural, care fac obiectul reabilitării termice a clădirii, cu considerarea încărcărilor suplimentare aferente, provenite din aplicarea măsurilor de izolare termică propuse.

Înainte de aplicarea termosistemului se impune desfacerea cărămizilor de tip Bratca (dacă sunt prezente) si realizarea unor reparatii privind suportul. Se vor realiza obligatoriu reparatii ale suprafetelor de beton cu reînglobarea armăturilor (acolo unde este cazul). Toate reparatiile asociate elementelor de beton se vor realiza cu respectarea Indicativului C149-1987 si a specificatiilor tehnice de produs. Structura existenta nu necesita consolidare, dar pot fi necesare lucrari de reparatii ale suprafetelor dupa decopertare, conform studiului geotehnic.

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

Reparatiile pot avea două aspecte: reparatii de suprafată si reparatii fisuri.

Pentru reparatii de suprafata a elementelor de beton se va utiliza mortar de reparatii betoane pe baza de ciment (ex: Sika MonoTop 612 sau similar) iar pentru repararea fisurilor se va utiliza rasina epoxidica bicomponeta (ex : Sikadur-52 Injection sau similar). Se vor realiza obligatoriu reparatii ale suprafetelor de beton cu reînglobarea armăturilor (acolo unde este cazul).

Toate reparatiile asociate elementelor de beton se vor realiza cu respectarea Indicativului C149-1987 si a specificatiilor tehnice de produs.

- 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;

- Inlocuirea tamplariei exterioare cu tâmplărie performantă energetic, cu rame din PVC și vitraj cu 3 foi de geam low-e, inclusiv reparații și finisaje interioare locale Rezistenta minima corectata de 1,10.

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	32 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. |
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizarea expresa.

- Modernizarea sistemului de iluminat, înlocuind corpurile existente cu corpuri dotate cu surse tip LED

- introducerea unor elemente structurale/nestructurale suplimentare;

-Introducerea echipamentelor de producere energie din surse regenerabile (panouri fotovoltaice)

-Instalarea unor sisteme alternative de producere a energiei electrice prin utilizarea surselor regenerabile de energie precum prevederea solutiei de utilizare a energiei regenerabile (conform audit);

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

Nu este cazul.

V.01.2. 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;

Lucrările de intervenție propuse la anvelopa construcției și la instalații cu recomandări pentru reducerea costurilor prin îmbunătățirea performanței energetice.

Varianta 1 – varianta aleasa

Se vor realiza lucrări de curățare, reparatii si hidroizolare subsol pentru a evita infiltratiile viitoare.

La exterior se vor realiza lucrări de amplasare hidroizolatie pe soclu. Hidroizolatiea va coborî minim 90 cm sub nivelul trotuarului.

Se recomandă a se realiza lucrări de termoizolare a intradosului planseului de peste subsol.

Se vor decoperta toate suprafetele exterioare de termosistemul existent. La momentul decopertărilor vor fi necesare lucrări de reparatii ale integrității planurilor suport ce pot fi reprezentate de elemente de beton si/sau zidărie. Este vorba despre descrierea lucrărilor de reparatii/interventii propuse pentru punerea în siguranță si asigurarea integrității elementelor de constructie cu rol structural/nestructural, care fac obiectul reabilitării termice a clădirii, cu considerarea încărcărilor suplimentare aferente, provenite din aplicarea măsurilor de izolare termică propuse Înainte de aplicarea termosistemului se impune desfacerea cărămizilor de tip Bratca (dacă sunt prezente) si realizarea unor reparatii privind suportul.

Lucrările de reparatie prezentate în continuare preced, după caz, toate categoriile de lucrări de termoizolare. Reparatiiile pot avea două aspecte: reparatii de suprafată si reparatii fisuri. Pentru reparatii de suprafata a elementelor de beton se va utiliza mortar de reparatii betoane pe baza de ciment (ex: Sika MonoTop 612 sau similar) iar pentru repararea fisurilor se va utiliza rasina epoxidica bicomponeta (ex : Sikadur-52 Injection sau similar). Se vor realiza obligatoriu reparatii ale suprafetelor de beton cu reînglobarea armăturilor (acolo unde este cazul).

Pentru peretii de zidarie confinata,eventualele degradari ce vor fi identificate se vor remedia dupa cum urmeaza:

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	33 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L |
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea difuzarea fara autorizarea expresa.

NR. PROIECT / PROIECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
04/2025	ARH.	D.A.I.I.	08_D.A.I.I.	BIT_PARTII SCRIS	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	34 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by. **BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L |**
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 I e-mail: alinbitoleanu@gmail.com I RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizatie expresa.

NR. PROIECT / CONTRACT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.I.I.	08_D.A.I.I.	BIT_PARTII_SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	35 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: **BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L |**
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizarea expresa.

- lucrari de demontare si remontare a conductelor de gaz de pe fatada si protectia cablurilor montate aparent pe fatade. Aceste lucrari se vor realiza doar cu personal calificat si cu acordul institutiilor ce le gestioneaza;

-carcasele metalice ce adapostesc contoare, racorduri utilitati nu se vor demonta.

Ele se vor ingloba in grosimea termosistemului iar usa de acces se va aduce la fata peretelui termoizolat. Aceste lucrari se vor realiza doar cu personal calificat si cu acordul institutiilor ce le gestioneaza;

SOLUTII INSTALATII SANITARE

1.1 ALIMENTARE CU APA RECE POTABILA

Alimentarea cu apa rece de consum potabil a cladirii se face de la rețeaua stradala de distributie prin intermediul unui camin de bransament existent.

Fiecare apartament va fi alimentat din coloanal de distributie cu o conducta $\varnothing$ 25 mm.

Distributia rețelei de apa rece a cladirii se va executa din conducte de polietilena (sau similar) si se realizeaza la nivelul plafonului din subsol si mai apoi prin coloane mascate in ghene de instalatii. In grupurile sanitare conductele vor fi montate mascat in pereti.

Contorizarea se va realiza pentru fiecare apartament in parte prin amplasarea unui contor pe conducta de alimentare cu apa din grupul sanitar.

Se vor prevedea armaturi de inchidere, golire si reglaj in conformitate cu normele in vigoare, si anume:

- robineti de inchidere sferici, cu sectiunea de trecere totala pe plecarile principale si la baza coloanelor;

- robineti de golire, cana, cu dop si racord portfurtun, dupa robinetii de inchidere, in punctele cele mai coborate ale instalatiei;

- robineti de reglaj, coltari, la obiectele sanitare.

Toate conductele interioare de distributie apa rece vor fi izolate cu material elastomer.

1.2 PREPARAREA SI ALIMENTAREA CU APA CALDA

Alimentarea cu apa calda menajera cu ajutorul unui boiler. Pentru o detaliere completa a se vedea proiectul de instalatii termice.

Fiecare apartament va fi alimentat din coloanal de distributie cu o conducta $\varnothing$ 25 mm.

Contorizarea se va realiza pentru fiecare apartament in parte prin amplasarea unui contor pe conducta de alimentare cu apa din grupul sanitar.

A fost prevazuta o rețea de recirculare pentru apa calda menajera, deoarece traseele de distributie au lungimi foarte mari. Pentru a se realiza recircularea a fost prevazuta si pompa de recirculare. Recircularea se va realiza doar la nivelul plafonului din subsol.

Se vor prevedea armaturi de inchidere, golire si reglaj in conformitate cu normele in vigoare, si anume:

- robineti de inchidere sferici, cu sectiunea de trecere totala pe plecarile principale si la baza coloanelor;

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	36 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L |
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizarea expresa.

- robineti de golire, cana, cu dop si racord portfurtun, dupa robinetii de inchidere, in punctele cele mai coborate ale instalatiei;

- robineti de reglaj, coltari, la obiectele sanitare.

Distributia rețelei de apa calda a cladirii se va executa din conducte de polietilena (sau similar) si se realizeaza la nivelul plafonului din subsol si mai apoi prin coloane mascate in ghene de instalatii. In grupurile sanitare conductele vor fi montate mascat in pereti.

Conductele se vor izola anti-condens pe toata lungimea lor, conform normelor in vigoare, cu material elastomer.

1.3 CANALIZARE

1.3.1 Canalizare menajera

Sistemul de canalizare interior al cladirii va fi realizat din conducte de polipropilena pentru canalizare etansate cu garniuri din elastomeri.

Apele uzate menajere provenite de la obiectele sanitare vor fi deversate in caminul de canalizare menajera existent in imediata apropiere a cladirii.

Diametrele conductelor de canalizare se vor alege astfel incat sa se asigure o viteza minima de autocurățire de 0,7 m/s. Diametrele vor fi alese avand in vedere viteza minima, pantele de montaj si debitul de apa uzata menajera.

Pe coloanele de scurgere cu legaturi de la obiectele sanitare se vor prevedea tuburi (piese) de curățire la baza coloanei si deasupra ultimei ramificatii. Inaltimea de montaj a piesei de curățire va fi de 0,4-0,8 m fata de pardoseala.

Instalatia interioara de canalizare va fi prevazuta cu ventilare primara, realizata prin prelungirea coloanelor de canalizare deasupra invelitoarei cu 0,5 m si montarea de piese de capat la capatul coloanei.

La schimbarile de directie vor fi prevazute piese de curățire.

1.3.2 Canalizare pluviala

Apele pluviale de pe invelitoarea cladirii vor fi colectate cu ajutorul unui sistem format din jgheaburi si burlane, fiind mai apoi evacuate la nivelul terenului.

SOLUTII INSTALATII TERMICE

NOMINALIZAREA INSTALATIILOR INTERIOARE

Conform cu cerințele din tema de proiectare, din auditul energetic si din studiul privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență si raportul privind cerințele minime de conformare a unei clădiri cu consum de energie aproape egal cu zero (nzeb) se propune urmatoarele instalatii :

- o Instalații de încălzire cu corpuri statice
- o Instalatii de ventilare mecanica pentru evacuarea aerului viciat din bai
- o Instalatii de ventilare pentru incaperi de locuit
- o Instalatii de climatizare pentru incaperi de locuit

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	37 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. |
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizarea expresa.

NR. PROIECT / PROIECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
04/2025	ARH.	D.A.I.I.	08_D.A.I.I.	BIT_PARTII SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	38 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by. **BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L |**
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 I e-mail: alinbitoleanu@gmail.com I RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizatie expresa.

NR. PROIECT / CODUL PROIECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.I.I.	08_D.A.I.I.	BIT_PARTII_SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	39 din 61
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România tel : +40728.028.114 e-mail: alinbitoleanu@gmail.com RO 42879925 Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea si difuzarea fara autorizatie expresa.								

Pentru a asigura un volum de aer, conform I5, s-a prevăzut un sistem de ventilare descentralizat pentru introducerea aerului proaspăt în încăperile de locuit, echipat cu recuperator de căldură în scopul reducerii emisiei de CO₂, conform recomandărilor studiului privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată, în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător. Unitățile interioare de ventilare cu recuperare de căldură sunt poziționate pe pereții exterior. Fiecare unitate de ventilare cu recuperare de căldură va avea un debit minim de 60mc/h și o eficiență de minim 75%. Alimentarea electrică a recuperatoarelor de căldură se va face dintr-un circuit electric existent din fiecare apartament și nu face obiectul prezentei documentații.

INSTALAȚII DE CLIMATIZARE

Prin auditul energetic și din studiul privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență și raportul privind cerințele minime de conformare a unei clădiri cu consum de energie aproape egal cu zero (nzeb) se propune ca sursa alternativă o instalație cu pompa de căldură aer-aer pentru încălzirea spațiilor. Astfel, se propune montarea în fiecare camera de locuit a unei pompe de căldură aer-aer compusă dintr-o unitate internă tip split de perete cu capacitatea de 12000 btuh și o unitate externă în detentă directă cu capacitatea de 12000btuh. Alimentarea electrică a aparatelor de aer condiționat se va face dintr-un circuit electric din tabloul de apartament și nu face obiectul prezentei documentații.

INSTALAȚIA DE PREPARARE A APEI CALDE MENAJERE

Apa caldă menajeră va fi preparată local cu ajutorul unui boiler monovalent cu capacitate de 2000 litri cu o serpentina ce funcționează cu agent termic de la centrala termică.

DESCRIEREA INSTALAȚIILOR ELECTRICE

1.1. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a apartamentelor se va face de la FDCP.

S-a propus contorizarea individuală a fiecărui apartament, prin amplasarea a câte unui contor electric pentru fiecare apartament.

1.2. Instalații de detectie și semnalizare incendiu

Instalațiile de detectie și semnalizare incendiu nu fac obiectul prezentului proiect.

1.3. Instalații de paratrăsnet și împământare

Se propune dotarea obiectivului cu o instalație de captare trăsnet având un nivel de protecție IV. Dispozitivul obține energia din câmpul electric atmosferic care crește considerabil în timpul furtunilor, prin captatoarele inferioare. Când descărcarea atmosferică este iminentă, apare o creștere bruscă a câmpului electric local care este sesizată de dispozitivul electric de amorsare și primește comanda de a restitui energia stocată sub forma unei ionizări la varf (precizia remarcabilă de declanșare asigură o funcționare la momentul critic imediat premergător descărcării principale).

Legarea acestuia la priza de pământ se va face cu platbandă din OL Zn 25x4mm, prin coborări situate pe părți opuse ale clădirii, montate îngropat în elementele de construcție. Coborările se vor lega la priza de pământ prin intermediul pieselor de separare montate în firdie.

Firidele pentru montarea pieselor de separare se vor realiza îngropat în elementele de construcție și se vor finisa astfel încât să se poată încadra în arhitectura clădirii, vor avea prevăzută ușa cu deschidere cu chei spațiale. Firidele se vor monta la parter, la h=1,5m față de sol.

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI_SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	40 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. |
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizarea expresa.

Pentru protecția împotriva socurilor electrice prin atingere indirectă s-a prevăzut legarea la priza de pamant. Se va măsura rezistența prizei de pamant. Dacă rezistența de dispersie a prizei de pamant depășește valoarea prescrisă de 1 Ohm, se vor monta electrozi până când se va atinge valoarea prescrisă. Pentru suplimentarea prizei de pamant se vor folosi electrozi verticali din teava OL-Zn cu $D = 2 \frac{1}{2}$ toli și $L = 3$ m, legați între ei cu platbanda OL Zn 40x4 mm îngropată în pamant.

Firida de bransament și tablourile electrice se vor lega cu platbanda OL Zn 40x4 mm, prin intermediul unei piese de separație, la priza de pamant. Tablourile electrice se vor lega la conductorul de protecție din firida de bransament.

De asemenea, la priza de pamant se vor lega toate elementele metalice ale construcției (tevi de alimentare cu apă, gaze, etc) precum și toate elementele metalice ale instalației electrice care în mod normal nu se află sub tensiune dar care în mod accidental, în urma unui defect, pot ajunge sub tensiune.

1.4. Instalații de iluminat

Iluminatul artificial se va realiza cu aparate de iluminat cu sursă de tip LED. Circuitele de alimentare ale aparatelor de iluminat sunt separate de cele pentru alimentarea prizelor. Fiecare circuit de iluminat este încărcat astfel încât să însumeze o putere totală de maxim 1,2 kW.

Se vor înlocui corpurile de iluminat din toate spațiile comune aferente incintei.

Execuția instalațiilor electrice de iluminat se va realiza în conformitate cu prevederile din normativul I.7-2011 privind proiectarea și execuția instalațiilor electrice cu tensiuni până la 1000 V c.a.

1.5. Instalații de iluminat de siguranță

Iluminat de siguranță constă în:

- iluminat de siguranță pentru evacuare:

Corpurile de iluminat de siguranță pentru evacuare vor fi echipate cu acumulator propriu și invertor, autonomie 3h.

Corpurile trebuie să respecte recomandările prevăzute în normativul I7/2011, SR EN 60598-2-22 și tipurile de marcat (sens, schimbări de direcție) stabilite prin H.G. nr. 971/2006, SR ISO 3864-1 (simboluri grafice) și SR EN 1838 privind distanțele de identificare, luminanța și iluminarea panourilor de semnalizare de securitate.

Conform normativului I7/2011, Art.7.23.7 se va prevedea iluminat de securitate pentru evacuare la ușile de evacuare, pe căile de evacuare și la inflexiunile acestora, pe palierele scărilor și în grupurile sanitare cu suprafață $>8\text{mp}$.

Corpurile de iluminat pentru evacuare trebuie amplasate astfel încât să se asigure un nivel de iluminare adecvat, lângă fiecare ușă de ieșire și în locurile unde este necesar să fie semnalizat un pericol potențial (scări, schimbare de nivel, ușă de ieșire din clădire, la schimbarea de direcție)/

De-a lungul căilor de evacuare, distanța dintre corpurile de iluminat pentru evacuare trebuie să fie de maxim 15 m.

- iluminat de securitate împotriva panicii:

Conform normativului I7/2011, Art.7.23.9 în spațiile de servicii cu suprafețe mai mare de 60 mp, se va prevedea iluminat de securitate împotriva panicii (incaperi cu suprafețe $>60\text{mp}$).

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI_SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	41 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Document issued by: BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. |
 BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
 Acest document intra sub incidența legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea
 difuzarea fără autorizarea expresă.

Corpurile de iluminat de securitate împotriva panicii sunt prevăzute cu baterii de acumulare cu autonomie de cel puțin 1h cu durata de comutare de 5s conform tab 7.23.1/17/2011.

Circuitele iluminatului de siguranță se vor alimenta din tabloul electric TILS, amplasat la parterul construcției.

1.6. Instalatii de prize

Instalațiile electrice de prize nu fac obiectul prezentului proiect.

1.7. Instalatii electrice de curenți slabi

Instalațiile electrice de curenți slabi nu fac obiectul prezentului proiect.

1.8 Instalatii electrice de producere energie electrică cu panouri fotovoltaice

S-a prevăzut un sistem de panouri fotovoltaice care va asigura energie complementară din surse regenerabile. Prin intermediul unui inverter, energia solară oferită de colectoarele solare, va fi transformată în curentul necesar. Invertorul trebuie să fie unul inteligent astfel încât să permită alimentarea parțial din rețea.

Sistemul fotovoltaic va avea 6.8 kW putere instalată. Acesta trebuie să fie compus din minim următoarele:

- 15 x Panou fotovoltaic Policristalin 455W
- 1 x Invertor Fronius Symo 20.0-3-M
- 1 x Sistem de susținere K2 systems (optional)
- Fronius Smart Meter 63A-3
- Cofret AC/DC (sigurante, descărcătoare)
- Conectica (cabluri, papuci, conectori)
- Montaj și punere în funcțiune (optional)
- sistem de fixare panouri fotovoltaice, care se va dimensiona în funcție de tipul acoperisului pe care se montează panourile.

Măsuri pentru protecția la foc

În camerele tablourilor generale de distribuție se vor amplasa câte un stingător cu praf și bioxid de carbon, iar în apropierea fiecărui tablou local de distribuție se va amplasa câte un stingător de incendiu cu praf și bioxid de carbon.

Golurile din jurul străpungerilor executate pentru circuitele electrice în pereți sau planșee se vor etanșa cu dopuri sau blocuri de spumă flexibilă din material intumescent. Spațiile mici rămase libere după astuparea cu spumă flexibilă se vor obtura cu mastic din același material.

Acest sistem de protecție, trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să nu conțină solvenți (se aplică și în zone fără ventilație naturală);
- să absoarbă acidul clorhidric gazos rezultat la arderea cablurilor;
- conductivitatea termică a protecției care nu a spumat să fie apropiată de cea a mantalei cablului, astfel încât capacitatea de transport a curentului prin cablu protejat să rămână neschimbată;

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	42 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. |
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizarea expresa.

- să aibă o bună aderență la suprafața cablului;
- să fie ușor de aplicat;
- să permită mișcarea normală a cablului, protecția putându-se îndoi fără fisuri sau desprinderi de material.

Materialul folosit la etanșarea golurilor trebuie să fie:

- o spumă poroasă și compactă, permanent flexibilă;
- intumescent la expunerea la căldură și foc;
- să nu producă praf și fibre prin eroziunea elementelor constructive.

Personalul de exploatare va fi instruit periodic cu privire la respectarea normelor de P.S.I.

În încăperile tablourilor electrice de distribuție se vor utiliza ca mijloace de primă intervenție stingătoare cu praf și bioxid de carbon.

În caz de incendiu la instalațiile electrice înainte de a se acționa pentru stingerea acestuia se vor scoate de sub tensiune instalațiile electrice afectate și cele periclitare.

La instalațiile electrice, pentru stingerea incendiilor se vor folosi numai stingătoare cu praf și bioxid de carbon.

Mijloacele de primă intervenție în caz de incendiu trebuie să fie în perfectă stare de utilizare în permanență, amplasate în locuri vizibile, ușor accesibile și ferite de îngheț.

4. Masuri PSI si tehnica securitatii muncii

Este obligatorie legarea la pământ a aparatelor și utilajelor ce se pot afla în mod accidental sub tensiune.

La montajul, punerea în funcțiune, exploatarea și întreținerea instalației ce face obiectul prezentului proiect, se vor respecta normele de tehnica securității muncii specifice lucrărilor ce se execută.

Toate lucrările se vor executa numai de personal calificat, special instruit pentru aceste tipuri de operații. Se verifica efectuarea, însușirea și perioada de validitate a instructajului general.

Alimentarea cu energie electrică a sculelor și utilajelor se va face numai de la prize cu contact de protecție sau tablouri electrice legate la instalația de protecție contra tensiunilor accidentale de atingere. Pentru lucrul la înălțimi mai mari de 2,5m se vor utiliza platforme montate rigid, schelete metalice și centuri de siguranță. La fiecare loc de munca vor fi afișate mijloace de avertizare vizuală.

În timpul executării lucrărilor și a perioadei de exploatare, se vor lua la cunoștință următoarele regulamente privind protecția la foc și norme de protecție a muncii, conform celor de mai jos:

17-2011 - Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor

Legea 319 / 2006 - Legea protecției muncii + Normele metodologice de aplicare a acesteia

IPI 65/2007 - Instrucțiuni proprii interne de securitatea și sănătatea muncii pentru transportul și distribuția energiei electrice – Decizie Electrica nr.222/2007

STAS 12217 - Protecția împotriva electrocutării la utilajele și echipamentele electrice mobile. Prescripții.

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI_SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	43 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. |
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizarea expresa.

NR. PROIECT / CONTRACT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.I.I.	08_D.A.I.I.	BIT_PARTII_SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	44 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: **BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L |**
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizatie expresa.

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.I.I.	08_D.A.I.I.	BIT_PARTII SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	45 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: **BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L |**
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizatie expresa

V.04. COSTURILE ESTIMATIVE ALE INVESTIȚIEI:- COSTURILE ESTIMATE PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI, CU LUAREA ÎN CONSIDERARE A COSTURILOR UNOR INVESTIȚII SIMILARE;

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

Conform deviz general anexat.

V.05. SUSTENABILITATEA REALIZĂRII INVESTIȚIEI:

V.05.1. impactul social și cultural;

Documentația de față are ca scop creșterea confortului termic și a siguranței în exploatare, prin implementarea măsurilor de eficiență energetică și modernizare a căminului de nefamiliști. Intervențiile propuse urmăresc reducerea consumului de energie, îmbunătățirea condițiilor de locuire și crearea unui impact social pozitiv la nivelul comunității. Proiectul are în vedere aducerea clădirii la standardele actuale de performanță energetică și siguranță, promovând pe tot parcursul implementării și după finalizare principiul exploatării durabile și eficiente. Se vor respecta prevederile legislației în vigoare privind siguranța construcțiilor, normele tehnice și standardele specifice domeniului.

V.05.2. estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției: în faza de realizare, în faza de operare;

Numar locuri de munca create: in perioada de executie se extimeaza crearea a minim 30 locuri de munca iar in perioada de exploatare nu vor fi create noi locuri de munca. Societatea de constructii responsabila cu executia poiectului isi va dimensiona numarul de personal alocat executiei lucrarilor in conformitate cu graficul de executie, cu calificarea necesara si tipul de activitati specific obiectivului de investitie. Vor fi angrenate doar persoanele care se vor ocupa de activitatea de verificare si intretinere periodica a obiectivului de investitie.

V.05.3. impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversității și a siturilor protejate, după caz.

Proiectul de fata nu afecteaza mediul inconjurator, din contra, interventiile create au ca scop imbunatatirea mediului la nivel local, prin vizarea creșterii eficienței energetice a caminului de nefamilisti, gestionarea inteligenta si reducerea consumului de energie. Proiectul nu face parte si nici nu intervine asupra ariilor naturale protejate.

V.06. ANALIZA FINANCIARĂ ȘI ECONOMICĂ AFERENTĂ REALIZĂRII LUCRĂRILOR DE INTERVENȚIE:

V.06.1. prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referință și prezentarea scenariului de referință;

In cadrul acestui capitol se descriu elementele metodologice, precum si ipotezele de lucru utilizate în elaborarea analizei financiare astfel încât sa se poata justifica, la momentul actual gradul de maturitate al proiectului.

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	46 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. |
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizarea expresa.

Intocmirea analizei financiare a proiectului s-a realizat în conformitate cu instrucțiunile din H.G. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/ proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice.

Toate scenariile analizate presupun ca proiectul va fi pe deplin implementat.

Diferențele datorate soluțiilor tehnice diferite abordate se regăsesc în valori diferite ale investiției:

SCENARIU ECONOMIC - ANALIZA OPTIUNILOR

În elaborarea studiului s-au avut în vedere două scenarii, care au avut la bază evoluțiile factorilor ce pot influența direct sau indirect proiectul.

Principalul obiectiv al analizei financiare (analiza cost-beneficiu financiară) este de a calcula indicatorii performanței financiare a proiectului (profitabilitatea sa).

Metoda utilizată în dezvoltarea CBA financiară este cea a „fluxului net de numerar actualizat”.

Orizontul de analiză considerat pentru un proiect referitor la infrastructura este de 15 ani.

Rata de actualizare recomandată în cadrul analizei financiare este de 10%. Aceasta este influențată de evoluția ratei medii a inflației.

Analiza financiară va evalua în special:

- profitabilitatea financiară a investiției și a contribuției proprii investite în proiect;
- cantitatea optimă de intervenție financiară din partea fondurilor guvernamentale;
- durabilitatea financiară a proiectului în condițiile intervenției financiare din partea fondurilor nerambursabile.

Indicatori calculați:

Valoarea actualizată netă reprezintă suma fluxurilor de numerar viitoare, intrări și ieșiri, actualizate cu o rată de actualizare astfel încât să obținem valoarea lor curentă.

Rata Internă de Rentabilitate Financiară este acea rată de actualizare care egalizează costurile actualizate ale proiectului cu veniturile sale. Rata de rentabilitate financiară este acea rată de actualizare la care se obține $VAN = 0$.

Durabilitatea Financiară se determină prin analiza tuturor fluxurilor de numerar anuale. Proiectul este considerat fezabil și se justifică intervenția fondurilor structurale dacă generează fluxuri de numerar cumulate mai mari sau egale cu zero pe toată perioada următoare implementării.

Raportul Beneficiu – Cost se calculează ca raport între totalul încasărilor și totalul plăților efectuate în anul respectiv. Raportul cost-beneficiu trebuie să fie mai mare sau egal ca cu 0 pentru ca proiectul să fie considerat viabil în viitor și mai mic ca 1 pentru a considera intervenția necesară.

V.06.2. analiza cererii de bunuri și servicii care justifică necesitatea și dimensionarea investiției, inclusiv prognoze pe termen mediu și lung;

În ceea ce privește analiza caracteristicilor semnificative privind evoluția teritoriului în cadrul obiectivelor propuse prin PUG și în urma evoluțiilor recente ale Orașului Târgoviște, aspectele care țin de dezvoltarea spațială cu privire la accesibilitate și mobilitate pot fi extrase următoarele aspecte:

- Context social

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FIȘIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI_SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	47 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. |
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intră sub incidența legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea
difuzarea fără autorizarea expresă.

- Contextul demografic
- Context Urbanistic

V.06.3. analiza financiară; sustenabilitatea financiară;

Pentru estimarea cheltuielilor cu bunurile si serviciile s-a avut in vedere din cadrul aceleiasi proiectii, rata media a inflatiei.

Costurile de exploatare (recurente)

Costurile de exploatare sunt acele costuri generate in cursul activitatii de exploatare. Categoriile de cheltuieli de operare sunt urmatoarele:

Costuri de intretinere si cu reparatiile – Costurile de intretinere incrementale sunt acele costuri care apar ca urmare a uzurii normale.

Costurile cu reparatiile echipamentelor montate sunt acele costuri care apar ca urmare a uzurii anormale si precum si datorita uzurii fizice si defectiunilor accidentale.

V.06.4. analiza economică; analiza cost-eficacitate;

In analiza cost-beneficiu am luat in considerare toate costurile si beneficiile societatii luata ca un intreg. Din acest motiv, unii se refera la ACB ca la o analiza cost-beneficiu sociala.

Analiza cost-beneficiu este o metoda de evaluare a unei politici care cuantifica in termeni monetari valoarea tuturor consecintelor acestei politici asupra tuturor membrilor societatii.

Beneficiarul social net exprima valoarea acestei politici. Diferenta dintre beneficiile aduse sociale (B) si costurile sociale (C) reprezinta beneficiul social net (BSN):

$$BSN = B - C$$

Mai exact, beneficiul social net (BSN) realizat in urma politicii publice este egal cu:

$$BSN = \Delta CS + \Delta PS + \Delta GR,$$

Unde ΔCS , ΔPS , ΔGR reprezinta variatiile totale in castigurile consumatorilor, producatorilor, respectiv si in veniturile bugetare care rezulta din implementarea investitiei.

Scopul principal al ACB este de a ajuta la adoptarea deciziilor sociale.

Principalele etape ale efectuării ACB:

1. Specificarea setului de alternative.
2. Identificarea subiectilor care vor primi beneficiile si a acelor care vor suporta costurile
3. Catalogarea impacturilor si selectarea indicatorilor de masura (unitati de masura).
4. Estimarea cantitativa a impacturilor de-a lungul duratei de viata a proiectului.
5. Evaluarea baneasca a tuturor impacturilor (atribuirea unei valori monetare).
6. Actualizarea valorii beneficiilor si a costurilor pentru obtinerea valorii actuale.

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	48 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. |
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizarea expresa.

7. Calcularea valorii nete actuale (VNA) pentru fiecare alternativa in parte.

8. Efectuarea analizei de sensibilitate.

9. Formularea unei recomandari pe baza VNA si a analizei de sensibilitate.

Corectii fiscale - In analiza financiara elaborate din punct de vedere al beneficiarului, anumite elemente precum impozitele directe si indirecte, subventiile si alte transferuri sunt incluse, acestea nereprezentand nici un beneficiu sau cost social, ci mai degraba un transfer de la un grup social catre alt grup social. In aceasta etapa se efectueaza urmatoarele corectii:

1. preturile aferente fluxurilor de intrare si iesire sa nu contina TVA, in cazul in care acesta nu poate fi dedus, sau alte impozite indirecte;

2. preturile intrarilor vor include impozite directe;

3. operatiunile pure de transfer intre indivizi precum cele pentru asistenta sociala trebuie omise

Fluxurile de intrare si de iesire considerate in cadrul analizei financiare si economice contin TVA, deoarece promotorii proiectului, nu isi pot deduce aceste taxe, care reprezinta astfel un venit respectiv cost pentru ele. Toate acestea vor genera intrari de numerar, beneficii economice.

Corectii privind externalitatile

Externalitatile reprezinta costuri sau beneficii sociale care se manifesta in afara sferei proiectului si influenteaza bunastarea tertelor parti fara a avea o compensare monetara. In consecinta, ele nu sunt surprinse in mecanismele de plata si nu sunt monetizate, de vreme ce efectele lor se transmit prin intermediul variabilelor reale care influenteaza bunastarea indivizilor si nu prin mecanisme de pret.

Aceste efecte trebuie cuantificate si evaluate sub o forma monetara pentru a fi incluse ca un element de intrare sau iesire.

Efectele externe generate de un proiect pot fi usor identificabile, insa sunt adeseori dificil de cuantificat. Dupa cuantificarea in termeni fizici o valoare monetara trebuie atribuita beneficiului cantitativ, insa aceasta operatie solicita aproximari si recurgerea la practici consolidate la nivel international.

Este foarte dificil de cuantificat aceste cresteri insa proiectul va genera venituri indirecte efectele implementarii sale resimtindu-se cu precadere la nivel socio-economic unde va genera beneficii fata de costurile aferente, deci un surplus pentru comunitatea locala si regional fiind un proiect de realizare a unui obiectiv public fara un cash flow financiar palpabil.

Transformarea in preturi umbra

Ultima corectie se realizeaza prin intermediul factorilor de conversie care multiplicati cu preturile de piata, genereaza valori in preturi umbra. Aceasta corectie este necesara, intrucat pietele sunt imperfecte si preturile de piata nu reflecta intotdeauna costul de oportunitate al unui bun/serviciu. Obiectivul acestei faze este sa determine matricea coloana pentru valorile factorilor de conversie care sa permita transformarea preturilor de piata in preturi contabile. Factorii de conversie trebuie sa fie utilizati fie sub forma unui Factor de Conversie Standard (Structural), fie prin stabilirea unor Factori de Conversie Specifici.

Factorii de conversie structurala sunt folositi in cazul elementelor tranzactionabile minore (care au o pondere redusa in total) cum ar fi electricitatea, produse si materiale locale, iar factorii de conversie specifici sunt folositi pentru elemente majore cu o pondere semnificativa in total.

Din practica altor proiecte realizate din fonduri europene, factorul standard de conversie este 0,90.

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	49 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L |
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizarea expresa.

Factorul de conversie pentru materiale, având în vedere materialele sunt de proveniență locală se poate considera ca fiind 1.

Piața forței de muncă calificate a fost considerată ca nefiind distorsionată, deci factorul de conversie este 1. În ceea ce privește forța de muncă necalificată, factorul de conversie este aproximat prin intermediul salariului contabil inferior celui plătit de proiect, aceasta este o modalitate de a lua în considerare faptul că, în condițiile existentei somajului, salariile actuale depășesc costul de oportunitate al forței de muncă. Având în vedere faptul că ajutorul de somaj reprezintă 75% din salariul minim pe economie, putem stabili factorul de corecție pentru forța de muncă necalificată la o valoare rezonabilă de 0,83.

Servicii și bunuri utilizate: Pentru această categorie de cost/beneficiu, piața locală nu introduce distorsiuni considerabile (s-au nu pot fi evaluate obiectiv). Din acest motiv factorul de conversie utilizat este factorul standard de conversie de 1.

ALTE BENEFICII SOCIALE NECUANTIFICABILE

Având în vedere că acest proiect nu este generator de venit nu toate beneficiile pot fi cuantificabile. De aceea enumerăm câteva dintre potențialele beneficii indirecte care, deși nu pot fi cuprinse în analiza economică deoarece sunt foarte dificil și chiar imposibil de cuantificat, au un rol extrem de important în luarea deciziei de finanțare a unui astfel de proiect:

Corecții ale externalităților. Costuri de mediu Impactul asupra mediului este unul pozitiv. În perioada de execuție, nu se vor înregistra poluări semnificative ale mediului, nivel important al zgomotului sau perturbări ale traficului.

Costul de oportunitate al terenului Costul de oportunitate poate fi definit ca fiind valoarea celei mai bune dintre sansele sacrificate. Cu alte cuvinte, el măsoară cea mai mare pierdere dintre variantele sacrificate, considerându-se că alegerea făcută constituie „castigul”.

Rata de actualizare utilizată în analiza economică este numită rata socială de actualizare. Pentru perioada 2021 – 2027 se recomandă utilizarea unei rate de actualizare sociale de 5,0% pentru tarile de coeziune, România fiind o țară de coeziune.

V.06.5. analiza de riscuri, măsuri de prevenire/diminuare a riscurilor.

Amplasamentul propus pentru realizarea obiectivului nu se află în zone de risc delimitate conform reglementărilor în vigoare și conform informațiilor avute la dispoziție în momentul realizării studiului, nu este în pericol de a fi supus unor riscuri antropice sau naturale.

Analiza riscului constă în studierea probabilității ca un proiect să obțină o performanță satisfăcătoare (sub forma ratei interne a rentabilității sau valorii actuale nete) ca și variabilitatea rezultatului în comparație cu cea mai bună estimare făcută.

Principalele riscuri ce pot interveni în derularea proiectului sunt:

Riscuri interne

Riscurile interne sunt acele riscuri direct legate de proiect și care pot apărea în timpul și/sau ulterior fazei de implementare:

- Executarea defectuoasă a unora dintre lucrările de construcții;
- Etapizarea eronată a lucrărilor;

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI_SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	50 din 61

BITOLEANU ȘI ASOCIAȚII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU ȘI ASOCIAȚII S.R.L. |
BITOLEANU ȘI ASOCIAȚII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intră sub incidența legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea
difuzarea fără autorizarea expresă.

- Nerespectarea programarii lucrarilor;
- Fluxul deficitar de informatii intre entitatile implicate in implementarea proiectului;
- Executarea defectuoasa a lucrarilor de conservare si intretinere;
- Lipsa capacitatii financiare a Beneficiarului de a suporta cheltuielile de intretinere;
- Lipsa personalului calificat.
- Neasigurarea valorii investitiei la nivelul propus care sa descurajeze investitiile;
- Implementarea unor strategii nefavorabile.

Riscuri externe:

Riscurile externe privesc mediul socio-economic si politic, reprezentand o influenta semnificativa asupra proiectului: Riscuri economice, Cresterea inflatiei, Riscuri sociale, Rata de crestere a numarului de turisti, Riscuri politice. Asemenea riscuri sunt dificil de evitat si masurile necesare pentru administrarea lor sunt dificil de prevazut in acest moment. In cazul materializarii acestor riscuri in perioada de implementare a proiectului, se impune identificarea si adoptarea – de catre promotorul proiectului, a unor solutii adecvate, atat din punct de vedere financiar, cat si din punctul de vedere al respectarii termenelor prevazute.

Masurile adoptate pentru eliminarea si/sau reducerea riscurilor vor viza atat perioada de executie, cat si perioada de operare a facilitatilor nou create.

In perioada de executie, se prevede implementarea unui sistem foarte riguros de supervizare, care va presupune organizarea de receptii parțiale pentru fiecare stadiu al lucrarilor in parte.

Procedurile aferente vor fi prevazute in documentele de licitatie si in contractele care se vor incheia.

Sistemul de supervizare consta in urmatoarele aspecte:

- incadrarea in standardele de calitate si in termenele prevazute;
- respectarea specificatiilor referitoare la materiale, echipamente si proiectare;
- indeplinirea cerintelor referitoare la protectia si conservarea mediului inconjurator. Pentru prezenta investitie, se va utiliza in evaluarea categoriilor de risc un scor, pornind de la urmatoarele nivele:
- risc nesemnificativ 1 punct
- risc scazut 2 puncte
- risc mediu 3 puncte
- risc ridicat 4 puncte
- risc semnificativ 5 puncte

Categoriile de risc identificabile la nivelul investitie sunt:

1. Riscul de tara se refera la elemente ca starea economiei, sistemul politic, importanta strategica si geografica a tarii, echilibrul indicatorilor macro-economici.

Coeficientul de importanta acordat categoriei de risc: $K1 = 0,05$

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	51 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. |
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizarea expresa.

Evaluare: mediu (scor: E1=3)

Motivatie: Referitor la proiect, riscul de tara se poate manifesta prin activarea clauzelor de salvagardare post-aderare, care poate determina suspendarea sau diminuarea finantarilor.

2. Riscul natural este generat de calamitati naturale sau de alte cauze de forta majora, in care factorii naturali, impredictibili, au ponderea decisiva.

Coeficientul de importanta acordat categoriei de risc: K2 = 0,05

Evaluare: scazut (Scor: E2=2)

Motivatie: Partea de amenajare a constructiei este proiectata conform legislatiei in vigoare privind protectia la cutremure; protectia impotriva dezastrelor naturale (inundatii, cutremure, incendii, furtuni) se va realiza prin asigurarea cladirii si a bunurilor din interior.

3. Riscul legat de profil vizeaza capacitatea de adaptare a ofertei in functie de dinamica si variabilitatea cererii de inovare manifestata in mediul cultural sau socio-economic.

Coeficientul de importanta acordat categoriei de risc: K3 = 0,15

Evaluare: Mediu (Scor: E3=3)

Motivatie: Acest domeniu este destul de dinamic, interesul populatiei pentru activitati culturale fiind in crestere.

4. Riscul juridic si administrativ se refera, pe de o parte, la sustinerea proiectului de catre echipa de conducere a beneficiarului. Aceasta categorie de riscuri este greu de controlat deoarece nu depinde direct de beneficiarul proiectului:

a) Obligativitatea repetarii procedurilor de achizitie datorita gradului redus de participare la licitatii;

b) Obligativitatea repetarii procedurilor de achizitii datorita numarului mare de oferte neconforme primite in cadrul licitatiilor;

c) Instabilitatea legislativa – frecventa modificarilor de ordin legislativ, modificari ce pot influenta implementarea proiectului.

In cadrul procesului de achizitie privind contractul de lucrari poate aparea situatia in care sa nu existe operatori economici care sa doreasca sa execute contractul in conditiile prevazute in caietul de sarcini, la pretul maxim specificat, sau in termenul specificat.

Astfel exista riscul reluarii procesului de achizitie, ceea ce ar duce la intarzierea lucrarilor. O alta situatie ar fi aceea a constatarilor care ar putea aparea si care ar conduce la intarzierea inceperii lucrarilor.

Aceste riscuri pot fi gestionat printr-o serie de masuri, cum ar fi:

a) Respectarea cat mai riguroasa a reglementarilor privind achizitiile publice, pentru a evita aparitia unor contestatii;

b) Angajamentul beneficiarului de a include o anumita suma in bugetul propriu, care ar putea suplimenta valoarea eligibila a contractului de executie lucrari, pentru a evita intarzierile ce ar aparea in cazul in care nici o oferta nu se incadreaza in bugetul aprobat al proiectului;

c) Promovarea pe scara cat mai larga a proiectului, fara a incalca prevederile privind achizitiile publice si fara a favoriza vreun agent economic, pentru ca piata constructorilor sa fie pregatita.

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	52 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. |
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizarea expresa.

Coeficientul de importanta acordat categoriei de risc: $K4 = 0,05$

Evaluare: nesemnificativ (Scor: $E4=1$)

Motivatie: Proiectul propus se bucura de sprijinul si sustinerea totala a echipei de conducere.

Categoria de riscuri tehnice si tehnologice depinde direct de modul de desfasurare al activitatilor prevazute in planul de actiune al proiectului, in faza de proiectare sau in faza de executie:

- a) Etapizarea eronata a lucrarilor;
- b) Erori in calculul solutiilor tehnice
- c) Executarea defectuoasa a unei/unor parti din lucrari;
- d) Nerespectarea normativelor si legislatiei in vigoare.

Administrarea acestor riscuri consta in:

- a) In planificarea logica si cronologica a activitatilor cuprinse in planul de actiune au fost prevazute marje de eroare pentru etapele mai importante ale proiectului;
- b) Se va pune mare accent pe etapa de verificare a fazei de proiectare;
- c) Echipa care va asigura managementul de proiect se va ocupa direct de colaborarea in bune conditii cu entitatile implicate in implementarea proiectului;
- d) Echipa care va asigura managementul de proiect va supraveghea atent modul de executie al lucrarilor;
- e) Se va urmari incadrarea proiectului in standardele de calitate si in termenele prevazute;
- f) Se va urmari respectarea specificatiilor referitoare la materialele, echipamentele si metodele de implementare a proiectului;
- g) Se va pune accent pe protectia si conservarea mediului inconjurator;
- h) Se va solicita furnizorilor echipamentelor si instalatiilor instruirea personalului responsabil cu intretinerea si exploatarea acestora.

Coeficientul de importanta acordat categoriei de risc: $K4 = 0,05$

Evaluare: nesemnificativ (Scor: $E5 = 1$)

Motivatie: In cazul acestei investitii se vor utiliza materiale ce sunt testate si dezvoltate de catre cercetatori din centre de cercetare straine, specializate pe evaluarea riscului tehnic si tehnologic.

6. Riscul legat de resursele umane consta in probabilitatea ca investitorul sa nu isi poata asigura necesarul de personal, in structura de calificari si competente dorite si necesare.

Coeficientul de importanta acordat categoriei de risc: $K6=0,15$

Evaluare: scazut (Scor: $E6=2$)

Motivatie: Personalul ce va activa este pregatit in domeniul vizat de proiect.

7. Riscul de exploatare se refera la incertitudinea si variabilitatea rezultatelor date de modificarea volumului de activitate.

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	53 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. |
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizarea expresa.

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARR.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTII_SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	54 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: **BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L |**
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizatie expresa.

Funcția scor de risc:

$$\text{Funcția scor de risc: } R_{\text{mediu}} = \frac{\sum_{i=1}^{10} E_i \times K_i}{10} = 2,20$$

VI. SCENARIUL / OPȚIUNEA TEHNICO-ECONOMIC(Ă) OPTIM(Ă), RECOMANDAT(Ă)

VI.01. COMPARAȚIA SCENARIILOR/OPȚIUNILOR PROPUȘ(E), DIN PUNCT DE VEDERE TEHNIC, ECONOMIC, FINANCIAR, AL SUSTENABILITĂȚII ȘI RISCURILOR

Analiza financiară are rolul de a furniza informații cu privire la fluxurile de intrări și ieșiri, structura veniturilor și cheltuielilor necesare implementării proiectului dar și, de-a lungul perioadei previzionate, în vederea determinării durabilității financiare. Modelul teoretic utilizat este Modelul DCF - Discounted Cash Flow (Cash Flow Actualizat) care cuantifică diferența dintre veniturile și cheltuielile incrementale generate de proiect pe durata sa de funcționare, ajustând această diferență cu un factor de actualizare, operațiune necesară pentru a „aduce” o valoare viitoare în prezent. În această metodă fluxurile non-monetare, cum ar fi amortizarea și provizioanele, nu sunt luate în considerare.

Analiza financiară își propune să surprindă impactul global al proiectului prin estimarea reducerilor înregistrate la nivelul diferitelor capitole de costuri și a plusului de venituri.

Scenarii propuse presupun ca sursele de finanțare sunt constituite din fonduri nerambursabile prin POR 2020-2027, Primăria Orasului Târgoviște urmând a solicita finanțarea în perioada 2025-2026.

Analiza este construită pe baza costurilor actuale de operare și a veniturilor obținute, în concordanță cu situația reală a obiectivului de investiții și situațiile incluse în estimările din bilanțul pe 2025, dacă sunt suficiente date valide la realizarea acestuia.

Investiția propusă va avea ca rezultat o scădere certă a costurilor curente de întreținere și o creștere a anumitor categorii de venituri. Scenariul ECONOMIC 1- recomandată presupune o valoare de investiție conform deviz general anexat.

Scenariul ECONOMIC 2 – presupune o valoare de investiție de 0 lei și o durată de implementare de 0 luni. Scenariul economic 2 nu implică intervenție.

Atât veniturile cât și cheltuielile vor fi ajustate după metoda incrementală pentru a se stabili dacă valoarea actualizată netă (VAN) a proiectului are o valoare pozitivă sau negativă.

Analiza financiară va utiliza metoda recomandată de "Ghidul pentru analiza cost - beneficiu a proiectelor de investiții (UE Guide to cost - benefit analysis of investment project)". Investiția de capital este prezentată în devizul general al investiției întocmit în conformitate cu prevederile H.G. nr. 907/2016 și a Normelor metodologice de aplicare a acesteia.

Principalul scop al analizei financiare este acela de a construi proiectii financiare pentru a determina indicatori de performanță.

Patru indicatori sunt cruciali din acest punct de vedere: RIRF/C și VNAF/C pe de o parte, și RIRF/K și VNAF/K pe de altă parte.

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI_SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	55 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea difuzarea fara autorizarea expresa.

Metodologia folosită în analiza financiară, precum și în cea economică, este cea a fluxurilor de numerar actualizate. Aceasta presupune următoarele ipoteze:

- Numai intrările și ieșirile de numerar sunt luate în calcul (amortizarea, rezervele și alți indicatori non-banesti sunt excluși din analiză);
- Calculul fluxurilor de numerar este bazată pe metoda incrementală, adică pe diferența dintre beneficiile și costurile alternativei "cu proiect" și cele aferente alternativei "fără proiect";
- Rata de actualizare pentru analiza financiară este de 5%
- Pentru o mai bună înțelegere a analizei, aceasta este realizată în preturi actualizate cu rata inflației prognozată. Analiza financiară cuprinde următoarele subcapitole:
 - a. Costuri totale de investiție și surse de finanțare;
 - b. Venituri realizate;
 - c. Randamentul financiar asupra investiției: RIRF/C și VNAF/C;
 - d. Durabilitatea sau sustenabilitatea financiară;
 - e. Randamentul financiar asupra capitalului național: RIRF/K și VNAF/K.

Profitabilitatea financiară a investiției în proiect determinată cu indicatorii VAN (valoarea actualizată netă) și RIR (rata internă de rentabilitate). Totalul valorii investiției, include totalul costurilor eligibile și neeligibile din Devizul de cheltuieli.

Indicatorii calculați în cadrul analizei financiare trebuie să se încadreze în următoarele limite:

- Valoarea actualizată netă (VAN) trebuie să fie < 0
- Rata internă de rentabilitate (RIR) trebuie să fie $<$ rata de actualizare (5%)
- Fluxul de numerar cumulat trebuie să fie pozitiv în fiecare an al perioadei de referință
- Raportul cost/beneficii ≤ 1 , unde costurile se referă la costurile de exploatare pe perioada de referință, iar beneficiile se referă la veniturile obținute din exploatarea investiției.

Pentru ca un proiect să necesite intervenție financiară nerambursabilă, VAN trebuie să fie negativă iar RIR trebuie să fie mai mică decât rata de actualizare.

VI.02. SELECTAREA ȘI JUSTIFICAREA SCENARIULUI/OPTIUNII OPTIM(E), RECOMANDAT(E)

Se propune Varianta nr. 1 deoarece întrunește condițiile de siguranță, a normelor în vigoare și economia de energie este semnificativă cu costuri reduse ale investiției, iar clădirea se încadrează în categoria clădirilor cu consum redus de energie.

Avantajele scenariului recomandat:

1. Costurile reduse a intervenției
2. Asigurarea unui aspect arhitectonic plăcut, în concordanță cu specificul local
3. Costuri de exploatare reduse

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI_SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	56 din 61

BITOLEANU ȘI ASOCIAȚII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU ȘI ASOCIAȚII S.R.L. |
BITOLEANU ȘI ASOCIAȚII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intră sub incidența legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea
difuzarea fără autorizarea expresă.

VI.03. PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI AFERENȚI INVESTIȚIEI:

VI.03.1. 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;

Total deviz general – conform deviz general anexat.

VI.03.2. 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;

- Ac. Camin nefamilisiti nr. 1 = 659.00 mp conform Carte Funciară nr. 77212
- Suprafata construita desfasurata
- S. Desf. = 3295 mp conform Carte Funciară nr. 77212
- S. Desf. = 3954 mp – conform realitate (fara subsol tehnic)
- S. Desf. = 4613 mp – conform realitate (cu subsol tehnic)
- Regim de inaltime P+4 – conform acte -Certificat urbanism / Carte Funciară nr. 77212 /
- Regim de inaltime S(tehnic)+P+4E+Mansarda – conform situatie teren
- POT existent = 36.3%
- CUT existent = 2,18;

VI.03.3. indicatori financiari, socioeconomici, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții;

Total deviz general – conform deviz general anexat.

VI.03.4. durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni.

12 luni din care:

2 luni proiectare + 2 luna Organizarea procedurilor de achizitie, 8 luni executie

Varianta 2

0 luni- Nu implica interventie

VI.04. 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

Cerinta «A» REZISTENTA MECANICA SI STABILITATE

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	57 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. |
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizarea expresa.

La proiectarea structurii pentru constructia care face obiectul prezentului proiect au fost respectate prevederile reglementărilor de proiectare în vigoare în ceea ce privește concepția generală a structurii de rezistență cât și alcătuirea constructivă în detaliu. Construcția va asigura satisfacerea cerințelor beneficiarului pe întreaga durată de serviciu a acesteia în condițiile unei exploatare normale.

Încărcările susceptibile de a acționa asupra caminului în timpul execuției și exploatarei nu produc nici unul din următoarele evenimente:

- prăbușirea parțială sau totală a construcției (pe perioada intervenției);
- deteriorarea altor părți ale construcțiilor, instalațiilor sau echipamentelor, ca urmare a deformațiilor mari ale elementelor portante;
- avarii la construcții disproporționate în raport cu seismul de calcul prevăzut de normative pentru zona amplasamentului avut în vedere la alegerea sistemului de consolidare propus.

Intensitatea maximă a acțiunilor mecanice, în gruparea de încărcări cea mai defavorabilă, nu depășește capacitatea portantă, respectiv a elementelor structurale ale acesteia.

Cerinta «B» SECURITATEA LA INCENDIU

Numarul compartimentelor de incendiu = 1

Constructia se încadrează în categoria cladirilor civile.

Clasele de combustibilitate C0(CA1).

Sursele potentiale de aprindere: surse de natura electrica si tehnica si surse mecanice.

Nivelul riscului de incendiu: RISC MIC DE INCENDIU.

Gradul de rezistenta la foc al cladirii este III.

Elementele principale ale structurii: sistemul structural este reprezentat de o structura mixta cadre si diafragme de zidărie confinată-caramidă GVP în grosime de circa 24cm.

Elementele structurale se vor realiza din beton armat C0(CA1). Evacuarea persoanelor se va face la fel ca si inainte de interventie, pe cele doua iesiri.

Cerinta «C» IGIENA ,SANATATE SI MEDIU INCONJURATOR

ASIGURAREA CONDITIILOR DE IGIENA SI SANATATE

Igiena apei

Caminul nu este prevazuta cu instalatie de canalizare pluviala. Se propune o fosa septica.

Pantele acoperisului vor permite scurgerea adecvata a apelor pluviale prin elementele de preluare de tip jgheab si burlan. Evacuarea deseurilor solide

Deseurile solide sunt sortate zilnic si depozitate în europubele. Evacuarea acestora se va asigura prin contract cu firme specializate, la gropile de gunoi. Materialele utilizate nu vor fi nocive sau cancerigene.

Cerinta «D» SIGURANTA SI ACCESIBILITATE IN EXPLOATARE

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI SCRIS	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	58 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L |
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizarea expresa.

NR. PROIECT / CONTRACT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.I.I.	08_D.A.I.I.	BIT_PARTII_SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	59 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: **BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L |**
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea
difuzarea fara autorizatie expresa.

VI.05. 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

Cofinantare buget local

Finantare nerambursabila UE

VII. URBANISM, ACORDURI ȘI AVIZE CONFORME

VII.01. CERTIFICATUL DE URBANISM EMIS ÎN VEDEREA OBȚINERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE

Inregistrat cu: Nr. lucrare 57/29842 din 17.03.2025 / Nr. act (RI19)238 din 25.03.2025

VII.02. STUDIU TOPOGRAFIC, VIZAT DE CĂTRE OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Studiul topografic a fost întocmit în conformitate cu legislația în vigoare. Din el s-au preluat datele referitoare la denivelările din teren, cote și poziția reală a imobilului.

VII.03. EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ, CU EXCEPȚIA CAZURILOR SPECIALE, EXPRES PREVĂZUTE DE LEGE

Teren aparținând domeniului public al Municipiului Târgoviște în suprafață măsurată de 1.812 mp conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 24396/05.03.2025, categoria de folosință

Curți-Construcții, ocupat de următoarele construcții: C1-NC 77212-C1- locuință colectivă- Cămin 1, imobilul având NC/CF 77212.

VII.04. AVIZE PRIVIND ASIGURAREA UTILITĂȚILOR, ÎN CAZUL SUPLIMENTĂRII CAPACITĂȚII EXISTENTE

- AVIZ D.A.P.P.P.
- AVIZ DISTRIGAZ
- AVIZ SALUBRITATE
- Aviz de alimentare cu energie electrică
- AVIZ alimentare cu apă și canalizare– Compania de apă Târgoviște
- AVIZ D.S.P.

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARH.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTI SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	60 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | © Document issued by: BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. |
BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925
Acest document intră sub incidența legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea
difuzarea fără autorizarea expresă.

NR. PROIECT / PROJECT NO.	COD / CODE	FAZA / PHASE	NR. / NO.	NUME FISIER / FILE NAME	DOCUMENT	REV.	DATA	PAG.
041/2025	ARR.	D.A.L.I.	08_D.A.L.I.	BIT_PARTII_SCRISE	MEMORIU GENERAL	00	07.2025	61 din 61

BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. © Document issued by: **BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L. | BITOLEANU SI ASOCIATII S.R.L.** | Sos. Colentina nr. 36, 021183, sector 2, București, România | tel : +40728.028.114 | e-mail: alinbitoleanu@gmail.com | RO 42879925

Acest document intra sub incidenta legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea si difuzarea fara autorizatie expresa.