



Nr. 101268

Data 08.10.2018

APROBAT,
DIRECTOR GENERAL
Alexandru MEZEI

NOTĂ CONCEPTUALĂ

1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

„Consolidare clădire sediu Căpitănia Portului Sulina” – proiectare

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

Ministerul Transporturilor

1.3. Ordonator de credite (secundar)

Autoritatea Navală Română

1.4. Beneficiarul investiției

Autoritatea Navală Română – Căpitănia Zonală Tulcea

2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus

2.1. Scurtă prezentare:

Căpitănia Portului Sulina își desfășoară activitatea în imobilul situat în orașul Sulina, str. a-l-a, nr. 157, jud. Tulcea, compus din teren și construcție cu regim de înălțime P+2E. Construcția a fost recepționată în data de 04.05.2006 și se află în proprietatea Autorității Navale Române cu sediul în Constanța, incintă port Constanța nr. 1, clădire ANR, cod 900900.

a) deficiențe ale situației actuale;

- fisuri orizontale deasupra soclurilor
- fisuri (crăpături) verticale în șpaleți de zidărie de fațadă sau interioare datorate tasării clădirii, ancorarea necorespunzătoare a zidăriei de fațadă în structura de rezistență (lipsa de sâmburi de beton la exteriorul balcoanelor)
- deplasări ale planșeului în zona balcoanelor încărcate cu ziduri de închidere (fațade)
- desprinderi și căderi de tencuieli la fațade datorate infiltrațiilor de ape din terasă sau execuției necorespunzătoare a tencuielilor (neancorare bine a tencuielii în rosturile zidăriei sau umeziri necorespunzătoare a zidăriei înainte de execuția tencuielii)
- instalația de curenți slabi poziționată pe exteriorul clădirii
- instalație electrică deficitară (iluminat necorespunzător și nu se pot folosi becuri cu putere mai mare)
- pierderi de căldură prin pereți
- sistem de climatizare deficitar



b) efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții;

- ✓ Înlocuirea terasei cu șarpantă din lemn ignifugat, în două ape și cu sistem de degivrare, inclusiv sistem de colectare și evacuare a apelor meteorice la nivelul învelitoareii;
- ✓ Consolidare clădire conform expertiză (anexată) inclusiv refacerea finisajelor interioare în zonele de intervenție, înlocuit parchet umflat, etc :
 - Consolidarea terenului de fundare de sub clădire
 - Consolidarea zidurilor de închidere balcoane din BCA
 - Consolidarea plăcilor de balcon
 - Desfacerea tencuielilor desprinse de pereții de BCA și refacerea tencuielilor interioare și exterioare, etc
- ✓ Refăcut instalație electrică (identificare circuite electrice și faze, refăcut tablouri electrice, echilibrarea consumurilor, refacere conectare generator de avarie la prizele de interior și iluminat, înlocuit lămpi
- ✓ Refăcut instalație curenți slabi
- ✓ Reabilitare termică a elementelor de anvelopă a clădirii (termoizolație cu polistiren)
- ✓ Reabilitarea sistemului de climatizare pentru asigurarea calității aerului interior
- ✓ Prin lucrările care se doresc a fi realizate se urmărește reabilitarea, consolidarea, îmbunătățirea și modernizarea sediului Căpitaniei Portului Sulina având în vedere toate modificările legislative incidente și toate reglementările și standardele aplicabile în vigoare.

c) impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții.

Neasigurarea condițiilor pentru desfășurarea în bune condiții a activității personalului Căpitaniei Sulina, degradarea clădirii.

2.2. Prezentarea, după caz, a obiectivelor de investiții cu aceleași funcțiuni sau funcțiuni similare cu obiectivul de investiții propus, existente în zonă, în vederea justificării necesității realizării obiectivului de investiții propus

Nu este cazul.

2.3. Existența, după caz, a unei strategii, a unui master plan ori a unor planuri similare, aprobate prin acte normative, în cadrul cărora se poate încadra obiectivul de investiții propus

Nu este cazul.

2.4. Existența, după caz, a unor acorduri internaționale ale statului care obligă partea română la realizarea obiectivului de investiții

Nu este cazul.

2.5. Obiective generale, preconizate a fi atinse prin realizarea investiției

Lucrări necesare aducerii construcției la parametrii optimi.

3. Estimarea suportabilității investiției publice

3.1. Estimarea cheltuielilor pentru proiectarea faza DALI a obiectivului de investiții, luându-se în considerare, după caz:

- consultare de piață.



Documentație DALI, verificarea documentației, taxe, avize, acorduri și autorizări pentru obiectivul de investiții „**Consolidare clădire sediu Cpt. Sulina**” = 22.870 lei fără TVA

3.2. Surse identificate pentru finanțarea cheltuielilor estimate

Cheltuielile estimate pentru realizarea investiției propuse, vor fi suportate din bugetul propriu.

4. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente

- a) **Regimul juridic** - Terenul în suprafață de 250 mp este situat în intravilanul orașului Sulina, UTR C – zona centrală și este concesionat pe o perioadă de 49 ani Autorității Navale Teritoriale Tulcea actuala Căpitănie Zonală Tulcea.
- b) **Regimul economic** – Folosirea actuală a terenului : construcții administrative și social culturale
- c) **Regimul tehnic** – Procentul de ocupare al terenului POT –max – 80%
Coeficientul de utilizare al terenului CUT – 1
Regimul de înălțime – P+2

5. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus pentru realizarea obiectivului de investiții:

a) Descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan) :

Terenul (în suprafață de 250 mp) și clădirea sunt situate în intravilanul orașului Sulina, UTR C – zona centrală.

Accese pietonale și auto : strada I-a și a-II-a.

Pe latura de vest a clădirii se află o rampă pentru accesul persoane lor cu handicap locomotor.

Accesul principala în clădire se realizează pe latura de nord, de pe o terasă, ampalastă cu 50 cm mai sus decât cota terenului.

Cele două accese secundare, la centrala termică și la grupul electrogen, sunt amplasate pe fațada posterioară și pe fațada laterală stânga.

Funcțional, sediul Căpităniei Portului Sulina este organizat astfel:

- i. La parter : 2 holuri, 2 birouri, oficiu, cameră generator, cameră TE+UPS, grup sanitar
- ii. La etajul I : hol, 3 birouri, sală ședințe, secretariat, grup sanitar
- iii. La etajul II : hol, cameră comandă, cameră aparatură, arhivă, cameră oaspeți, baie și grup sanitar
- iv. Hol acces terasă și terasă circulabilă

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

Construcția are regimul de înălțime de P+2E.

Sediul are asigurat accesul pietonilor și accesul auto de pe laturile de sud și nord ale clădirii.

Clădirea are destinația administrativă și are următorul sistem constructiv :

Structura construcției (existentă)



Structura de rezistență este o structură mixtă alcătuită din zidărie de BCA de 35 cm în combinație cu cadre din beton armat la ziduri exterioare și stâlpi și grinzi la interior. Planșeele sunt din beton armat monolit ce reazămă prin centuri sau grinzi pe ziduri exterioare și grinzi la interior.

Accesul de la parter până la ultimul nivel se face prin intermediul unei scări de beton armat monolit.

Zidurile și stâlpii sunt susținuți de fundații continue din beton armat monolit pe ambele direcții. Fundațiile au fost prevăzute cu două centuri din beton armat monolit, una la nivelul cotei ±0,00 iar cealaltă la nivelul tălpii de fundație.

FINISAJE

Finisaje interioare:

- Var lavabil în birouri, hol, sala de ședințe
- Tavane false din gips carton
- Parchet lamelar în birouri
- Tâmplărie PVC cu geam termopan
- Faianță și gresie în grupurile sanitare și oficiu
- Gresie antiderapantă pe holuri și în biroul de acces cu publicul

Finisaje exterioare:

- Vopsea lavabilă texturată
- Gresie antiderapantă la exterior

c) surse de poluare existente în zonă – nu există

d) particularități de relief – nu există

e) nivel de echipare tehnico-edilitară a zonei și posibilități de asigurare a utilităților;

Raportându-ne la construcția existentă pe care dorim să o consolidăm, reparăm și îmbunătățim, lucrările care se vor executa nu necesită racordări la rețelele de utilități din zonă.

f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate – nu există

g) posibile obligații de servitute – Zonă de protecție a monumentelor istorice

h) condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz – nu există

i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent:

Conform Planului Urbanistic General aprobat, amplasamentul este situat în intravilanul orașului Sulina, zona centrală, în U.T.R. „C” , zona IS – instituții publice și servicii, conform Regulamentului local de Urbanism, în zonă de protecție a monumentelor istorice, în apropierea unei străzi principale, a rețelei de distribuție apă potabilă.

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de Instituții publice și servicii, spații comerciale alimentare și nealimentare și unități de alimentație publică, în clădiri specializate sau în parterul blocurilor de locuințe, piața agroalimentară, înălțime maximă P+2.

Destinația imobilului : sediul Căpitaniei Portului Sulina.



j) existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condițiilor specifice în cazul existenței unor zone protejate.

Clădirea sediu Căpitănie Port Sulina nu este monument istoric, conform listei monumentelor istorice – județul Tulcea 2015

Clădirea se află în zona de protecție a monumentelor istorice.

6. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus, din punct de vedere tehnic și funcțional:

a) destinație și funcțiuni :

Imobilul ce se dorește a fi consolidat/reparat/îmbunătățit își păstrează destinația de sediu administrativ și funcțiunea.

La parter : 2 holuri, 2 birouri, oficiu, cameră generator, cameră TE+UPS, grup sanitar

La etajul I : hol, 3 birouri, sală ședințe, secretariat, grup sanitar

La etajul II : hol, cameră comandă, cameră aparatură, arhivă, cameră oaspeți, baie și grup sanitar

Terasa circulabilă va fi înlocuită cu șarpantă de lemn

b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate :

- Consolidare clădire conform expertiză (anexată) inclusiv refacerea finisajelor interioare în zonele de intervenție, înlocuit parchet umflat, etc :

a. Consolidarea terenului de fundare de sub clădire

b. Consolidarea zidurilor de închidere balcoane din BCA

c. Consolidarea plăcilor de balcon

d. Desfacerea tencuielilor desprinse de pereții de BCA și refacerea tencuielilor interioare și exterioare, etc

- Refăcut instalație electrică (identificare circuite electrice și faze, refăcut tablouri electrice, echilibrarea consumurilor, refacere conectare generator de avarie la prizele de interior și iluminat, înlocuit lămpi

- Refăcut instalație curenți slabi

- Reabilitare termică a elementelor de anvelopă a clădirii (termoizolație cu polistiren)

- Reabilitarea sistemului de climatizare pentru asigurarea calității aerului interior

- Înlocuirea terasei cu șarpantă din lemn ignifugat, în două ape și cu sistem de degivrare, inclusiv sistem de colectare și evacuare a apelor meteorice la nivelul învelitoareii;

Prin lucrările care se doresc a fi realizate se urmărește reabilitarea, consolidarea, îmbunătățirea și modernizarea sediului Căpităniei Portului Sulina având în vedere toate modificările legislative incidente și toate reglementările și standardele aplicabile în vigoare.

c) durata minimă de funcționare apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse : aproximativ 40 ani

d) nevoi/solicitări funcționale specifice : nu există.

7. Justificarea necesității elaborării, după caz, a:

- studiului de fezabilitate, în cazul obiectivelor/proiectelor majore de investiții : nu este cazul

- expertizei tehnice și, după caz, a auditului energetic ori a altor studii de specialitate, audituri sau analize relevante, inclusiv analiza diagnostic, în cazul intervențiilor la construcții existente:



A fost întocmită Expertiza tehnică a clădirii în cadrul Proiectului nr. 25/2017, elaborat de SC STRUCTURA SRL (Adm. Ruse Dumitru)

- unui studiu de fundamentare a valorii resursei culturale referitoare la restricțiile și permisivitățile asociate cu obiectivul de investiții, în cazul intervențiilor pe monumente istorice sau în zone protejate : nu este cazul

DIRECTOR CĂPITĂNIE ZONALĂ TULCEA,
Dan Iulian ICHIM

ȘEF SERV INV. ACHIZIȚII PUBLICE,
Raluca Alina MUȘAT

ȘEF BIR TEHNIC CZ TULCEA,
Cristina BLEJAN

Întocmit,
Ana Cornelia DUDU