

Beneficiar : **Primaria Sectorului 6**

Denumire : Expertiza tehnica, Audit energetic, DALI + DTAC + PT+ CS  
+ DE, verificare si Asistenta tehnica pentru lucrarile de reabilitare  
termica 273 blocuri, sector 6, Bucuresti

Adresa: **Cetatea de Baltă nr.133 bloc 2, sector 6, Nr. crt. 20**  
Bucuresti

**S.C. HACHIKO DESIGN**  
**S.R.L.**

Str. DINU VINTILA nr. 11,  
Etaj 8, camera 8, Sector 2,  
BUCURESTI

**Proiect nr : 25/2011**

**Faza : DALI**

**Data : 2011**

## **STUDIU DE FEZABILITATE**

### **DOCUMENTATIE DE AVIZARE A LUCRARILOR DE INTERVENTIE**

#### **LUCRARI DE REABILITARE TERMICA A IMOBILULUI SITUAT IN Cetatea de Baltă nr.133 bloc 2, SECTOR 6, BUCURESTI**



Proiectant general:  
**S.C. HACHIKO DESIGN S.R.L.**

Elaborator expertiza tehnica:  
**ing. Popescu Dan Dumitru**

Elaborator audit energetic:  
**ing. Slavila Marin**

Titularul investitiei:  
**PRIMARIA SECTORULUI 6**

Beneficiarul lucrarilor de interventie:  
Asociatia de proprietari a blocului 2 din  
Cetatea de balta nr.133

Beneficiar : **Primaria Sectorului 6**

Denumire : Expertiza tehnica, Audit energetic, DALI + DTAC + PT+ CS  
+ DE, verificare si Asistenta tehnica pentru lucrarile de reabilitare  
termica 273 blocuri, sector 6, Bucuresti

Adresa: **Cetatea de Baltă nr.133 bloc 2, sector 6,** Nr. crt. **20**  
Bucuresti

**S.C. HACHIKO DESIGN  
S.R.L.**

**Str. DINU VINTILA nr. 11,  
Etaj 8, camera 8, Sector 2,  
BUCURESTI**

**Proiect nr : 25/2011**

**Faza :DALI**

**Data : 2011**

## **DEPARTAMENT CIVILE**

### **ECHIPA DE ELABORARE PROIECT:**

**Sef proiect complex      Arh. Popescu Georgeta-Luminița**

**Dep. Arhitectură**

**Sef proiect specialitate**

**arh. c. Lică Alin**

**Dep. Structuri**

**Sef proiect specialitate**

**Ing. ing. Popescu Dan Dumitru**

**Dep. Instalații**

**Sef proiect specialitate**

instalații sanitare

instalații termice

instalații electrice

**Ing. Filiuta Catalina**

**Ing. Slavila Marin**

**Ing. Bratu Gabriela**

**Sectie Economica**

**Sef proiect specialitate**

**Popescu Dorin**

## **BORDEROU**

Documentatie lucrari de interventie in vederea cresterii performantei energetice

### **A. PIESE SCRISE**

1. Foaie de capat
2. Borderou
3. Certificat de urbanism nr.1582/210C din 01.10. 2011
4. Memoriu documentatie de avizare lucrari de interventie
5. Devizul general al investitiei
6. Graficul general de realizare a investitiei

### **B. PIESE DESENATE**

1. Plan de situație A1
2. Plan subsol A2
3. Plan parter A3
4. Plan etaj current 1 - 4 A4
5. Plan terasă A5
6. Plan fațadă S- V A6
7. Plan fațadă N – E A7
8. Plan fațadă N-V; S-E A8
9. Secțiune A9

Beneficiar: **Primaria Sectorului 6**

Denumire: Expertiza tehnica, Audit energetic, DALI + DTAC + PT+ CS + DE, verificare si Asistenta tehnica pentru lucrarile de reabilitare termica 273 blocuri, sector 6, Bucuresti – Cetatea de balta nr.133 bloc 2

---

## **MEMORIU DOCUMENTATIE DE AVIZARE PENTRU LUCRARI DE REABILITARE TERMICA A IMOBILULUI SITUAT IN Cetatea de balta nr.133 bloc 2, sector 6, Bucuresti**

### **1 DATE GENERALE**

#### **1.1 DENUMIREA OBIECTIVULUI DEINVESTITII:**

Lucrari de reabilitare termica a imobilului situat in Cetatea de balta nr.133 bloc 2, sector 6, Bucuresti

#### **1.2 AMPLASAMENTUL**

Sector 6, Municipiul Bucuresti, Cetatea de balta nr.133 bloc 2

#### **1.3 TITULARUL INVESTITIEI**

Primaria Sectorului 6 Municipiului Bucuresti

#### **1.4 BENEFICIARUL LUCRARILOR DE INTERVENTIE**

Asociatia de proprietari a blocului din Cetatea de balta nr.133 bloc 2, sector 6, Bucuresti

#### **1.5 PROIECTANT**

Proiectant general: **S.C. HACHIKO DESIGN S.R.L.**

#### **1.6 DATE TEHNICE:**

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| Anul construirii  | <b>1971</b>                        |
| Regim de inaltime   | <b>S+P+4</b>                       |
| Numar apartamente   | <b>20</b>                          |
| Aria utila totala locuinte (inclusiv balcoane, spatiile comune) [m <sup>2</sup> ] | <b>1632</b>                        |
| Aria desfasurata construita [m <sup>2</sup> ]                                     | <b>1850</b>                        |
| Sistem constructiv  | <b>prefabricata (panouri mari)</b> |

**Conform normativului P100/2006, imobilul se incadeaza in categoria de importanta “C”; clasa III de importanta; gradul II de rezistenta la foc.**

## **2 DESCRIEREA INVESTITIEI - SITUATIA EXISTENTA A BLOCULUI DE LOCUINTE**

### **2.1 STAREA TEHNICA DIN PUNCTUL DE VEDERE AL ASIGURARII CERINTELOR ESENTIALE**

#### **2.1.1 Rezistenta mecanica si stabilitate**

##### *2.1.1.1 Fundatii*

Fundațiile nu sunt vizibile, dar faptul că nu se observă degradări sau efecte ale unor tasări diferențiate conduce la ideea că acestea s-au comportat bine în timp.

##### *2.1.1.2 Structura*

Structura blocului este de tip prefabricat (panouri mari).Marea majoritate din spațiile existente sunt acoperite de finisaje recente și eventualele fisuri în pereții prefabricați nu pot fi observate.

##### *2.1.1.3 Placi*

Placile au suferit degradari nesemnificative

##### *2.1.1.4 Pereti nestructurali*

În prezent se pot constata avarii nesemnificative în peretii depărțitori, neportanți.

##### *2.1.1.5 Balcoane si/sau loggii*

În cazul în care parapetii balcoanelor și/sau loggiilor sunt alcatuiti din panouri armociment, sticla armata sau grilaj metalic, sustinuti de o structura metalica, se vor desface. Acestia se vor inlocui conform proiectului.

#### **2.1.2 Economie de energie si izolare termica**

Blocul a fost proiectat de Institutul Proiect Bucuresti în perioada 1969, executat ulterior și dat în folosinta în anul 1971. Cladirea este o adaptare a unei sectiuni tip, fatada nu are elemente arhitecturale deosebite, cu exceptia unor loggii si balcoane. Închiderea exterioara este realizata cu panouri mari prefabricate de 22

cm. grosime. Peretii interiori sunt din panouri prefabricate avand 14 cm grosime pentru peretii portanti si de 7 cm. grosime pentru peretii despartitori.

Din punct de vedere al regimului de înaltime, blocul format din 1 tronsoane, cu 2/tr scari pe tronson. având ca regim de înaltime S+P+4.

Subsolul are destinatia tehnica+spalatorie si uscatorie, parterul are destinatie de lociunte iar celelalte nivele au destinatia de locuinte. Forma în plan a cladirii este bara(vezi planurile atasate).

Circulatia pe verticala se face cu ajutorul scarii de beton armat.

Acoperisul este realizat sub forma de terase.

| Tip  | Nr. ap.         | Aria utila a unui apartament, inclusiv balcoane [m <sup>2</sup> ] |
|--|-----------------|---|
| Apartamente cu 1 camera                              | 0               | 0   |
| Apartamente cu 2 camere                              | 0               | 0   |
| Apartamente cu 3 camere                              | 10<br>1 x tip 1 | tip 1: S1= 65,86mp;   |
| Apartamente cu 4 camere                              | 10<br>1 x tip 1 | tip 1: S1= 77,07mp;   |
| <b>Arie utila totala apartamente [m<sup>2</sup>]</b> |                 | <b>1472</b>   |
| <b>Arie utila spatii comune [m<sup>2</sup>]</b>      |                 | <b>160</b>  |
| <b>Arie utila totala locuinte [m<sup>2</sup>]</b>    |                 | <b>1632</b>   |

Structura de rezistenta a cladirii este alcatuita astfel:

### Infrastructura

Infrastructura este realizată sub forma unei cutii rigide, compuse din planșeul peste subsol, pereții subsolului și fundațiile, toate executate din beton armat. Armăturile verticale din stâlpișori și din panouri au fost continuate și în pereții subsolului. La partea superioară a pereților subsolului s-au prevăzut alveole pentru preluarea eforturilor tangențiale. Din centura de la partea superioară a pereților infrastructurii s-au lăsat mustăți pentru legătura cu planșeul. Fundatiile sunt continue, sub toți peretii portanți. Fundațiile sunt realizate dintr-un beton simplu de marca B 75 și o centură cuzinet realizată dintr-un beton armat monolit de marca B 150.

### Suprastructura

Structura de rezistență este realizată din panouri mari prefabricate, alcătuită dintr-un ansamblu de diafragme verticale – transversale și longitudinale pline sau cu goluri și diafragme orizontale, planșeele, formând o structură spațială rigidă.

Clădirea este o adaptare a proiectului tip IPCT -770 - P + 4 E din panouri mari , pentru grad seismic 7. adaptat la teren de Institutul Proiect Bucuresti .

Structura a fost proiectata dupa Normativul pentru proiectare antiseismica a constructiilor civile si industriale din regiuni seismice indicativ - P 13/70.

La proiectarea clădirilor de locuit din panouri mari, din acea perioada, pe lângă cerințele funcționale de arhitectură, de rezistență, constructive și tehnologice s-a avut în vedere și creșterea gradului de prefabricare și de finisare în vederea reducerii consumului de manoperă pe șantier, creșterea eficienței economice prin reducerea consumului de materiale și în final, a costurilor.

Panourile de pereți interiori portanți au grosimea de 14 cm. Panourile de pereți exteriori au grosimea de 25 cm și sunt alcătuite din trei straturi și anume: un strat interior de rezistență de 9 cm, un strat termoizolant din vata minerala de 10 cm. și un strat exterior de protecție din beton armat în grosime de 6 cm. Cele două straturi de beton sunt solidarizate prin nervuri din beton armat, stabilite în funcție de dimensiunea și forma panoului, a golului de fereastră, de solicitări și de detalii de etanșare. Îmbinările dintre panourile care alcătuiesc diafragme s-au realizat pe conturul panourilor astfel:

☐ Îmbinări verticale (stâlpișori din beton armat în spațiile verticale dintre panourile de pereți) care trebuie să asigure legătura pe orizontală între panourile de pereți precum și între diafragmele verticale;

☐ Îmbinări orizontale (centuri din beton armat în spațiile orizontale dintre panouri) care trebuie să asigure legătura pe verticală între panourile de pereți, legătura pe orizontală între panourile de planșeu, precum și legătura între diafragmele verticale și orizontale.

Planșeele au fost astfel realizate încât să constituie diafragme rigide în planul lor, capabile să transmită și să repartizeze încărcările orizontale la diafragmele verticale.

Planșeele au fost astfel realizate încât să constituie diafragme rigide în planul lor, capabile să transmită și să repartizeze încărcările orizontale la diafragmele verticale.

În privința armărilor, la partea inferioară a panourilor cu goluri de uși de balcon s-au prevăzut praguri din beton armat.

Conturul panourilor este prevăzut cu o armatură de bordare, alcatuită din bare izolate sau carcase sudate, necesară pentru preluarea solicitărilor la care sunt supuse elementele în timpul fabricației, manipulării și montajului.

Golurile de uși și de ferestre sunt bordate cu bare verticale care fac parte din carcase iar buiandrugii sunt armați cu bare longitudinale, prelungite cu cel puțin 50 cm. de marginea golului și cu bare transversale (etrieri).

Rosturile orizontale și verticale dintre panourile de pereți exteriori au fost astfel alcătuite și etanșate încât să se realizeze o siguranță cât mai mare față de infiltrațiile de apă în panouri și încăperi.

Etanșarea rosturilor dintre panouri s-a realizat prin profilarea fețelor de pe conturul panourilor și prin prevederea unor materiale de etanșare corespunzătoare (butarom, polistiren, PVC).

### **Invelitoarea**

Este de tip terasa necirculabila cu pante de scurgere spre punctele de colectare.

### **Utilitati**

Cladirea are asigurate urmatoarele utilitati:

- alimentare cu energie electrica din reseaua de joasa tensiune;
- alimentare cu gaz natural din reseaua municipala;
- alimentare cu apa rece de la reseaua municipala;
- agent termic pentru incalzire de la punctul termic;
- apa calda menajera de la punctul termic;
- telefonie.

### **Instalatii**

Proiectul nu propune modificarea modului de asigurare al utilitatilor. **Reabilitarea termica nu afecteaza retelele utilitare din zona.**

Conductele de distributie precum si coloanele de agent termic pentru incalzire, din subsol sunt vechi (peste 20 ani), fiind intr-o stare avansata de degradare.

Izolatia termica a conductelor este deteriorata si in unele zone este ca si inexistentă.



La baza coloanelor exista armaturi de golire/separare, dar in cea mai mare parte sunt nefunctionale.

Incalzirea in incaperi se face cu corpuri de incalzire statice. O parte din locatari si-au schimbat, in timp corpurile statice de incalzire, insa procentul acestora este nesemnificativ pe ansamblul blocului. Corpurile de incalzire sunt prevazute in majoritate cu robinete de reglare dar nu toate sunt functionale.

Instalatia de alimentare cu apa calda de consum este amplasata in subsolul cladirii, fiind veche, si intr-o stare avansata de degradare. Izolatia conductelor este deteriorata, si in multe parti inexistentă. Prin interventii proprii locatarii au mentinut instalatia in stare de functionare.

In apartamente, in general, starea bateriilor amestecatoare este buna, ne reprezentand scurgeri sau pierderi de apa.

Contorizarea consumurilor de energie, pentru incalzire si apa calda de consum se face la nivelul tronsonului, individual, prin contoare.

Prin interpretarea rezultatelor obtinute (protectia termica a constructiei si gradul de utilizare a energiei la nivelul instalatiilor aferente acesteia) diagnosticul energetic al cladirii corespunde unei cladiri insuficient termoizolate chiar si pentru realizarea conditiilor minime de confort, cu o instalatie de incalzire functionand cu randament scazut, in special pe partea de distributie.

### **Anvelopa exterioara**

Fatada este finisata cu praf de piatra. Finisajele exterioare existente sunt în stare avansata de uzura mecanica la nivelul straturilor vizibile. Din cauza agentilor atmosferici, a agentilor mecanici si a agentilor biologici, finisajele au fost afectate pâna în prezent de: murdarire, decolorare cauzata de actiunea razelor ultraviolete, patare, etc. Parapetii balcoanelor si/sau loggiilor sunt din schelet metalic cu armociment si schelet metalic cu sticla armata. În timp, o serie de locatari au închis balconul si/sau loggia cu tamplarie metalica si geam clar sau cu tâmplarie din PVC cu geam termopan. Tâmplaria initiala a cladirii era alcatuita din toc si cercevele din lemn. O serie de locatari si-au înlocuit tâmplaria exterioara, initiala din lemn, cu PVC cu geam termopan. Terasa este necirculabila. Cladirea nu prezinta elemente speciale de umbrire a fatadelor. Soclul din beton a suferit degradari nesemnificative. Exista trotuar de protectie de jur împrejurul cladirii, ce nu a suferit avarii semnificative.

**Certificat energetic**

Certificatul energetic pentru imobilul din Cetatea de balta nr.133 bloc 2, atribuie cladirii clasificarea energetica "**C**" si o valoare de 265.00 kWh/m<sup>2</sup>an pentru consumul anual de energie pentru incalzire, apa calda de consum si iluminat, careia ii corespunde nota 78.20.Indicele de emisii echivalent CO2 este **68.00** kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>an.

Separat pe utilitati termice clasificarea energetica si consumul specific de energie al cladirii existente este:

- pentru incalzire: clasificarea "D" si consumul anual specific de energie: 197.00Wh/m<sup>2</sup>an
- pentru apa calda de consum: clasificarea "C" si consumul anual specific de energie: 57.00kWh/m<sup>2</sup>an;
- pentru iluminat: "A" si consumul anual specific de energie: 11.00 kWh/m<sup>2</sup>an

**Prezentare generala**

|                                      |   |           |  |
|--------------------------------------|---|-----------|--|
| Regim de inaltime                    | S+P+4   |           |  |
| Sistem constructiv                   | Fundatii de b.a., prefabricata (panouri mari) |           |  |
| Numar tronsoane, Numar scari/tronson | 2/tr1   |           |  |
| Inaltime de nivel                    | 2.75 m  |           |  |
| Inaltime libera de nivel             | 2.58 m  |           |  |
| Tip acoperis                         | Terasa necirculabila                          |           |  |
| Numar de apartamente                 | 20  |           |  |
| Componenta apartamente:              |   |           |  |
| 1 camera                             | 0   |           |  |
| 2 camere                             | 0   |           |  |
| 3 camere                             | 10  | 1 x tip 1 |  |
| 4 camere                             | 10  | 1 x tip 1 |  |

**Date Tehnice**

|   |          |
|---|----------|
| A <sub>c</sub> - arie construita [m <sup>2</sup> ]  | 374,25   |
| A <sub>u</sub> - arie utila locuinte (inclusiv balcoane, spatiile comune) [m <sup>2</sup> ] | 1632     |
| A <sub>f(o)</sub> - arie fatada parte opaca [m <sup>2</sup> ]                               | 1,147.00 |
| A <sub>f(v)</sub> - arie fatada parte vitrata [m <sup>2</sup> ]                             | 448.00   |
| A <sub>ter</sub> - arie terasa [m <sup>2</sup> ]  | 344.00   |
| A <sub>s</sub> - arie planseu peste subsol [m <sup>2</sup> ]                                | 330.00   |
| A <sub>anv</sub> - arie anvelopa [m <sup>2</sup> ]  | 2,269.00 |
| V <sub>u</sub> - volum util incalzit [m <sup>3</sup> ]                                      | 4473     |
| Indice de forma   |          |
| A <sub>u</sub> - apartamente [m <sup>2</sup> ]: 1 camera                                    | 0        |

Beneficiar: **Primaria Sectorului 6**

Denumire: Expertiza tehnica, Audit energetic, DALI + DTAC + PT+ CS + DE, verificare si Asistenta tehnica pentru lucrarile de reabilitare termica 273 blocuri, sector 6, Bucuresti – Cetatea de balta nr.133 bloc 2

---

|          |                     |
|----------|---------------------|
| 2 camere | 0                   |
| 3 camere | tip 1: S1= 65,86mp; |
| 4 camere | tip 1: S1= 77,07mp; |

Beneficiar : **Primaria Sectorului 6**

Denumire : Expertiza tehnica, Audit energetic, DALI + DTAC + PT+ CS  
+ DE, verificare si Asistenta tehnica pentru lucrarile de reabilitare  
termica 273 blocuri, sector 6, Bucuresti

Adresa: **Cetatea de Baltă nr.133 bloc 2**, sector 6, Nr. crt. **20**  
Bucuresti

S.C. HACHIKO DESIGN  
S.R.L.

Str. DINU VINTILA nr. 11,  
Etaj 8, camera 8, Sector 2,  
BUCURESTI

Municipiul Bucuresti / Sectorul 6

## FISA TEHNICA A BLOCULUI DE LOCUINTE

nr. .... din .....\*)

\*) Numarul si data inregistrarii fisei tehnice la autoritatea administratiei publice

### 1 IDENTIFICARE GENERALA

|                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| Adresa blocului de locuinte: | Cetatea de balta nr.133 bloc 2 |
| Zona climatica               | II                             |

### 2 DATE GENERALE TEHNICE

|  |              |
|--|--------------|
| Anul construirii   | 1971         |
| Perioada de proiectare   | 1969         |
| Tipul proiectului  | -            |
| Regimul de inaltime  | S+P+4        |
| Aria construita [m <sup>2</sup> ]:                                   | 374,25       |
| Aria desfasurata construita [m <sup>2</sup> ]:                       | 1850         |
| Aria utila locuinte [m <sup>2</sup> ]:                               | 1632         |
| Nr. total apartamente:   | 20           |
| din care: 1 camera   | 0            |
| 2 camere   | 0            |
| 3 camere   | 10 1 x tip 1 |
| 4 camere   | 10 1 x tip 1 |
| Spatii cu alta destinatie (la subsol ,<br>parter/mezanin, dupa caz): | 0            |
| Numar si tip tronsoane (de capat,<br>de mijloc):                     | 1tr de 1tip  |

### 3 ALCATUIREA GENERALA CONSTRUCTIVA SI DE ARHITECTURA

**Subsol:**

- ☒ tehnic vizitabil  
☐ canal termic  
☒ spatii cu alta destinatie decat cea de locuinta

**Forma in plan:**

- ☒ simetrica  
☐ nesimetrica

**Pozitia in ansamblu:**

- ☒ Izolata  
☐ Cu vecinatati

**Terasa:**

- ☐ Circulabila  
☒ Necirculabila  
☐ Acoperis tip sarpanta

**Structura anvelopei opace (peretii exteriori):**

- ☐ Caramida plina (37,5 cm);  
☐ Caramida cu goluri (37,5 cm);  
☐ Panouri mari tristrat beton armat (ba) si BCA (27 cm);  
☐ Panouri mari tristrat beton armat (ba) si vata minerala (vm) (22 cm);  
☐ Panouri mari tristrat beton armat (ba) si BCA GBN (27 cm);  
☒ Panouri mari tristrat beton armat (ba) si polistiren expandat (polist.) (27 cm);  
☐ Panouri mari tristrat beton armat (ba) si vm (27 cm);  
☐ Panouri mari tristrat beton armat (ba) si BCA (30 cm);  
☐ Alta:

**Structura de rezistenta:****- verticala:**

- ☐ Zidarie simpla;  
☐ Zidarie cu stalpisor si centuri de beton armat;  
☐ Grinzi si stalpi de beton armat;  
☐ Cadre din beton armat;  
☐ Pereti structurali din beton armat monolit;  
☒ Panouri mari prefabricate;  
☐ Structura mixta (cadre si pereti structurali);

**- orizontala:**

- ☐ Plansee din beton armat monolit;  
☒ Plansee din beton armat prefabricat.

**Instalatia interioara de incalzire:**

- ☒ Sistem de incalzire districtuala; racordare la PT de cvartal.  
☐ Centrala termica de bloc care utilizeaza:  
☒ gaz metan;

Beneficiar: **Primaria Sectorului 6**

Denumire: Expertiza tehnica, Audit energetic, DALI + DTAC + PT+ CS + DE, verificare si Asistenta tehnica pentru lucrarile de reabilitare termica 273 blocuri, sector 6, Bucuresti – Cetatea de balta nr.133 bloc 2

---

|  |
|--|
| <input type="checkbox"/> combustibil lichid (CLU, motorina);<br><input type="checkbox"/> lemn;<br><input type="checkbox"/> carbune;<br><input checked="" type="checkbox"/> Centrale de apartament (centrale murale cu gaz metan): Da |
|--|

## **4 CONCLUZIILE EXPERTIZEI TEHNICE SI AUDITULUI ENERGETIC**

### **4.1 EXPERTIZA TEHNICA**

Elaborator – expert tehnic

Numele si prenumele: ing. Popescu Dan Dumitru Certificat de atestare nr: 25

#### **4.1.1 Concluzii**

Proiectantul precizeaza inca o data ca expertiza a avut ca scop analizarea structurii de rezistenta a bloc 2 din Cetatea de Balta nr.133, sector 6, din punct de vedere al asigurarii cerintei esentiale "A1"- rezistenta mecanica si stabilitate" prin metoda calitativa, in vederea posibilitatii reabilitarii termice a peretilor exteriori, inlocuirea tamplariei exterioare si refacerea termo si hidroizolarea terasei.

In urma analizei facute expertul considera ca structura prezinta un grad adecvat de siguranta privind "cerinta de siguranta a vietii ", fiind capabila sa preia actiunile seismice, cu o marja suficienta de siguranta fata de nivelul de deformare, la care intervine prabusirea locala sau generala, astfel incat vietile oamenilor sa fie protejate.

Deasemenea expertul considera ca structura are o rigiditate corespunzatoare cu un grad adecvat de siguranta pentru "cerinta de limitare a degradarilor", pentru a fi capabila a prelua actiuni seismice fara degradari exagerate sau scoateri din uz.

Fiind o cladire incadrata in clasa a III-a de importanta, aceasta corespunde constructiilor la care sunt asteptate degradari structurale, in cazul unui seism de intensitatea celui din 1977, care nu afecteaza semnificativ siguranta structurala .

Prin executarea lucrarilor de reabilitare termica clasa de risc si gradul de asigurare seismica existent al cladirii nu se modifica.

Deasemenea expertul considera ca structura si fundatiile sunt capabile sa preia sarcinile suplimentare aduse de reabilitarea termica a cladirii.

Beneficiar: **Primaria Sectorului 6**

Denumire: Expertiza tehnica, Audit energetic, DALI + DTAC + PT+ CS + DE, verificare si Asistenta tehnica pentru lucrarile de reabilitare termica 273 blocuri, sector 6, Bucuresti – Cetatea de balta nr.133 bloc 2

Fata de cele mentionate mai sus expertul considera ca structura de rezistenta nu necesita luarea unor masuri de consolidare care ar putea conditiona realizarea lucrarilor de izolare termica prevazute pentru cresterea performantei energetice.

Lucrarile de reabilitare termica, mentionate anterior, vor putea incepe dupa intocmirea documentatiei necesare, in conformitate cu cerintele specificate in Legea nr. 50/1991, republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

## 4.2 AUDITUL ENERGETIC

Elaborator – auditor energetic

Numele si prenumele: ing. Slavila Marin

Certificat de atestare: Vba 01081

### 4.2.1 Concluzii

Concluziile auditului energetic sunt urmatoarele:

| Lucrari de interventie<br>[prevazute la art.4 si art. 6 din Ordonanta de<br>urgenta a Guvernului nr.18/2009]   | Costul estimativ al<br>lucrarilor de<br>interventie<br>[lei] | Economie de<br>energie<br>[kWh/an] | Durata de<br>recuperare a<br>investitiei<br>[ani] |
|--|--|------------------------------------|---|
| 1) izolare termica a peretilor exteriori   | 165,362.00   | 49692                              | 5.38  |
| 2) inlocuirea ferestrelor si usilor exterioare<br>existente cu tamplarie performanta energetic   | 197,275.00   | 39129                              | 12.68   |
| 3) inchiderea balcoanelor/logiilor   | 80,028.00  | este inclusa<br>la punctul 2)      | este inclusa<br>la punctul 2)                     |
| 4) lucrari suplimentare-lucrari de reparatii   | 146,108.00   |                                    |   |
| 5) termoizolarea planseului peste ultimul nivel<br>cu polistiren de 16 cm grosime  | 63,796.00  | 21598                              | 5.04  |
| 6) termoizolarea planseului peste subsol   | 20,400.00  | 20345                              | 1.79  |
| 7) inlocuirea si termoizolarea conductelor de<br>distributie si montarea robinetilor pentru agent<br>termic incalzire  | 41,184.00  |                                    |   |
| 8) lucrari de demontare si remontare a<br>instalatiilor si echipamentelor montate aparent<br>pe fatadele/terasele blocului de locuinte<br>(sanitare, electrice, aparate climatizare) | 29,621.00  | este inclusa<br>la punctul 7)      | este inclusa<br>la punctul 7)                     |
| <b>TOTAL</b>   | <b>743,772.00</b>  | <b>158410</b>                      | <b>5.74</b>                                       |

**Certificatul energetic cladire referinta** atribuie clasificarea energetica "**B**" si o valoare de **167.00 kWh/m<sup>2</sup>an**, careia ii corespunde un indicele de emisii echivalent CO<sub>2</sub> este **48.00 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>an**.

Prin reabilitare se realizeaza un consum specific de energie, astfel:

- pentru incalzire: **99.53 kWh/m<sup>2</sup>an**
- pentru apa calda de consum: **57.05 kWh/m<sup>2</sup>an**;
- pentru iluminat: **11.00 kWh/m<sup>2</sup>an**.

## **5 DATELE TEHNICE ALE INVESTITIEI**

Conform Certificatului de Urbanism nr. din octombrie 2011 si in concordanta cu cap. I, art. 1. aliniatul 2 care prevede si "ameliorarea aspectului urbanistic al localitatilor" se propune inchiderea tuturor balcoanelor respectiv logiilor, pentru obtinerea unei imagini unitare si estetice a constructiei.

### **5.1 DESCRIEREA LUCRARILOR**

#### **5.1.1 Descrierea lucrarilor de baza (lucrari de interventie prevazute la art.4 lit. a)-d) din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr.18/2009)**

Pentru reabilitarea blocului se propun urmatoarele lucrari:

- Izolarea termica a peretilor exteriori (mai putin peretii de la rosturi), inclusiv a parapetilor de la logii, balcoane si a aticului, cu termosistem cu polistiren expandat cu densitatea 20 kg/mc, ignifugat de fatada cu o grosime de 10 cm. Spre exterior, golurile ferestrelor (glafuri si spaleti) se vor borda cu polistiren expandat cu densitatea 20kg/mc, ignifugat cu o grosime de 3 cm. La soclu se va prevedea termosistem cu polistiren extrudat ignifugat de 10cm ce va fi coborat cu 30 cm sub nivelul trotuarului. Termoizolarea, la intrados, a planseelor balcoanelor, pe zonele exterioare, cu termosistem cu polistiren expandat cu densitatea 20 kg/mc, ignifugat de fatada cu o grosime de 10 cm. Intregul ansamblu al termosistemului trebuie sa fie agrementat;
- Inlocuirea tuturor ferestrelor si usilor exterioare existente aferente locuintelor, inclusiv a tamplariei acceselor in blocul de locuinte si inchiderea balcoanelor si logiilor, cu tamplarie din PVC pentacamerala, dotata cu fante de circulatie naturala controlata a aerului intre exterior si interior si geam termoizolant low-e cu rezistenta termica a ansamblului de minim 0,5 R<sup>2</sup>m<sup>2</sup>K/W. La inchiderea balcoanelor/ loggiilor din dreptul bucatariilor, se va acorda o atentie deosebita modului in care acestea sunt ventilate. in bucatarii, in afara de masina de gatit care functioneaza cu gaz metan (de la care pot aparea scapari de gaze) sunt, in multe cazuri, amplasate si centrale murale de apartament. Centralele au cos (coaxial) pentru admisia de aer si evacuarea gazelor arse. Aceste gaze (fara



miros specific -nedetectabile olfactiv) deversate intr-un spatiu neventilat corespunzator, pot produce accidente cu consecinte grave pentru sanatatea persoanelor care le inhaleaza. Pentru evitarea unor astfel de accidente, propunem ca in panourile de inchidere ale balcoanelor/ loggiilor (din dreptul bucatariilor cu centrale murale!), sa se realizeze doua grile de ventilatie, permanent deschise (de preferinta amplasate diametral opus). Suprafata unei grile va fi de  $\approx 300$  cmp.

- Pentru balcoanele ce nu au placa la partea superioara inchiderea se va realiza cu tamplarie din PVC pentacamerala si panouri termoizolante weiss. Tamplaria va avea culoare alba si va avea dimensiunile necesare astfel incat sa se tina cont de grosimea termosistemului. Parapetii balcoanelor sau loggiilor care sunt alcatuiti din panouri armociment, sticla armata sau grilaj metalic, sustinuti de o structura metalica, se vor desface. Acestia se vor inlocui conform proiectului. In cazul in care se constata ca exista ferestre care corespund cerintelor de mai sus acestea se vor pastra si se va inlocui doar glaful exterior;
- Termo-hidroizolarea planseului peste ultimul nivel cu strat termoizolant din placi de polistiren expandat ignifugat de inalta densitate de 16 cm grosime. In cazul teraselor degradate sau in cazul in care pe terasa sunt apartamente straturile existente de pe terasa se vor inlatura pana la betonul de panta si se vor reface cu materiale moderne performante. La betonul de panta se vor realiza lucrari de rectificare a supraferei si se vor verifica si corecta, daca este cazul, pantele catre gurile de scurgere. In cazul in care se constata ca betonul de panta se afla intr-o stare proasta acesta se va demola si se va realiza unul nou. Hidroizolarea terasei se va realiza cu folie multistrat (2 straturi in camp si 4 la colturi) din material bituminos cu strat de protectie ardezie. Pe timpul lucrarilor la terasa se vor lua masuri de protectie pentru evitarea infiltratiilor din ape meteorice. Se va acorda o atentie deosebita gurilor de scurgere a apelor pluviale, care se vor etansa si a pantelor catre acestea care vor trebui sa aiba o inclinatie de minim 1%. In cazul in care, la inceperea lucrarilor, se constata ca straturile terasei sunt in stare buna acestea se vor pastra. Se vor curata straturile de protectie ale hidroizolatiei (pietris, dale, nisip). Peste hidroizolatie se va aplica termoizolatia din placi de polistiren expandat ignifugat de inalta densitate de 16 cm grosime ce se va proteja cu o sapa armata de 4 cm grosime. Dupa care se va aplica hidroizolatia cu folie multistrat (2 straturi in camp si 4 la colturi) din material bituminos cu strat de protectie ardezie.
- Termoizolarea placii planseului peste subsol cu termosistem cu 8 cm polistiren expandat ignifugat si vopsitorie lavabila.

#### **5.1.2 Descrierea lucrarilor conexe lucrarilor de baza (lucrari de interventie prevazute la art.4 lit. e) si f) din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr.18/2009)**

Pentru realizarea lucrarilor de reabilitare, mentionate mai sus sunt necesare urmatoarele lucrari conexe:

- Termoizolarea planseului peste parter si a peretilor dintre windfang si apartamente cu termosistem cu polistiren expandat ignifugat de 8 cm si vopsitorie lavabila.
- lucrari de interventie la parapetii balcoanelor/logiilor datorate inchiderii balcoanelor;
- lucrari de inlocuire a sortului de tabla zincata de pe aticul terasei. Gurile de scurgere a apelor pluviale de pe terase se vor prelungi si se vor proteja cu parafrunzare;
- Se vor monta glafuri interioare din PVC si exterioare din tabla in camp electrostatic.
- Finisajul fatadelor se va realiza cu tencuiala decorativa de exterior.
- Pe atic terasei se va monta o balustrada metalica tratata anticoroziv si vopsita pentru protectie impotriva caderii.
- inaltarea gurilor de aerisire existente pe terasa astfel incat sa aiba 50 cm peste stratul finit al terasei. Dupa caz se vor inalta si ventilatiile;
- Se vor monta aeratoare pentru ventilarea straturilor terasei, o bucata la 50 mp;
- lucrari de refacere si/ sau inlocuire a inchiderii rosturilor;
- lucrari de demontare si remontare a conductelor de gaz de pe fatada si protectia cablurilor montate aparent pe fatadele blocului. Aceste lucrari se vor realiza doar cu personal calificat si cu acordul institutiilor ce le gestioneaza;
- lucrari de demontare si remontare a aparatelor de aer conditionat si antene dispuse pe fatade;
- 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;
- in cazul contoarelor montate aparent pe fatadele blocului, acestea nu se vor demonta, ele urmand a fi protejate prin realizarea unei carcase metalice ce se va ingloba in grosimea termosistemului. Aceste lucrari se vor realiza doar cu personal calificat si cu acordul institutiilor ce le gestioneaza;
- lucrari de demontare si remontarea a interfoanelor;
- lucrari de demontare si remontare a cablurilor si corpurilor de iluminat interioare pe zonele ce se termoizoleaza.
- Demontarea remontarea si verificarea platbanda OL-Zn 25x4 mm pe terasa, pentru instalatia de parastrasnet.

### **5.1.3 Descrierea lucrarilor suplimentare (lucrari de interventie prevazute la art.6 din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr.18/2009)**

Lucrarile suplimentare necesare sunt urmatoarele:

- lucrari de refacere a trotuarului perimetral (trotuar din asfalt cu borduri mici din beton) si a spatiului verde la terminarea lucrarilor;
- lucrari de reparatii la elementele de constructie care prezinta potential pericol de desprindere si/sau afecteaza functionalitatea blocului de locuinte: lucrari de reparatie la fatada blocului inclusiv la parapetii balcoanelor;
- lucrari de interventie la instalatia de distributie a agentului termic pentru incalzire aferenta partilor comune ale blocului de locuinte, care insumeaza:
  - inlocuirea conductelor de distributie de agent termic incalzire din subsol;
  - echilibrare hidraulica a instalatiei interioare de incalzire la baza fiecărei coloane;
  - termoizolarea conductelor instalatiei interioare de distributie agent termic de incalzire (subsol);

#### **5.1.4 Descrierea lucrarilor suplimentare de instalatii de incalzire**

In cadrul prezentului proiect de avizare a lucrarilor de interventie pentru cresterea performantei energetice a blocului pe partea de instalatii de incalzire centrala se trateaza numai lucrari care sunt in concordanta cu OUG 18/2009 si anume, lucrarile de interventie la instalatia de distributie (din subsol) a agentului termic pentru incalzire aferenta partilor comune ale blocului de locuinte. In acest sens, propunerea de inlocuirea a distributiei instalatiei de incalzire centrala din subsol, cu conducte de otel noi, cu mentinerea diametrelor si a pozitiei acestora este necesara si oportuna. Se va realiza astfel o economie de energie prin eliminarea pierderilor directe de agent termic de incalzire din cauza distributiei deteriorate.

Este necesara o echilibrare hidraulica a instalatiei interioare de incalzire la baza fiecărei coloane, urmare a faptului ca prin realizarea protectiei termice a blocului necesarul de energie se reduce cu cca 30-40%, iar instalatia existenta devine supradimensionata. Reglajul instalatiei se va face prin robinete de echilibrare, montate la baza coloanelor, racordate in distributia noua ce se va realiza. Este absolut necesar sa se prevada montarea de robinete de inchidere, reglaj, golire si organe de masura si control a temperaturilor si presiunilor.

Este necesara, de asemenea, refacerea in totalitate a izolatiei conductelor de distributie cu cochilii din poliuretan de minim 20mm sau vata minerala de 40mm grosime cașerata pe folie de aluminiu.

#### **5.1.5 Lucrari recomandate, dar care nu fac obiectul proiectului de reabilitare**

- in cazul in care s-au observat, in timp, infiltratii in subsol acesta sa se hidroizoleze;

Beneficiar: **Primaria Sectorului 6**

Denumire: Expertiza tehnica, Audit energetic, DALI + DTAC + PT+ CS + DE, verificare si Asistenta tehnica pentru lucrarile de reabilitare termica 273 blocuri, sector 6, Bucuresti – Cetatea de balta nr.133 bloc 2

- suplimentar, recomandam montarea de robineti termostatati la toate radiatoarele din bloc, pentru mentinerea unor temperaturi constante in spatiile incalzite.
- de asemenea se recomanda refacerea distributiilor de apa calda de consum menajer si introducerea, acolo unde nu exista, a conductelor de recirculare apa calda de consum. Aceasta masura este justificata deoarece faciliteaza economia de agent termic si conduce la cresterea confortului locatarilor.

## 5.2 DURATA DE REALIZARE SI ETAPELE PRINCIPALE

| GRAFIC GENERAL<br>LUCRARI DE REABILITARE TERMICA A IMOBILULUI DIN Cetatea de balta nr.133 bloc 2 SECTOR 6,<br>BUCURESTI |   |                         |  |  |        |  |  |        |  |  |        |  |  |        |  |  |        |  |  |
|---|---|-------------------------|--|--|--------|--|--|--------|--|--|--------|--|--|--------|--|--|--------|--|--|
| Nr.<br>Crt.   | Denumire lucrare                                    | Durata executie lucrari |  |  |        |  |  |        |  |  |        |  |  |        |  |  |        |  |  |
|   |   | Anul 1                  |  |  |        |  |  |        |  |  |        |  |  |        |  |  |        |  |  |
|   |   | luna 1                  |  |  | luna 2 |  |  | luna 3 |  |  | luna 4 |  |  | luna 5 |  |  | luna 6 |  |  |
| 1   | Organizare de santier                               |                         |  |  |        |  |  |        |  |  |        |  |  |        |  |  |        |  |  |
| 2   | Izolare termica pereti exteriori                    |                         |  |  |        |  |  |        |  |  |        |  |  |        |  |  |        |  |  |
| 3   | Inlocuire tamplarie exterioara                      |                         |  |  |        |  |  |        |  |  |        |  |  |        |  |  |        |  |  |
| 4   | Izolare termica si hidro planseu superior si terase |                         |  |  |        |  |  |        |  |  |        |  |  |        |  |  |        |  |  |
| 5   | Izolare termica planseu peste subsol                |                         |  |  |        |  |  |        |  |  |        |  |  |        |  |  |        |  |  |
| 6   | Lucrari conexe lucrarilor de baza                   |                         |  |  |        |  |  |        |  |  |        |  |  |        |  |  |        |  |  |
| 7   | Lucrari suplimentare                                |                         |  |  |        |  |  |        |  |  |        |  |  |        |  |  |        |  |  |
| 8   | Receptie  |                         |  |  |        |  |  |        |  |  |        |  |  |        |  |  |        |  |  |

Beneficiar: **Primaria Sectorului 6**

Denumire: Expertiza tehnica, Audit energetic, DALI + DTAC + PT+ CS + DE, verificare si Asistenta tehnica pentru lucrarile de reabilitare termica 273 blocuri, sector 6, Bucuresti – Cetatea de balta nr.133 bloc 2

## **6 COSTURILE ESTIMATIVE ALE INVESTITIEI (VALORI FARA TVA)**

### **6.1 VALOAREA TOTALA A INVESTITIEI**

(in preturi din data de sept. 2011 - 1Euro = 4.15 lei)

**Total: 700.51**mii lei

din care constructii montaj ( C+M): **608.81**mii lei

#### **2.5.2. Detalierea valorii de investitie**

##### **Cap.1 Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului**

|   |              |                |
|---|--------------|----------------|
| 1.3 Amenajari pentru protectia mediului | 0,000        | mii lei        |
| <b>TOTAL cap. 1</b>                     | <b>0,000</b> | <b>mii lei</b> |

##### **Cap.3 Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica**

|  |              |                |
|--|--------------|----------------|
| 3.2 Taxe pentru obtinere de avize, acorduri si autorizatii   | 1.30         | mii lei        |
| <b>3.3 Proiectare si inginerie - total</b>   | <b>8.90</b>  | <b>mii lei</b> |
| din care :   |              |                |
| 3.3.1 Expertiza tehnica  |              | mii lei        |
| 3.3.2 Auditul energetic si elaborarea certificatului de performanta energetica aferent situatiei existente a blocului de locuinte  |              | mii lei        |
| 3.3.3 Documentatia de avizare a lucrarilor de interventie  |              | mii lei        |
| 3.3.4 Documentatia tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor  |              | mii lei        |
| 3.3.5 Proiectul tehnic   |              | mii lei        |
| 3.3.6 Verificarea tehnica la cerinta esentiala " rezistenta mecanica si stabilitate" precum si la cerinta esentiala " securitate la incendiu" a documentatiei tehnice si a proiectului tehnic. |              | mii lei        |
| 3.3.7 Detalii de executie  |              | mii lei        |
| <b>3.4 Organizarea procedurilor de achizitie - total</b>   |              | <b>mii lei</b> |
| din care:  |              |                |
| 3.4.1 Pentru proiectarea lucrarilor de interventie   |              | mii lei        |
| 3.4.2 Pentru executarea lucrarilor de interventie  |              | mii lei        |
| <b>3.6 Asistenta tehnica - total</b>   | <b>12.63</b> | <b>mii lei</b> |
| din care:  |              |                |
| 3.6.1 Asistenta tehnica din partea proiectantului pe perioada de executie a lucrarilor si elaborarea certificatului de performanta energetica al blocului de locuinte izolat termic.           | 0.17         | mii lei        |
| 3.6.2 Plata dirigintelui de santier  | 12.46        | mii lei        |
| <b>TOTAL cap. 3</b>  | <b>28.83</b> | <b>mii lei</b> |

##### **Cap. 4 Cheltuieli pentru investitia de baza**

|                               |               |                |
|-------------------------------|---------------|----------------|
| 4.1 Constructii si instalatii | 599.82        | mii lei        |
| <b>TOTAL cap.4</b>            | <b>599.82</b> | <b>mii lei</b> |

Beneficiar: **Primaria Sectorului 6**

Denumire: Expertiza tehnica, Audit energetic, DALI + DTAC + PT+ CS + DE, verificare si Asistenta tehnica pentru lucrarile de reabilitare termica 273 blocuri, sector 6, Bucuresti – Cetatea de balta nr.133 bloc 2

**Cap. 5 Alte cheltuieli**

|                    |                                   |              |                |
|--------------------|-----------------------------------|--------------|----------------|
| 5.1                | Organizare de santier             | 9.00         |                |
| 5.1.2              | Lucrari de constructii conexe     | 0.00         | mii lei        |
| 5.3                | Cheltuieli diverse si neprevazute | 62.87        | mii lei        |
| <b>TOTAL cap.5</b> |                                   | <b>71.86</b> | <b>mii lei</b> |

**1.1. Principalii indicatori tehnico-economici ai investitiei**

|                                   |      |    |
|-----------------------------------|------|----|
| Numar apartamente                 | 20   |    |
| Aria utila a blocului de locuinte | 1632 | mp |

**1. Indicatori valorici**

|      |   |        |            |
|------|---|--------|------------|
| 1.1. | Valoarea totala a lucrarilor de interventie, inclusiv TVA din care: | 868.63 | mii lei    |
|      | constructii montaj ( C+M)   | 754.93 | mii lei    |
| 1.2. | Investitia specifica (constructii-montaj / aria utila a blocului)   | 0.46   | mii lei/mp |

**2. Indicatori fizici**

|      |  |                 |                |
|------|--|-----------------|----------------|
| 2.1. | Durata de executie a lucrarilor de interventie                         | 6               | luni           |
| 2.2. | Durata perioadei de garantie a lucrarilor de interventie               | 3               | ani            |
| 2.3. | Durata de recuperare a investitiei, in conditii de eficienta economica | 5.74            | ani            |
| 2.4. | Consumul anual specific de energie pentru incalzire                    | 99.53           | kWh/an         |
| 2.5. | Economia anuala de energie   | 158410          | kWh/an         |
|      | In tone echivalent petrol  | 12.97           | tep            |
|      | Reducerea anuala a emisiilor de gaze cu efect de sera                  | 20.00           | Kg CO2/an      |
| 3.   | <b>Esalonarea investitiei- total INV/ C+M 700.51</b>                   | <b>/ 608.81</b> | <b>mii lei</b> |

**6.2 SURSELE DE FINANTARE PENTRU EXECUTAREA LUCRARILOR DE INTERVENTIE**

Defalcarea valorii de constructii-montaj (C+M) pe surse de finantare:

|                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| Credit MDRT (50% din C+M):          | 377.47 lei     |
| Buget local Sector 6 (30% din C+M): | 226.48 mii lei |
| Alte surse (20% din C+M):           | 150.99 mii lei |

Beneficiar: **Primaria Sectorului 6**

Denumire: Expertiza tehnica, Audit energetic, DALI + DTAC + PT+ CS + DE, verificare si Asistenta tehnica pentru lucrarile de reabilitare termica 273 blocuri, sector 6, Bucuresti – Cetatea de balta nr.133 bloc 2

---

Cotele primariei si asociatiei de locatari vor fi acoperite din credite, buget local si alte surse.

## **7 AVIZE SI ACORDURI**

### **7.1 CERTIFICATUL DE URBANISM**

Pentru obiectiv s-a obtinut Certificatul de Urbanism nr. din octombrie 2011 eliberat de Primaria Sectorului 6, Municipiului Bucuresti.

**Proiectant,**

Administrator

Pandelea Oana  
Teodora

**Expert tehnic**

ing. Popescu Dan Dumitru

**Auditor energetic pentru cladiri**

ing. Slavila Marin

Octombrie 2011

Beneficiar : PRIMARIA SECTORULUI 6

Denumire : Expertiza tehnica, Audit energetic, DALI + DTAC + PT+ CS  
+ DE, verificare si Asistenta tehnica pentru lucrarile de reabilitare  
termica 273 blocuri, sector 6, Bucuresti

Adresa: Cetatea de balta nr.133 bloc 2, sector 6, Bucuresti

Nr. crt. 20

S.C. HACHIKO DESIGN  
S.R.L.

Str. DINU VINTILA nr. 11,  
Etaj 8, camera 8, Sector 2,  
BUCURESTI

Proiect nr : 25/2011

Faza : DALI

Data : 2011

## SINTEZA

### DOCUMENTATIEI DE AVIZARE PENTRU LUCRARI DE INTERVENTIE PRIVIND CRESTEREA PERFORMANTEI ENERGETICE

#### 1 DATE GENERALE

- Denumirea obiectivului de investitie: Cetatea de balta nr.133 bloc 2, sector 6, Bucuresti.
  - Faza de proiectare: Documentatie de avizare pentru lucrari de interventie privind cresterea performantei energetice.
  - Beneficiar : Asociatia de proprietari din Cetatea de balta nr.133 bloc 2 sector 6.
  - Coordonator local: PRIMARIA SECTOR 6.
  - Expert tehnic atestat: **ing. Popescu Dan Dumitru**, Certificat de atestare Seria E, nr25, specialitatea constructii civile - A1.
  - Auditor energetic pentru cladiri atestat: **ing. Slavila Marin**. Certificat de atestare: Vba 01081, specialitatea C+I.
  - Proiectant: **S.C. HACHIKO DESIGN S.R.L.**
  - Sef de proiect: **arh. Popescu Luminita**
  - Valoarea totala a investitiei (cu TVA inclus) **868.63** mii lei, din care C+M, **754.93** mii lei
  - Sursele de finantare pentru executarea lucrarilor de interventie
  - Defalcarea valorii de constructii-montaj (C+M) pe surse de finantare:
    - Credit MDRT (50% din C+M): 377.47mii lei
    - Buget local Sector 6 (30% din C+M): 226.48mii lei
    - Alte surse (20% din C+M): 150.99mii lei
- Cotele primariei si asociatiei de locatari vor fi acoperite din credite, buget local si alte surse.



## **2 DATE TEHNICE**

- anul construirii: 1971
- regim de inaltime: S+P+4
- numar de apartamente: 20
- aria utila locuinte: 1632m<sup>2</sup>.
- sistem constructiv anvelopa : panouri mari tristrat si vata minerala semirigida (27 cm)

## **3 DESCRIEREA LUCRARILOR DE INTERVENTIE**

### **3.1 CONCLUZIILE EXPERTIZEI TEHNICE SI AUDITULUI ENERGETIC**

#### **a. Expertiza tehnica:**

Proiectantul precizeaza inca o data ca expertiza a avut ca scop analiza structurii de rezistenta a bloc 2 din Cetatea de Balta nr.133, sector 6, din punct de vedere al asigurarii cerintei esentiale “A1”- rezistenta mecanica si stabilitate” prin metoda calitativa, in vederea posibilitatii reabilitarii termice a peretilor exteriori, inlocuirea tamplariei exterioare si refacerea termo si hidroizolarea terasei.

In urma analizei facute expertul considera ca structura prezinta un grad adecvat de siguranta privind ”cerinta de siguranta a vietii “, fiind capabila sa preia actiunile seismice, cu o marja suficienta de siguranta fata de nivelul de deformare, la care intervine prabusirea locala sau generala, astfel incat vietile oamenilor sa fie protejate.

Deasemenea expertul considera ca structura are o rigiditate corespunzatoare cu un grad adecvat de siguranta pentru “cerinta de limitare a degradarilor”, pentru a fi capabila a prelua actiuni seismice fara degradari exagerate sau scoateri din uz.

Fiind o cladire incadrata in clasa a III-a de importanta, aceasta corespunde constructiilor la care sunt asteptate degradari structurale, in cazul unui seism de intensitatea celui din 1977, care nu afecteaza semnificativ siguranta structurala .

Prin executarea lucrarilor de reabilitare termica clasa de risc si gradul de asigurare seismica existent al cladirii nu se modifica.

## Beneficiar: **Primaria Sectorului 6**

Denumire: Expertiza tehnica, Audit energetic, DALI + DTAC + PT+ CS + DE, verificare si Asistenta tehnica pentru lucrarile de reabilitare termica 273 blocuri, sector 6, Bucuresti – Cetatea de balta nr.133 bloc 2

---

**Deasemenea expertul considera ca structura si fundatiile sunt capabile sa preia sarcinile suplimentare aduse de reabilitarea termica a cladirii.**

**Fata de cele mentionate mai sus expertul considera ca structura de rezistenta nu necesita luarea unor masuri de consolidare care ar putea conditiona realizarea lucrarilor de izolare termica prevazute pentru cresterea performantei energetice.**

**Lucrarile de reabilitare termica, mentionate anterior, vor putea incepe dupa intocmirea documentatiei necesare, in conformitate cu cerintele specificate in Legea nr. 50/1991, republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.**

### **Balcoane si/sau loggii**

In cazul in care parapetii balcoanelor si/sau loggiilor sunt alcatuiti din panouri armociment, sticla armata sau grilaj metalic, sustinuti de o structura metalica, se vor desface. Acestia se vor inlocui conform proiectului.

### **b. Auditul energetic:**

Certificatul de performanta energetica atribuie:

- Pentru cladirea reala, clasificare energetica „C si un indice de emisii echivalent de 68.00 kg CO<sub>2</sub>/mp si an;
- Pentru cladirea de referinta, clasificare energetica „B” si un indice de emisii echivalent de 48.00kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> si an;

Nota energetica a cladirii reale care tine cont de penalizari este 78.20.

Cladirea se incadreaza in clasa de eficienta energetica C, conform metodologiei din MC001/PIII.

### **Datele tehnice ale investitiei**

**A. Descrierea lucrarilor de baza (lucrari de interventie prevazute la art. 4 lit. a)-d) din Ordonanta de urgenta a Guvernului [nr. 18/2009](#) privind cresterea performantei energetice a blocurilor de locuinte, cu completarile si modificarile ulterioare):**

- izolarea termica a peretilor exteriori: cu polistiren expandat ignifugat de 10 cm grosime
- la fatada in camp, se va aplica polistiren expandat ignifugat de 10cm
- la soclu se va aplica polistiren extrudat ignifugat de 10 cm

## Beneficiar: **Primaria Sectorului 6**

Denumire: Expertiza tehnica, Audit energetic, DALI + DTAC + PT+ CS + DE, verificare si Asistenta tehnica pentru lucrarile de reabilitare termica 273 blocuri, sector 6, Bucuresti – Cetatea de balta nr.133 bloc 2

---

- pe conturul golurilor de la ferestre se va aplica polistiren expandat ignifugat de 3cm, protejat la muchii cu profile aluminiu si benzi din tesatura din fibre de sticla.
- inlocuirea ferestrelor si usilor exterioare existente, inchiderea balcoanelor si a logiilor, inclusiv a tamplariei aferente accesului in blocul de locuinte, cu tamplarie performanta energetic: se inlocuiesc ferestrele si usile exterioare existente, inclusiv tamplaria aferenta accesului in blocul de locuinte cu tamplarie performanta energetic, tamplarie PVC pentacamerala cu geam termoizolant.
- termo-hidroizolarea terasei/termoizolarea planseului peste ultimul nivel in cazul existentei sarpantei: - termo - hidroizolarea terasei cu polistiren expandat de inalta densitate (min.30kg/mc) de 16 cm, a aticului pe toata inaltimea lui si hidroizolatie din 2 membrane termosudabile dublustrat, cea exterioara cu protectie din ardezie.
- izolarea termica a planseului peste subsol, in cazul in care prin proiectarea blocului sunt prevazute apartamente la parter.

**B.** Descrierea lucrarilor conexe lucrarilor de baza (lucrari de interventie prevazute la art. 4 lit. e) si f) din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 18/2009, cu completarile ulterioare):

- lucrari de demontare si remontare a instalatiilor si echipamentelor montate aparent pe fatadele/terasa blocului de locuinte: - unitatile exterioare ale aparatelor de climatizare existente pe fatada se vor demonta si remonta pe aceeasi pozitie, dupa executarea izolarii fatadelor,
- Termoizolarea planseului peste parter si a peretilor dintre windfang si apartamente cu termosistem cu polistiren expandat ignifugat de 8 cm si vopsitorie lavabila.
- Finisajul fatadelor se va realiza cu tencuiala decorativa de exterior.
- Pe aticul terasei se va monta o balustrada metalica tratata anticoroziv si vopsita pentru protectie impotriva caderii.
- inaltarea gurilor de aerisire existente pe terasa astfel incat sa aiba 50 cm peste stratul finit al terasei. Dupa caz se vor inalta si ventilatiile;
- Se vor monta aeratoare pentru ventilarea straturilor terasei, o bucata la 50 mp;
- lucrari de refacere si/ sau inlocuire a inchiderii rosturilor;
- lucrari de demontare si remontare a conductelor de gaz de pe fatada si protectia cablurilor montate aparent pe fatadele blocului. Aceste lucrari se vor realiza doar cu personal calificat si cu acordul institutiilor ce le gestioneaza;

**C.** Descrierea lucrarilor suplimentare (lucrari de interventie prevazute la art. 6 din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 18/2009, cu modificarile si completarile ulterioare):

**Beneficiar: Primaria Sectorului 6**

Denumire: Expertiza tehnica, Audit energetic, DALI + DTAC + PT+ CS + DE, verificare si Asistenta tehnica pentru lucrarile de reabilitare termica 273 blocuri, sector 6, Bucuresti – Cetatea de balta nr.133 bloc 2

- lucrari de refacere a trotuarului perimetral (trotuar din asfalt cu borduri mici din beton) si a spatiului verde la terminarea lucrarilor;
- lucrari de reparatii la elementele de constructie care prezinta potential pericol de desprindere si/sau afecteaza functionalitatea blocului de locuinte: lucrari de reparatie la fatada blocului inclusiv la parapetii balcoanelor;
- lucrari de interventie la instalatia de distributie a agentului termic pentru incalzire aferenta partilor comune ale blocului de locuinte: inlocuirea distributiei agentului termic pentru incalzire, aferenta partilor comune ale blocului de locuinte.

Lucrari recomandate, dar care nu fac obiectul proiectului de reabilitare:

- in cazul in care s-au observat, in timp, infiltratii in subsol acesta sa se hidroizoleze;
- suplimentar, recomandam montarea de robineti termostatati la toate radiatoarele din bloc, pentru mentinerea unor temperaturi constante in spatiile incalzite.
- De asemenea se recomanda refacerea distributiilor de apa calda de consum menajer si introducerea, acolo unde nu exista, a conductelor de recirculare apa calda de consum. Aceasta masura este justificata deoarece faciliteaza economia de agent termic si conduce la cresterea confortului locatarilor.

| Lucrari de interventie prevazute de Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 18/2009, cu completarile ulterioare   | U.M.           | Cantitatea | Costul estimat al lucrarilor de interventie<br>- mii lei - |
|---|----------------|------------|--|
| <b>A. Lucrari de baza [(prevazute la art. 4 lit. a) – d)]</b>   |                |            |  |
| a) izolarea termica a peretilor exteriori (inclusiv finisaj)  | m <sup>2</sup> | 1,070.00   | 165,362.00   |
| b) inlocuirea ferestrelor si usilor exterioare, inclusiv a tamplariei aferente accesului in blocul de locuinte, cu tamplarie performanta energetic, inclusiv balcoane | m <sup>2</sup> | 333.00     | 197,275.00   |
| c) termo-hidroizolarea terasei/termoizolarea planseului peste ultimul nivel, in cazul existentei sarpantei  | m <sup>2</sup> | 344.00     | 63,796.00  |
| d) izolarea termica a planseului peste subsol, parter, in cazul in care prin proiectarea blocului sunt prevazute apartamente la parter                                | m <sup>2</sup> | 330.00     | 20,400.00  |
| e) inchiderea balcoanelor   | m <sup>2</sup> | 192.00     | 80,028.00  |

**Beneficiar: Primaria Sectorului 6**

Denumire: Expertiza tehnica, Audit energetic, DALI + DTAC + PT+ CS + DE, verificare si Asistenta tehnica pentru lucrarile de reabilitare termica 273 blocuri, sector 6, Bucuresti – Cetatea de balta nr.133 bloc 2

| <b>B. Lucrari conexe lucrarilor de baza [(prevazute la art. 4 lit. e) – f)]</b>   |                |          |            |
|---|----------------|----------|------------|
| e) lucrari de demontare si remontare a instalatiilor si echipamentelor montate aparent pe fatadele/terasele blocului de locuinte (sanitare, electrice, aparate climatizare)                     | Global pe bloc | -        | 29,621.00  |
| f) lucrari de refacere a finisajelor anvelopei  | m <sup>2</sup> | 0.00     | 0.00       |
| <b>C. Lucrari suplimentare [prevazute la art. 6]</b>  |                |          |            |
| g) lucrari de reparatii la elementele de constructie care prezinta pericol de desprindere si/sau afecteaza functionalitatea blocului de locuinte, inclusiv de refacere in zonele de interventie | m <sup>2</sup> | 2,269.00 | 146,108.00 |
| h) lucrari de interventie la instalatia de distributie a agentului termic pentru incalzire aferenta partilor comune ale blocului de locuinte (termice)  | Global pe bloc | -        | 41,184.00  |

## 4 PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI AI INVESTITIEI

### Indicatori valorici:

1.valoarea totala a lucrarilor de interventie, inclusiv TVA - total, 868.63mii lei, din care:

- constructii-montaj (C + M) 754.93 mii lei  
(insumarea cheltuielilor estimate inscise la subcapitolele 1.3, 4.1 si 5.1.1 din devizul general)

2.investitia specifica (constructii-montaj/aria utila a blocului) 0.46 mii lei/m<sup>2</sup>  
(a.u.)

### Indicatori fizici:

1. durata de executie a lucrarilor de interventie: 6 luni;
2. durata perioadei de garantie a lucrarilor de interventie: 3 (ani de la data receptiei la terminarea lucrarilor)
3. durata de recuperare a investitiei, in conditii de eficienta economica: 5.74ani;
4. consumul anual specific de energie pentru incalzire corespunzator blocului izolat termic,  
99.53kWh/m<sup>2</sup> (a.u.) si an;

**Beneficiar: Primaria Sectorului 6**

Denumire: Expertiza tehnica, Audit energetic, DALI + DTAC + PT+ CS + DE, verificare si Asistenta tehnica pentru lucrarile de reabilitare termica 273 blocuri, sector 6, Bucuresti – Cetatea de balta nr.133 bloc 2

---

5. economia anuala de energie: 158410kWh/an, in tone echivalent petrol, 12.97 tep;

6. reducerea anuala a emisiilor de gaze cu efect de sera echivalent CO<sub>2</sub> 20.00 kg CO2/an.

**Esalonarea investitiei - total INV/C+M in mii lei**

**868.63/754.93**

## **5 ANEXE:**

### **Avize si acorduri**

- Certificatul de urbanism, in copie
- Certificatul de performanta energetica, in copie.

### **Piese desenate**

Conform borderou.

**Beneficiar: Primaria Sectorului 6**

Denumire: Expertiza tehnica, Audit energetic, DALI + DTAC + PT+ CS + DE, verificare si Asistenta tehnica pentru lucrarile de reabilitare termica 273 blocuri, sector 6, Bucuresti – Cetatea de balta nr.133 bloc 2

---

Intocmit  
*Proiectant,*

Administrator

Pandelea Oana Teodora

Expert tehnic  
ing. Popescu Dan Dumitru

Auditor energetic pentru cladiri  
ing. Slavila Marin

Insusit

Coordonatorul local  
*Primar,*

Asociatia de proprietari  
*Presedinte,*

Octombrie 2011