

FOAIE DE CAPAT

Pr. Nr. 278/ 06/ 2025

Faza D.T.A.C., P.T.E., D.E.

Denumirea proiectului : PROIECT TEHNIC, D.T.A.C. si D.T.O.E. PENTRU :
REABILITARE CONSTRUCTIE SI IMPREJMUIRE LA B.C.P.I.
SANNICOLAU - MARE

Beneficiar: OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA TIMIS
Str. Armoniei nr 1/C, Timisoara, cp 10149310, Jud. Timis

Faza: D.T.A.C., P.T.E., D.E.

Amplasament: Jud Timis, Sannicolau Mare, Str. 16 Decembrie 1989, nr. 54

Proiectant General: S.C."VoLUM PRoIECT"S.R.L.
Timisoara, str. Petre Ramneantu, nr 31, ap. 2/A
Director : Arh. Anca Maria BADEA



BORDEROU

A) PIESE SCRISE

	PAG
1) Foaie de capat	01
2) Borderou	02
3) Memoriu tehnic arhitectura	03
4) C.U. Nr. 34/20.03.2025	17
5) C.F. Nr. 401821	19
6) Dovada OAR	21
7) Deviz general	22
8) Avize	24

B) PIESE DESENATE

1) Plan de situatie	Pl. 1, sc 1: 500
Plan de incadrare in zona	sc 1: 5000
2) Plan de incadrare	Pl. A 01 sc 1: 5000
3) Plan de situatie existent	Pl. A 02 sc 1: 200
4) Plan de situatie propus	Pl. A 03 sc 1: 200
5) Plan subsol existent- propus	Pl. A 04 sc 1: 100
6) Plan parter existent	Pl. A 05 sc 1: 100
7) Plan parter propus	Pl. A 06 sc 1: 100
8) Fatada principala si lateral dreapta existenta	Pl. A 07 sc 1: 100
9) Fatada principala si lateral dreapta propusa	Pl. A 08 sc 1: 100
10) Fatada posterioara si lateral stanga existenta	Pl. A 09 sc 1: 100
11) Fatada posterioara si lateral stanga propuse	Pl. A 10 sc 1: 100
12) Detaliu "A" _ Modificare terasa descoperita, din fatada posterioara, in palier	Pl. A 10 sc 1: 100
13) Tablou tamplarie cladire birouri + C.T.	Pl. A 11 sc 1: 200
14) Releveu Anexa: planuri: parter, invelitoare, sarpanta	Pl. A 12 sc 1: 100
15) Anexa: Fatade existente, Sectiune transversala	Pl. A 13 sc 1: 100
16) Anexa: Fatade propuse, Sectiune transversala	Pl. A 14 sc 1: 100
17) Tablou tamplarie Anexa	Pl. A 15 sc 1: 100
18) Centrala termica; Det "C"	Pl. A 16 sc 1: 100
19) Imprejmuire existenta tip "A" – zidarie; imprejmuire existenta tip "B -prefabricate	Pl. A 17 sc 1: 200
20) Imprejmuire str. T Brediceanu existenta – propusa	Pl. A 18 sc 1: 200
21) Detaliu "B": Porti de acces	Pl. A 19 sc 1: 100
22) Tipuri si cantitati ornamente fatada principala	Anexa 1 la Pl. A08

Timisoara, 19.08.2024

Intocmit:

arh. Anca Maria BADEA



MEMORIU TEHNIC ARHITECTURA



1) DATE GENERALE:

1.1. Denumirea investitiei :

PROIECT TEHNIC, D.T.A.C. si D.T.O.E. PENTRU :
REABILITARE CONSTRUCTIE SI IMPREJMUIRE LA B.C.P. I.
SANNICOLAU - MARE

1.2. Beneficiar:

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA TIMIS

1.3. Adresa:

Str. Armoniei nr 1/C, Timisoara, cp 10149310, Jud. Timis

1.4. Amplasament:

Str. 16 Decembrie 1989 nr 54, Sannicolau Mare , Jud Timis

1.5. Faza :

D.T.A.C, PTh, DDE, DTOE, C.S.

1.6. Proiectant:

SC" VoLMUN PRoIECT" SRL, Timisoara str. Petre Ramneantu nr 31

2) DESCRIEREA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

2.1) PARTICULARITATI ALE AMPLASAMENTULUI

Amplasamentul investitiei de fata, este situat in judetul Timis, orasul Sannicolau-Mare, str. 16 Decembrie 1989 nr. 54, pe un teren intravilan, identificat prin CF nr. 401821, Sannicolau-Mare, cu nr. Topografic 401821, in suprafata de 1518 mp.

Terenul are forma in plan de poligon cu 6 laturi, dintre care 5 sunt perpendiculare intre ele. Dimensiunile in plan sunt prezentate in planul de situatie anexat: Pl. A 02; sc 1:200, Pl. A 03. Sc 1: 200.

Terenul este situat la intersectia a doua strazi: str. 16 Decembrie 1989 – avand latura = 48,28 m. si str. Tiberiu Bredicean, avand latura = 38,25 m.

Accesul in incinta se practica din strada Tiberiu BREDICEANU, atat cel pietonal cat si cel carosabil.

Datele seismice, climatice si geotehnice sunt cele prezentate in STUDIUL GEO, la Faza anterioara, faza DALI, anexat prezentei.

Studiile de teren cuprind si planul topografic anexat in partea desenata: Pl. 1, sc 1: 500, care prezinta situatia exacta a amplasamentului cladirilor, cu distantele dintre ele, cote de nivel, etc.

Amplasamentul este prevazut cu bransamente la toate utilitatile:

Apa- canal,
Electricitate
Gaz

2.2) REGIMUL JURIDIC

Terenul este situat in intravilanul orasului Sannicolau Mare, identificat prin CF nr. 401812, Sannicolau-Mare, cu nr. topografic 401821, in suprafata de 1 518 mp.

Proprietar: STATUL ROMAN domeniul public, cota 1/1;

Drept de administrare in favoarea O.C.P.I. TIMIS

Imobilul nu este inclus in lista monumentelor istorice si nu se afla situat in zona de protectie a acestora.

REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: C1- Constructie Sp+P, reprezentand SAD sediu BCPI Sannicolau – Mare, C2-anexa P si teren curti constructii in suprafata de S= 1518 mp.

Destinatia conform PUG aprobat prin HCLnr. 113/2009: zona pentru locuinte – regim mic de inaltime.

Se vor respecta prevederile Regulamentului de Urbanism aprobat prin HCL 113/2009, aferent PUG Sannicolau- Mare.

2.3) CARACTERISTICI TEHNICE SI PARAMETRI SPECIFICI

Amplasamentul identificat prin datele de mai sus este compus din :

- 1) Cladiri S = 732,00 mp
- 2) Platforme betonate S=365,00 mp,
- 3) Trotuare S= 46,00 mp
- 4) Terasa S= 26,00 mp
- 5) Spatiu verde S=349,00 mp
- 6) Imprejmuiri :
 - a) zidarie - L= 39,24 ml
 - b) prefabricat - L= 39,62 ml (32,11 ml perimetral +7,51 ml- incinta),
 - c) metalic L= 6,70 ml
 - d) alipite const.L= 1,45 ml,

1) CLADIRI

Cladirile sunt situate perimetral in incinta, aliniate la cele doua strazi, astfel:

- a) Imobilul de birouri in forma de dreptunghi, situat pe colt, la intersectia celor doua strazi, este aliniat cu latura lunga, fatada principala, la strada 16 Decembrie 1989, si latura scurta, fatada laterala stanga - aliniata la Str. Tiberiu Brediceanu- intabulat in CF la : A1.1; Nr cad 401821-C1

Cladirea nivel Sp+P se incadreaza la categoria de importanta "C", CLASA III.

Sc = 675,00 mp

Scd = 1103,00 mp

Su. = 904,27 mp

- b) Anexa – arhiva- este aliniata la str. Tiberiu Brediceanu- intabulata in CF la A1.2 ; Nr cad 401821-C2

Cladirea nivel P se incadreaza la categoria de importanta "D", CLASA IV.

Sc = Scd = 57,00 mp

Su = 40,00 mp

- c) Centrala Termica este aliniata la str. Tiberiu Brediceanu- nediferentiata in CF, inclusa in Cladirea de birouri.

Cladirea nivel P se incadreaza la aceasi categorie cu cladirea de birouri.

Sc = 8,05 mp

Su = 5,40 mp

Valoarea de inventar :

- Teren = 173 613 lei

- Cladiri=1 544 832 lei

Echiparea cu utilitati:

Apa – reseaua orasului Sannicolau-Mare

Canal – reseaua orasului Sannicolau-Mare

Energia electrica - reseaua orasului Sannicolau-Mare

Gaze - reseaua orasului Sannicolau-Mare

BILANT TERITOARIAL

P.O.T. = 48%

C.U.T. = 0,76

3. SITUATIA EXISTENTA:

a) IMOBILUL DE BIROURI

Imobilul de birouri a fost construit in anul 1938.

Cladirea nivel P+S (partial) se incadreaza la categoria de importanta "C", CLASA III.
Este prezentata in plansele : PI.A02; PI.A 04; PI.A 05; PI. A 07; PI.A 09; PI.A11.

Are in plan forma rectangulara, cu un tronson principal dreptunghiular si doua tronsoane, secundare, alipite de acesta. Este amplasata la intersectia strazilor 16 Decembrie cu Tiberiu Brediceanu, la aliniamentul stradal. Latura lunga, axul A, in dimensiune de 48,28 m este aliniata la str. 16 Decembrie 1989, cea scurta, axul 1, lateral stanga, intre axele A-C, in dimensiune de 9,41 m, este aliniata la str. Tiberiu Brediceanu, iar in extremitatea lateral dreapta, intre axele A-E, si are dimensiunea de 14, 71 m.

Accesul auto si pietonal in cladire se face din strada "Tiberiu Brediceanu".

Cladirea are un regim de inaltime de Sp+P. Anterior functiunea gazduita a fost cea de gradinita. In prezent cladirea are functiunea de Birou de Cadastru si Publicitate Imobiliara. Compartimentarea cladirii a fost pastrata. Majoritatea incaperilor sunt dotate cu baie. Functiunea actuala de birouri, s-a adaptat la compartimentarea initiala, existenta la momentul dobandirii.

Alcatuire structurala:

Regim de înălțime Sp+P;

Structura verticala realizata din pereți de zidărie caramida arsa.

Subsol partial din zidarie din caramida, fundatii continui din caramida

Planșeu din bolti zidite pe profile metalice peste subsol si din lemn peste parter

Acoperișul este de tip sarpanta clasica din lemn – reabilitata.

AC = 675,00 mp

ACD = 1 103,00 mp

Alcatuire functionala:

PARTER

Este prezentat in PI.A 05.

Accesul principal in cladire se face din curte, pe fatada posterioara, in extremitatea dreapta a sa , prin intermediul a trei trepte, cu forma circulara in plan, preluand o diferenta de nivel de 60 de cm.

A.C.- aria construita parter S= 675,00 mp.

A.U. -aria utila parter S= 502,00 mp,

Accesul se face direct intr-un hol - coridor avand latimea de 2,79 m, si lungimea de 36,60 m, cu o suprafata de S=100,16 mp. Din acesta se face distributia in birourile si arhivele amplasate stanga – dreapta si la capete coridorului.

In imediata apropiere a intrarii este amplasata zona de receptie.

Din hol se accede in biroul de receptie, in cele 7 birouri, precum si in cele 10 spatii destinate arhivarii. Din cele 7 birouri, 6 sunt dotate cu bai in S=4.12 mp.

Parterul cuprinde urmatoarele incaperi :

Hol acces+zona receptie	= 100,16 mp
Birou receptie	= 16,07 mp
+ Grup Sanitar	= 3,32 mp
Birou 1	= 20,60 mp
Birou 2	= 25,55 mp
+ Grup Sanitar	= 4,11 mp
Birou 3	= 26,92 mp
+ Grup Sanitar	= 4,11 mp
Birou 4	= 25,60 mp
+ Grup Sanitar	= 4,11 mp
Birou 5	= 25,27 mp
+ Grup Sanitar	= 4,11 mp
Birou 6	= 27,24 mp
+ Grup Sanitar	= 4,11 mp
Birou 7	= 25,27 mp
+ Grup Sanitar	= 4,11 mp
Arhiva 1	= 8,48 mp
Arhiva 2	= 20,68 mp
Arhiva 3	= 21,60 mp
Arhiva 4	= 8,23 mp
Arhiva 5	= 46,32 mp
Arhiva 6	= 8,66 mp
Arhiva 7	= 16,34 mp
Arhiva 8	= 16,12 mp
Arhiva 9	= 8,52 mp
Arhiva 10	= 12,45 mp
Grup Sanitar 1	= 3,75 mp
Grup Sanitar 2	= 3,62 mp
Grup Sanitar 9	= 6,84 mp

TERASA DESCOPERITA

Este prezentata in P.I.A 02; P.I.A 05; P.I.A 07; P.I.A 09;

Pe fatada posterioara, intre Axele "4" - "7", este amplasata o terasa exterioara, care pe vremea functionarii gradinitei reprezenta o scena in aer liber, unde se organizau festivitati. La momentul de fata terasa este complet degradata, si nu se mai justifica functional. Prezenta ei determina infiltratii in zona de lipire de fatada.

SUBSOL PARTIAL

Este prezentat in P.I.A 04.

Accesul la subsolul partial se face din exterior, prin intermediul unui pachet de trepte, pana la cota de calcare a subsolului la - 2,85 m.

Subsolul partial este configurat intre deschiderile "A"-"B", si traveile "1"-"14", aliniat la fatada principala, pe toata lungimea constructiei. Accesul se face separat din exterior pe fatada posterioara.

Subsolul partial are doua compartimente:

Arhiva S1, cu S=221.44 mp

Arhiva S2, cu S=45.18 mp.

S1 este compartimentat in trei incaperi, S1-1=77.10 mp, S1-2=15.58mp si arhiva S1-3=128.76mp.

Subsolul partial este vitrat pe latura lunga, catre fatada principala.

Intreg spatiul de la subsol servește funcției de arhiva.

A.C.S. = 330,00 mp.

A.U.S. = 266,62 mp

ACOPERIS

Cladirea este acoperita cu o invelitoare tip tigla ceramica in doua ape.

Sistemul de acoperire este cu sarpanata din lemn si invelitoare Scurgerea apelor de ploaie se realizeaza prin jgheaburi si burlane, amplasate pe laturile lungi ale cladirii.

Accesul in pod se face prin intermediul unei scari metalice.

Suprafata utila a podului este de S= 486 mp.

Cladirea este acoperita etapizat – functie de anul constructiei.

Corpul central – initial in 2 ape avand H coama= + 9,30 m

Extinderea intre axele 1-10 si D-F, in 2 ape, H coama = +7,85 m

Extinderile : intre axele 4-7 si C – F- o apa, cu rupere de panta la cota +6,00 m

intre axele 12-14 si C-E – o apa, cu rupere de panta la cota +4,00 m

DEGRADARI:

Cladirea prezinta degradari pe parter la nivelul peretilor exteriori, si anume prezinta fisuri in zidarie in zona colturilor cladirii si intre pereti si tavan.

Sunt prezente fisuri la nivelul peretilor din parter, in dreptul golurilor, deasupra acestora, precum si in campul peretilor. Pe alocuri tavanul este deteriorat.

Subsolul prezinta igrasie, este degradat din cauza infiltratiilor din pereti, cauzate fie de instalatiile sanitare defecte, de migratia apei din teren, fie din cauza finisarii necorespunzatoare, precum si a lipsei de ventilare.

b) ANEXA :

Cladirea este edificata inainte de anul 2000, cum atesta Adeverinta nr. 24581/06/11/2013.

Cladirea nivel P se incadreaza la categoria de importanta "D", CLASA IV.

Este prezentata in Pl.A 02; Pl. A12; Pl. A13; Pl.A15.

Sc = Scd = 57,00 mp

Su = 40,00 mp

Forma in plan este de "L", cu dimensiunile : latura mica l= 7,20 m, iar latura mare L=10,16 .

Este alcatuita dintr-un dreptunghi cu dimensiunile : lungimea L=10,16- intre traveile 1-2 si deschiderile A-E, la care se alipește un patrat -grupul sanitar cu dimensiunile 2,48 m intre traveile 2-3, si 2,62 m intre deschiderile D-E.

Alcatuire structurala :

Fundatii continue din zidarie sub pereti.

Pereti din zidarie de caramida.

Acoperis tip sarpanata cu invelitoare din tigla.

Exista o aditie alipita unde sunt organizate grupuri sanitare.

Fundația clădirii este de tip continuu alcătuită din zidărie de cărămidă, cu adâncimea $H = 1,00$ m, iar lățimea $B = 0,35$ m.

Structura este din zidărie de cărămidă plină, cu ziduri exterioare de $0,30$ m și interioare de $0,25$ m, respectiv $0,30$ m. H încăperei $= 2,40$ m. cota de calcare $\pm 0,00$ este la o diferență de 10 cm față de cota trotuar.

Acoperișul este în două ape și este alcătuit dintr-o șarpantă din lemn la care rigidizarea capriorilor se face cu clești de lemn. Partea alipită ulterior este în prelungirea apei către curte, prin ruperea acesteia de la 40° la 20° .

Învelitoarea este de tip țiglă ceramică.

H coama $= + 5,05$ m

H streasina $= + 2,50$ m

Finisaje obișnuite : Zugrăveli interioare, pardoseli gresie, tamplarie termopan.

Tencuieli exterioare simple.

Utilități :

Energie electrică : da

Apa- canal : da

Instalație termică CT proprie.

Pe moment acestea sunt dezafectate."

DEGRADARI:

Degradări la acoperiș cauzate de uzură morală a elementelor constructive.

Degradări la nivelul fatadelor , fisura între cele două clădiri.

Fundațiile din cărămidă în ciuda faptului că sunt corect dimensionate, prezintă tasări din cauza infiltrațiilor apei de ploaie.

c)CENTRALA TERMICA

Are forma dreptunghiulară în plan cu $L = 3,22$ m și $l = 2,50$ m.

$Sc = 8,05$ mp

$Su = 5,40$ mp

Este prezentată în Pl. A 02; Pl. A 05; Pl. A 06; Pl. A 11; Pl. A 16;

Alcatuire structurala

Fundații continue din zidărie sub pereți. Pereți din zidărie din cărămidă, Acoperiș tip terasă. Structura este din zidărie plină. Învelitoarea terasă din B.A.

Tamplarii din PVC cu geam termopan de culoare albă.

Finisaje obișnuite – în spiritul clădirii de birouri, de care este alipită.

Utilități:

Energie electrică : da

Apa- canal : da

Instalație termică CT proprie.

DEGRADARI:

Zidăria prezintă fisuri și degradări din cauza infiltrațiilor apei de ploaie. Fundațiile din cărămidă, respectă adâncimea de îngheț, dar prezintă tasări datorită infiltrațiilor de apă. Aditativ executată pentru grupurile sanitare nu are fundațiile și nici pereții structurali tesute de corpul existent inițial.

d)IMPREJMUIREA :

Împrejmuirea se desfășoară pe patru laturi și este alcătuită diferit , diferențiindu-se 3 tipuri:

- 1) Zidărie – împrejmuire tip "A"

2) Prefabricate - imprejmuire tip "B"

3) Metalic - imprejmuire tip "C"

Este prezentata in Pl. A 02; Pl. A 17; Pl. A 18;

d). 1. ZIDARIE - TIP "A " :

Este amplasata pe doua laturi : pe frontal strazii Tiberiu Brediceanu- pe o lungime de 7,83 m + 0,99 m si la vecinatatea stanga – 29,10 m lungime, totalizand 37,92 ml rotund 38 ml.

Fundatia este din caramida plina (H =30 cm, l= 25,5cm), cu o talpa de beton (H =20 cm, l= 40 cm). Adancimea este Df = 0,50 m fata de CTS .

Gardul are un soclu H= + 0,25 m fata de CTS.

Dimensiunea gardului este l= 11,5 cm ,H=1,60 m, este rigidizat in camp la 2,52 m. de stalpi din caramida 30 cm x 30 cm. Este inchis la partea superioara cu un glaf din beton de 30 cm., adancime si 5-7 cm inaltime.

DEGRADARI:

Gardul din zidarie din caramida prezinta exfolierea tencuielilor datorita apelor infiltrate si a fenomenelor inghet/dezghet.

d).2. PREFABRICATE - TIP " B "(nu fac obiectul studiului)

Imprejmuirea prefabricata este amplasata pe 2 laturi exterioare si in interiorul incintei. In interiorul incintei desparte accesul cladiri anexe de incinta sediului, si are o lungime de 7,50 m. Perimetral are o lungime de 11,04 m + 21,07 m = 32,11 ml.

Este alcatuita din placi orizontale sustinute de stalpi, alcatuind panouri de 2,50 m. interax. H panou 2,00 m, H stalp =2,20 m.

d).3 METALIC – TIP " C "

Gardul metalic este amplasat la frontul stradal Tiberiu Brediceanu si asigura accesul pietonal si carosabil, totalizand L=6,15 ml.

Accesul pietonal principal este practicat alipit de cladirea CT in dimensiune de 1,40 ml. Alaturat este accesul carosabil in dimensiune de 3,75 ml. in stanga anexei mai exista un acces pietonal L= 1,00 m

DEGRADARI:

Gardul metalic este imbatranit moral, ruginit, are parti lipsa, este deformat. Nu mai Corespunde. Se propune inlocuirea lui in totalitate.

Alte elemente constructive si de ambient prezente in incinta:

In incinta mai exista spatiu verde S=349 ,00 mp, platforme betonate 390,00 mp, trotuare S= 46,00 mp si 2 terase S= 25,00 mp si S= 31,00 mp

4) STAREA TEHNICA

Starea tehnica, inclusiv sistemul structural si analiza diagnostic, din punctul de vedere al asigurarii cerintelor fundamentale aplicabile potrivit legii au fost prezentate la Faza DALI: "EXPERTIZA TEHNICA SI D.A.L.I. REABILITARE CONSTRUCTIE SI IMPREJMUIRE LA O.C.P.I. SANNICOLAU MARE, faza anterioara acesteia de fata..

5)SITUATIA PROPUASA

Proiectul de fata propune prin tema de proiectare:

- 1) Reparatii si reabilitare termica a cladiri de birouri si arhiva

- 2) Reparatii la acoperisul cladiri anexa, la pereti si fundatii
- 3) Reparatii la Centrala Termica
- 4) Reparatii la imprejmuirea din zidarie,
- 5) Inlocuire imprejmuire metalica

5).1. PROPUNERI DE REPARATII SI REABILITARE TERMICA LA CLADIREA DE BIROURI -ARHIVA – CORP C1

Sunt prezentate in Pl. A 03; Pl. A 06; Pl. A 08 ; Pl. A 11; Pl. A 10; Anexa 1 la Pl. A08;

- Reparatii la peretii fisurati
- Anveloparea partiala a fatadelor – doar laterale si posterioara portiunile din fatada fara modelaturi, si care au grosimi de ziduri sub 50 de cm
- Izolarea soclului cladirii perimetral
- Repararea trotuarului in zonele unde se intervine – La terasa desoperita pe fatada posterioara
- Inlocuirea tamplariilor existente cu tamplarie din lemn stratificat cu geam tripan, in fatada principala
- Inlocuirea tamplariilor existente cu tamplarie din PVC, cu geam tripan, in restul fatadelor.

Conform adresei 989 din 03.06.2025, emisa de subscrisa S.C. VOLUM PROIECT S.R.L către OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA TIMIS, este precizat ca in cadrul lucrărilor de proiectare conform contractului nr. 3251 din 07.04.2025 nu se vor executa lucrări privitoare la consolidări structurale, ci doar lucrări de reparații si finisări.

Ne referim in mod expres la lucrarile structurale necesare a fi facute la infrastructura – (subsolul cladirii), care se vor executa intr-o alta etapa, ulterioara acesteia.

In ce priveste reparatia peretilor fatadelor cladirii , se vor face lucrarile structurale strict necesare pentru siguranta in exploatare.

Lucrările de interventie la structura de rezistentă a corpului de clădire C1 sunt următoarele:

- 1) Realizarea de noi buiandrugi la golurile de fereastră de pe fațada principala. Realizarea buiandrugilor se vor face in doua etape. Prima etapa se va realiza buiandrugul pe o jumătate a grosimi peretelui, apoi după minim 48 ore, se va realiza buiandrugul si pe cealaltă jumătate de grosime a peretelui.
- 2) In zona fațadei principale, sunt prezente fisuri. Masurile de reparare a fisurilor sunt următoarele: se vor curata fisurile, se vor injecta cu mortare pe baza de rășini, se vor reface tencuielile. Prezentele lucrări se vor face fără a se afecta ornamentele de pe fațadă. In situația afectării acestora, ele se vor reface cu materiale specifice si cu formele inițiale. Lucrările vor fi realizate cu echipamente si personal specializat, vor fi realizate conform fiselor tehnice ale produsului pus in opera si conform normelor aflate in vigoare.
- 3) La calcanul din spate se vor realiza lucrări de consolidare al acestuia. Se va curata tencuiala existenta si se vor aplica plase sudate si se va reface finisajul cu torcret M100.
- 4) Terasa din spatele clădirii, cuprinsa intre axele 4-7, după axul F, se fa desface integral si se va realiza o terasa noua din beton armat. Terasa propusa se va alipi de corpul de clădire C1. Terasa va avea fundațiile izolate cu o

lățime de 40 cm și o adâncime de 100 cm față de nivelul terenului natural. Conform studiului geotehnic nr. 7015/2024 realizat de către S.C. CENCON-STRUCT S.R.L., terenul apt pentru fundare este praf argilos cu plasticitate medie, cenusiu brun, consistent, situat între cotele -0.90 m....-2.60 m, având presiunea convențională de bază 160 KPa.

Lucrările de intervenție la arhitectura corpului C1 privind anveloparea termica sunt următoarele:

Anvelopare parti din fatada cladiri, la corpurile adiacente, alipite cladirii initiale, conform planse anexate, adica fatadele laterale- stanga/drapta si fatada posterioara.

Lucrările de intervenție la fatada principala:

Intrucat cladirea initiala, datand din 1938, are o fatada reprezentativa, cu un anume caracter, prezentand decoratii care o personalizeaza, si totodata grosimea peretilor este de 50 de cm, se propune pastrarea fatadelor in configuratia actuala.

Facem aceasta propunere in virtutea specificatiilor de mai jos:

Conform Anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 3.568/2022 pentru aprobarea Metodologiei de intervenție pentru abordarea noninvazivă a eficienței energetice în clădiri cu valoare istorică și arhitecturală, la capitolul III - Cadrul legislativ de intervenție pe clădiri cu valoare istorică și arhitecturală, se specifica:

"Cerințele stabilite în metodologie nu se aplică următoarelor categorii de clădiri:

1) clădiri și monumente protejate care fie fac parte din zone construite protejate, conform legii, fie au valoare arhitecturală sau istorică deosebită, cărora, dacă li s-ar aplica cerințele, li s-ar modifica în mod inacceptabil caracterul ori aspectul exterior;

1. Demontarea tamplariei de exterior : ferestre, din lemn
2. Montarea celor noi propuse , cu geam tripan
3. Repararea tencuielilor in jurul tocurilor, pervazelor, a spaletilor,
4. Curatarea fisurilor in pereti
5. Injectarea peretilor de caramida cu mortar pe baza de rasini
6. Pregatirea suprafetelor de zidarie, in vederea retencuirii
7. Tencuieli decorative bob de orez granulat 1.50 mm
8. Zugraveli exterioare lavabile in doua straturi
9. Montarea termosistemului / polistiren extrudat rugos – la soclu

La fatadele laterale si posterioara:

1. Demontarea tamplariei de exterior : usi, ferestre, din lemn, PVC , etc.
2. Montarea celor noi propuse
3. Repararea tencuielilor in jurul tocurilor, pervazelor, a spaletilor,
4. Curatirea suprafetelor de zidarie, in vederea retencuirii.
5. Aplicarea de tencuieli exterioare
6. Montarea placilor termoizolante pe fatada / montarea termosistemului din vata minerala bazaltica de 10 cm , cu toate componentele
7. Placarea cu termosistem a spaletilor.
8. Zugraveli exterioare lavabile in doua straturi
9. Montarea termosistemului / polistiren extrudat rugos – la soclu

La calcan

1. Reparatii la coamele invelitorii si la dolii
2. Curatarea fisurilor in pereti
3. Injectarea peretilor de caramida cu mortar pe baza de rasini

4. Injectare cu mortar pentru consolidari
5. Curatarea tencuielii existente
6. Aplicarea de plase sudate si refacere finisaj cu torcret M100.
7. Montarea placilor termoizolante pe fatada / montarea termosistemului din vata minerala bazaltica de 10 cm , cu toate componentele
8. Zugraveli exterioare lavabile in doua straturi
9. Montarea termosistemului / polistiren extrudat rugos – la soclu

Terasa descoperita:

Propunerile sunt prezentate in Pl. A 03; Pl. A 06; Pl. A 08; Pl. A 10

Se propune dezafectarea terasei descoperite alipite calcanului din fatada posterioara, situata intre axele 4- 7. Pe acelasi amplasament se reconstruieste un palier din B.A. de acces la biroul arhiva alipit, avand aceasi cota cu terasa dezafectata, +0,15 cm, fata de cota $\pm 0,00$, cota de calcare, respectiv +0,75 fata de cota teren sistematizat.

Operatiunile efectuate in vederea demolarii si reconstruirii sunt:

1. Desfacere finisaje, straturi suport, demolare betoane
2. Turnare fundatii noi, umplere cu pamant pana la cota dorita
3. Asezare straturi drenante, aplicare protectie folie PVC,
4. Turnare placa B.A., montare sapa de egalizare, hidroizolatie
5. Pozare pardoseli exterioare din gresie ceramica si scafe aferente
6. Montat gresie la trepte
7. Refacerea trotuarului perimetral
8. Asternere gazon rulou

5).2. PROPUNERI DE REPARATII LA CLADIREA ANEXA - CORPUL C2

Propunerile sunt prezentate in Pl. A 03; Pl. A 14; Pl. A 15;

Pentru reabilitarea anexei sunt necesare interventii la fundatii, la peretii existenti, precum si la sarpanta si invelitoare.

Lucrările de intervenții la corpul C2 sunt următoarele:

- 1) Se vor face subturnări la fundațiile din următoarele axe: 3/E-E', E'/2-3, D/2-3. Fundațiile propuse prin subturnare vor cu o lățime de 40 cm și o adâncime de 100 cm față de nivelul terenului natural. Conform studiului geotehnic nr. 7015/2024 realizat de către S.C. CENCONSTRUCT S.R.L., terenul apt pentru fundare este praf argilos cu plasticitate medie, cenușiu brun, consistent, situat între cotele -0.90 m si -2.60 m, având presiunea convențională de bază 160 KPa. Lucrările de executarea săpăturilor pentru subturnare se vor realiza pe tronsoane (decalate la un interval de 24 de ore) conform numerotării din plansa R.04. Săpătura pe fiecare tronson se va executa fără întrerupere iar turnarea betonului se va realiza imediat după terminarea săpăturii. La soclu s-au prevăzut lucrări de hidroizolații împotriva apelor freactice.
- 2) Se vor executa lucrări de consolidare ale zidăriei pentru pereții exteriori pe ambele fete ale zidăriei. Lucrările de consolidare se vor face prin fixarea de

plase sudate Ø6/100 pe una sau ambele fete ale zidăriei cu ajutorul conectorilor Ø12 (min. 4 buc/mp). După fixarea armaturii, se va realiza o tencuiala cu grosimea de 4 cm cu beton torcretat C20/25.

- 3) La nivelul șarpantei, se va desface șarpanta existenta integral si se va reface o noua șarpantă din lemn. Elementele șarpantei (pane, popi și coso-roabe) se reazemă pe centurile existente și se ancorează de acestea cu ajutorul unor tije filetate M14 la distanta de maxim 70 cm. Șarpanta acoperișului se execută din material lemnos de esență moale (brad, molid). Acoperișul va fi închis la partea superioară cu țiglă profilată ceramică.
- 4) Se va reface tinichigieria, se vor monta pazii, streasini, jgheaburi, burlane, noile tamplarii din PVC cu geam tripan,
- 5) Se vor rectifica tencuielile in jurul tocurilor, pervazelor si spaletilor, se vor reface tencuielile, (tinci) in campul fatadelor, se vor monta glafurile, se vor aplica tencuieli decorative (bob de orez- granulatie 1,5 mm) in campul fatadei, si se va finisa termosistemul de soclu, tencuiala decorativa granulozitate min 2,5 mm.

5).3 PROPUNERI DE REPARATII SI REABILITARE LA CENTRALA TERMICA

Propunerile sunt prezentate in Pl. A 16;

Lucrările de intervenții la corpul de clădire al centralei termice sunt următoarele:

La invelitoarea terasa:

- 1) Demolarea peretelui care sustine placa porticului din zona de acces pietonal
- 2) Demontare jgheaburi, burlane, glafuri, sorturi, pazii
- 3) Desfacere hidroizolație existenta;
- 4) Decupare planșeu peste parter din zona accesului pietonal;
- 5) Realizare structura metalica șarpantă fixata de structura din beton cu ajutorul șuruburilor conexpand M12x200. Structura metalica va fi realizata din țevă pătrată 40x4.
- 6) Desfaceri tencuieli degradate la pereti, montare plasa rabbit, retencuire
- 7) Demontare tamplarii vechi degradate
- 8) Montare tamplarii noi,
- 9) Rectificare tencuieli in jurul tocurilor, pervazelor si spaletilor,
- 10) Se aplica tencuieli decorative (bob de orez- granulatie 1,5 mm) in planul peretilor fatadelor, si se finiseaza termosistemul de soclu, tencuiala decorativa granulozitate min 2,5 mm.

5).4 PROPUNERI DE REPARATII LA IMPREJMURIE

Propunerile sunt prezentate in Pl. A 03; Pl. A 18; Pl. A 19;

1) IMPREJMUIRE TIP „A” – din zidarie avand L= 39,24 ml,

Este prezenta pe latura V , sub forma a trei tronsoane:

- 1) Tronson "A" , L = 8,89 ml ~8,90 ml, aliniat la str.Tiberiu BREDICEANU
- 2) Tronson " B " L= 7,20 ml la vecinatate
- 3) Tronson „ C ” L= 21,90 ml la vecinatate

Si pe latura NE

4) Tronson „D”, L= 1,25 ml

Reparatiile care se vor face la gardul din zidarie la toate tronsoanele, sunt:

1. Decaparea partilor din tencuiala afectate.
2. Curatarea suprafetei in vederea retencuirii
3. Consolidarea suprafetelor deteriorate, fisurate,
4. Repararea tencuielilor in campul panoului de gard, a muchiilor stalpilor, si a pervazelor
5. Zugravirea pe tencuielile refacute
6. Montarea glafurilor de tabla

La tronsonul „A”:

Se va desface usa metalica adiacenta anexei si se va reface în prejmuirea cu zidarie, păstrând dimensiunile si forma împrejmuirii existente;

La tronsonul „A” si „B”:

Se va realiza o supraînălțare a împrejmuirii existente cu elemente metalice. Stâlpișorii metalici ai supraînălțării vor fi realizați din țevă pătrată 70 x 5 cu talpa la partea inferioara pentru fixare de structura existenta a împrejmuirii. Fixarea se va face cu șuruburi tip conexpand M12 x 200. Intre stâlpișorii metalici se vor realiza panouri metalice din țevă pătrată 40 x 4 si din țevă pătrată 20 x 2.

2) IMPREJMUIRE TIP „B” – din prefabricate L=32,11 ml

Este prezenta la limita NV sub forma a doua tronsoane:

1. Tronson „F” L=11,04 ml
2. Tronson „G” L=21,07 ml

precum si in incinta imobilului

3. Tronson „E”, L= 7,50 ml

Acesta este propus spre demolare.

3) IMPREJMUIRE TIP „C” – metalica L= 6,60 ml

Propunerile sunt prezentate in PI. A 03; PI. A 18; PI. A 19;

Este prezenta la limita SV sub forma unui tronson alcatuit din 2 panouri fixe si doua porti de acces in incinta: una carosabila, si una pietonala. Detaliu in PI A 19;

Lucrarile care se vor executa sunt urmatoarele:

- 1) In zona accesului auto si pietonal, se vor desface integral structura metalica aflata intre anexa P si spațiul centralei termice si se va reface împrejmuirea cu accesul auto si pietonal integral.
- 2) Se vor realiza fundații izolate cu dimensiunea de 50x50 cu adâncimea de 90 cm, peste care se va așeza o grinda de fundare de 30x45 cm. Grinda de fundare va avea fixate piese înglobate de care se vor suda ulterior stâlpii metalici ai împrejmuirii/acceselor.
- 5) Stâlpii metalici vor fi realizați din țevă pătrată 100x5, iar panourile împrejmuirii, panourile porților si a ușii de acces vor fi realizate din țevă pătrată 40x4 si din țevă pătrată 20 x 2.

6. ORGANIZAREA EXECUȚIEI LUCRĂRILOR

1. Execuția lucrărilor se va face numai de către un antreprenor specializat în execuția acestui tip de lucrări.
2. Organizarea de șantier (amplasarea de barăci pentru scule, depozite mici de materiale) se va face în locuri stabilite de comun acord executant - beneficiar. Se recomandă ca organizarea execuției lucrărilor să se facă numai în curtea existentă, fără a fi afectate spații publice (trotoare, carosabil, etc.).
3. Prezentarea organizării execuției lucrărilor este făcută într-un volum separat anexat prezentei documentații.

7. REFACEREA SI PROTECTIA MEDIULUI

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

Obiectivul se afla în intravilanul localității în fond antropic consolidat, neexistând un impact cuantificabil asupra biodiversității sau a siturilor protejate întrucât nu face parte din arealul protejat, prin lucrările de eficientizare energetică propuse se așteaptă un consum energetic mai scăzut rezultând o amprentă de carbon mai scăzută.

Se vor respecta prevederile din OUG 58/2012 privind protecția mediului, OUG 69/2013 referitoare la protecția apelor, L104/2011, HGR 210/2007, Ord. MAPPM 462/1993, Ord. MAPPM 125/1996, Ord. MAPPM 756/1997

8. INDEPLINIREA CERINTELOR DE CALITATE

Cerința –A- Rezistența și stabilitate, conform prevederilor din memoriul tehnic de structură.

9) MĂSURI DE SECURITATE LA INCENDIU ȘI PROTECȚIE CIVILĂ:

La elaborarea proiectului s-au avut în vedere prevederile „NORMELOR TEHNICE DE PROIECTARE ȘI REALIZAREA CONSTRUCȚIILOR privind acțiunea focului”, indicativ P118/99 și Normele de prevenire și stingere a incendiilor.

La realizarea acestor lucrări, beneficiarul și executantul sunt obligați să ia toate măsurile ce se impun pentru respectarea normelor de protecție a muncii, în vigoare la data realizării lucrărilor și de prevederile Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

11) ELEMENTE GENERALE

Toate lucrările se vor realiza pe baza fișelor tehnologice de execuție, întocmite de executant, care vor cuprinde și normele de protecția muncii în șantier și respectiv pentru protejarea zonelor publice sau private adiacente.

Dacă pe parcursul execuției lucrărilor vor apărea elemente noi, neprevăzute, executantul se va consulta obligatoriu cu proiectantul pentru corelarea acestora și stabilirea soluțiilor finale de intervenție.

De asemenea, măsurile cuprinse în proiect nu sunt limitative, pe parcursul realizării lucrărilor putând apărea soluții și măsuri suplimentare.

Realizarea lucrarilor se va face in prezenta unor sprijiniri temporare locale sau mai ample, din lemn sau piese metalice de inventar.

La realizarea lucrarilor se vor respecta normele de protectia si securitatea muncii in vigoare la data respectiva.

Toate lucrarile se vor executa doar cu personal autorizat in domeniul respectiv de activitate si cu respectarea integrala a proiectului si a normelor tehnice si a standardelor in vigoare.

Pe durata executiei tuturor lucrărilor în șantier și în ateliere de semifabricate sau prefabricate, etc și a tuturor operațiilor conexe, se vor respecta toate normele de protecția muncii și siguranța circulației pietonale și auto în șantier și în spațiile private sau publice adiacente.

De asemenea, se vor adopta toate măsurile necesare, specifice punctului de lucru și amplasamentului, pentru a nu afecta siguranța proprietăților private sau publice adiacente (terenuri, curte interioară, trotuare, carosabil, instalații și rețele, construcții, etc.).

Plansele anexate in partea desenata, memoriul de fata si CS, servesc la autorizarea si la executia lucrarii:

Reabilitare constructie si imprejmuire la B.C.P. I. SANNICOLAU - MARE .

Intocmit :

Arh. Anca Maria BADEA



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 34 din 20.03.2025

În scopul: **PROIECT TEHNIC D.T.A.C. și D.T.O.E. PENTRU REABILITARE CONSTRUCȚIE și ÎMPREJMUIRE LA BCPI SÂNNICOLAU MARE**

Ca urmare a cererii adresate de **O.C.P.I. TIMIȘ**, CIF 10149310 prin Dragila Cristian cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, str. Armoniei, nr. 1C, telefon 0744.505674, e-mail: bcpi.sinnicolaumare@ancpi.ro, înregistrată la nr. 5891/17.03.2025.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Timiș, orașul Sânnicolau Mare, str. 16 Decembrie 1989, nr. 54 sau identificat prin CF nr. 401821 Sannicolau-Mare, nr. Topografic 401821, plan de situație, plan de încadrare în zonă.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 48.011/020, faza PUG, aprobată prin H.C.L. Sannicolau-Mare nr. 113/28.08.2009 și prelungită prin HCL nr. 64 din 14.05.2019 și HCL nr. 140 din 11.08.2022,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

1. Imobil situat în intravilanul orașului Sannicolau-Mare;
2. Proprietar: Statul Român, domeniul public, cota actuală 1/1;
3. Servituți: drept de administrare în favoarea Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timiș;
4. Imobil inclus în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau zone de protecție a acestora: nu este cazul.

2. REGIMUL ECONOMIC:

1. Folosința actuală: C1 - Construcție Sp+P reprezentând SAD sediu BCPI Sânnicolau-Mare, C2 – anexă P și teren curți-construcții în suprafață de S = 1518 mp
2. Destinația conform PUG aprobat cu HCL nr. 113/2009: zona pentru locuințe-regim mic de înălțime.
3. Obligații fiscale: conform Hotărârii Consiliului Local Sannicolau-Mare nr. 94 din 25.06.2024 privind stabilirea impozitelor și taxelor locale, în conformitate cu prevederile Legii nr. 227/2015 privind aprobarea Codului fiscal, cu modificările și completările ulterioare
4. Se vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism aprobat cu HCL 113/2009, aferent PUG Sannicolau-Mare.

3. REGIMUL TEHNIC:

Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinătăți, ale Regulamentului General de Urbanism, aprobat cu HG nr. 525/1996 republicat, ale Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 privind normele de igienă.

H

Se va respecta specificul arhitecturii locale privind aspectul general: volumetria, raportul plin-gol, materialele, finisajele și paleta cromatică.

Indici urbanistici maximali ai zonei: - **POT 40%, CUT 1,2, regim maxim de înălțime P+1E+M**

Conform PUG Sannicolau Mare, terenul se afla în UTR 7.

Zona rezidențială cu locuințe mici (P, P+1, P+1+M) cu caracter urban, semiurban, subzona LMa :

a) Amplasarea construcțiilor fata de aliniament

Clădirea va fi amplasată la limita aliniamentului sau retrasă față de acesta, respectând obligatoriu condiția ca distanța de la clădire până la aliniamentul opus, să fie mai mare decât înălțimea clădirii ce urmează să se construiască.

Construcțiile anexe pentru creșterea animalelor se vor amplasa la minimum 20 m față de aliniament.

b) Amplasarea construcțiilor fata de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- clădirile vor putea fi realizate în regim înșiruit (atingând ambele limite laterale ale parcelei) cu condiția de a avea obligatoriu un acces auto în parcelă la parterul clădirii, având 2,80m lățime

- clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu condiția ca distanța clădirii față de una din limitele laterale pe care nu o atinge să fie cel puțin egală cu jumătatea înălțimii clădirii, dar nu mai mică de 3 m.

c) Amplasarea construcțiilor fata de limitele de fund ale parcelei va respecta următoarele condiții:

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10 m față de limită, cu condiția să nu stănjenească înșiruirea pe parcela vecină; în condiții bine justificate se acceptă o distanță minimă de 6m.

Clădirile se pot amplasa pe limită, în condițiile alipirii de un calcan existent.

- anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 4m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3 m.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru obținere AC - **Lucrări de tip a) Reabilitări construcții existente – PROIECT TEHNIC D.T.A.C. și D.T.O.E. PENTRU REABILITARE CONSTRUCȚIE și ÎMPREJMUIRE LA BCPI SÂNNICOLAU MARE.**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/ desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agenția pentru Protecția Mediului Timiș, Bv. Liviu Rebreanu nr. 18 – 18A

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

- d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

Alte avize/acorduri

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐

☐ alimentare cu energie electrică

☒ salubritate

☐

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☐

☐

d.2) Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu -ISU

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

d.3) Avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original)

Plan de situație pe suport topografic

Verificator de proiect atestat conform legii 10/1995 privind calitatea în construcții

Expertiză tehnică (dacă este cazul)

e) ~~Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);~~

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Taxă AC, taxă timbru arhitectură

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
GROZA DĂNUȚ



SECRETAR GENERAL,
PETCU FLORENTINA-CORINA

PT. ARHITECT ȘEF,
KALAPIS FRANCISC-ADRIAN

Achitat taxa de : -scutit - conform art. 476, lit. f) din Codul fiscal (Legea 227/2015).

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____

~~În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,~~
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. din

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR

SECRETAR GENERAL

ARHITECT ȘEF

Data prelungirii valabilității:.....

Achitat taxa de:.....lei, conform Chitanței nr.....din.....

Transmis solicitantului la data de..... direct/prin poștă

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 401821 Sânnicolau Mare

Nr. cerere	15467
Ziua	04
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100208325128



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1628,1574 Sannicolau German

Nr. cadastral vechi:488/1;489/2

Adresa: Jud. Timis, UAT Sânnicolau Mare, Loc. Sânnicolau Mare, Str 16 Decembrie 1989, nr. 54

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	401821	1.518	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	401821-C1	Jud. Timis, UAT Sânnicolau Mare, Loc. Sânnicolau Mare, Str 16 Decembrie 1989, nr. 54	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:675 mp; S. construita desfasurata:1103 mp; Constructie Sp+P, Suprafata utila 904,27, BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA SANNICOLAU MARE
A1.2	401821-C2	Jud. Timis, UAT Sânnicolau Mare, Loc. Sânnicolau Mare, Str 16 Decembrie 1989, nr. 54	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:57 mp; S. construita desfasurata:57 mp; Anexa P,Suprafata utila 40mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
23042 / 21/10/2015		
Act Normativ nr. HG 1288, din 01/01/2012 emis de GUVERNUL ROMANIEI (HG.718/18.09.2013 emis de GUVERNUL ROMANIEI);		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN, domeniul public OBSERVATII: si cu nr. 18898/03.10.2013	A1, A1.1, A1.2
387 / 10/01/2018		
Act Normativ nr. HG 909, din 14/12/2017 emis de Guvernul Romaniei; Act Normativ nr. HG 1705/2006, din 04/05/2006 emis de Guvernul Romaniei;		
B19	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA TIMIS	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

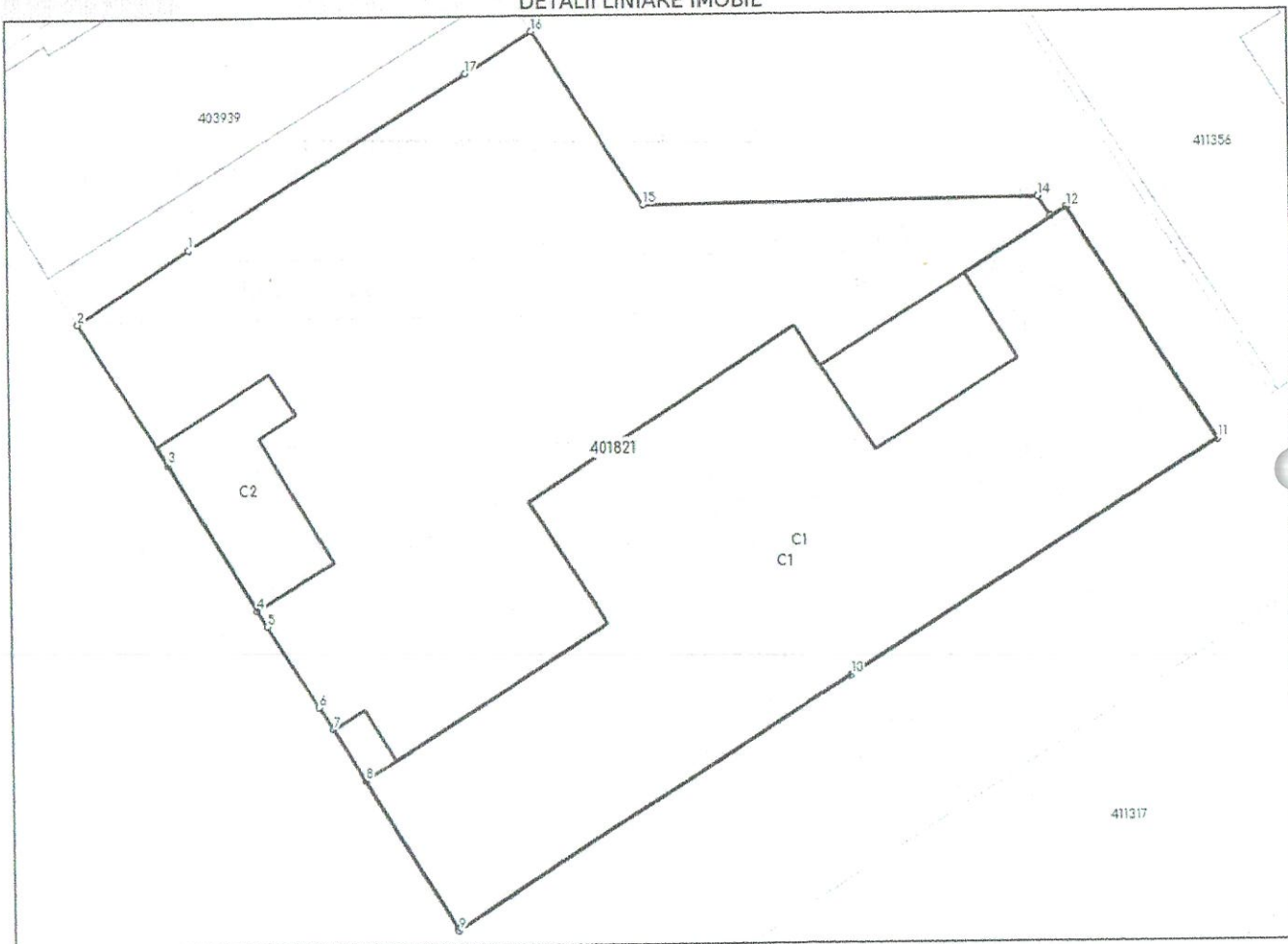
19

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
401821	1.518	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	955	-	-	488/1	
2	curti constructii	DA	563	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	401821-C1	construcții administrative și social culturale	675	Cu acte	S. construita la sol: 675 mp; S. construita desfasurata: 1103 mp; Construcție Sp+P, Suprafata utila 904,27, BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA SANNICOLAU MARE
A1.2	401821-C2	construcții anexa	57	Cu acte	S. construita la sol: 57 mp; S. construita desfasurata: 57 mp; Anexa P, Suprafata utila 40mp

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	7.212
2	3	8.894
3	4	9.175
4	5	0.995
5	6	5.139
6	7	1.421
7	8	3.225
8	9	9.41
9	10	25.091
10	11	23.192
11	12	14.712
12	13	0.965
13	14	1.247
14	15	21.068
15	16	11.038
16	17	4.199
17	1	17.688

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/05/2026, 08:35

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



Filiala Teritorială Timiș a Ordinului Arhitecților din România
Localitate: Municipiul Timișoara, Stradă: Diaconu Coresi, Nr. 12
T: 0040745145679 F: , W: secretariat@oartimis.ro

Către

(1) Primăria Orașului Sânnicolau Mare, Jud. Timiș,

DOVADĂ DE LUARE ÎN EVIDENȚĂ A PROIECTULUI DE ARHITECTURĂ

Prin prezentul document:

1. Confirmăm dreptul de semnătură al solicitantului:

D-na/Dl **Anca Maria Badea**(2), aflat(ă) în evidența Filialei teritoriale Timiș a O.A.R., înscris în Tabloul Național al Arhitecților la nr. **868**, la secțiunea:

Arhitect cu drept de semnătură(3)

și care nu are dreptul de semnătură suspendat la data emiterii prezentului document.

2. Vă comunicăm că sub nr. **122-50167** din **14/07/2025** am luat în evidența Filialei Teritoriale a O.A.R. proiectul de arhitectură din cadrul documentației tehnice **D.T.A.C.**, pentru:

- obiectul de investiție **REABILITARE CONSTRUCTIE SI IMPREJMUIRE LA B.C.P.I. SANNICOLAU MARE**(4)
- adresa investiției Județ: Timiș, Localitate: Oraș Sânnicolau Mare, Stradă: 16 Decembrie 1989, Nr. 54, Bloc: -, Scară: -, Etaj: -, Ap. -, Sector -, Cod poștal: 305600(5)
- beneficiarul investiției **OCPI TIMIS**(6)
- proiect nr. **278/06/2025** din data **03/06/2025** elaborat de (firma) **VOLUM PROIECT SRL**
- elaborat în baza certificatului de urbanism cu nr. **34**, eliberat de **Primăria Orașului Sânnicolau Mare, Jud. Timiș**, la data **20/03/2025**
- valoarea de investiție estimată **944.882,47 RON**(7)

Solicitantul și-a exercitat dreptul de semnătură în modalitatea declarată în TNA și parafează proiectul în calitate de **șef proiect pentru proiectul de arhitectură**(8).

Întreaga responsabilitate profesională față de client (beneficiar) și autoritățile publice cu privire la conținutul și calitatea soluțiilor cuprinse în proiectul de arhitectură, aferent documentației tehnice, îi revine arhitectului/conducătorului arhitect cu drept de semnătură(9).

Prezenta s-a eliberat în vederea emiterii autorizației de construire/desființare/organizarea executării lucrărilor pentru obiectul de investiție menționat mai sus(10).

Arhitectul/conducătorul arhitect a optat ca suma provenită din aplicarea timbrului arhitecturii, în valoare de **0,5% (zero virgulă cinci la mie)** din valoarea investiției, să se vireze către:

Uniunea Arhitecților din România, CIF 8236717, cont RO67RNCB0285008435440011 banca BCR

Data (zz/ll/aaaa):

14/07/2025

Președinte:

**Arhitect Daniel Johannes
Burileanu-Tellman**

Semnătură și ștampilă:

Filiala Teritorială:

Timiș

OBIECTIV :

REABILITARE CONSTRUCTIE SI IMPREJMUIRE
LA B.C.P.I. SANNICOLAU MARE

conform HG nr. 907 din 2016

Proiectant : VOLUM PROIECT S.R.L.

DEVIZ GENERAL
al obiectivului de investiții



Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare fără TVA	TVA	Valoare cu TVA
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1				
Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
1.1	Obținerea terenului			
1.2	Amenajarea terenului	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea terenului la starea inițială	0,00	0,00	0,00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 1		0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
CAPITOLUL 2				
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții				
2.1	Asigurari utilitati	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 2		0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
CAPITOLUL 3				
Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1	Studii			
	3.1.1. Studii de teren	0,00	0,00	0,00
	3.1.2. Raport privind impactul asupra mediului	0,00	0,00	0,00
	3.1.3. Alte studii specifice	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
3.2	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	0,00	0,00	0,00
3.3	Expertizare tehnică	0,00	0,00	0,00
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor		0,00	0,00
3.5	Proiectare	0		0,00
3.5.1	Temă de proiectare	0,00	0,00	0,00
3.5.2	Studiu de fezabilitate	0,00	0,00	0,00
3.5.3	Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	0,00	0,00	0,00
3.5.4	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	0,00	0,00	0,00
3.5.5	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	0,00	0,00	0,00
3.5.6	Proiect tehnic și detalii de execuție			0,00
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	0,00	0,00	0,00
3.7	Consultanță	0,00	0,00	0,00
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	0,00	0,00	0,00
3.7.2	Auditul financiar	0,00	0,00	0,00
3.8	Asistență tehnică	0,00	0,00	0,00
3.8.1	Asistență tehnică din partea proiectantului	24.000,00	4.560,00	28.560,00
		14.000,00	2.660,00	16.660,00

22

3.8.1.1	pe perioada de execuție a lucrărilor	10.000,00	1.900,00	11.900,00
3.8.1.2	pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către Inspectoratul de Stat în Construcții	4.000,00	760,00	4.760,00
3.8.2	Dirigenție de șantier	10.000,00	1.900,00	11.900,00
TOTAL CAPITOL 3		24.000,00	4.560,00	28.560,00
CAPITOLUL 4				
Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1	Construcții și instalații	794.018,88	150.863,59	944.882,47
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	0,00	0,00	0,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	0,00	0,00	0,00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotări	0,00	0,00	0,00
4.6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 4		794.018,88	150.863,59	944.882,47
CAPITOLUL 5				
Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de șantier	16.867,49	3.204,82	20.072,31
5.1.1.	Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	16.867,49	3.204,82	20.072,31
5.1.2.	Cheltuieli conexe organizării șantierului	0,00	0,00	0,00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	16.859,94	0,00	0,00
5.2.1.	Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0,00	0,00	0,00
5.2.2.	Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții (0,5% din valoarea estimată a lucrărilor, fără TVA)	4.054,43	0,00	4.054,43
5.2.3.	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții (0,1% din valoarea lucrărilor autorizate, fără TVA)	810,89	0,00	810,89
5.2.4.	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC (0,5% din suma lucrărilor de C+M, fără TVA)	4.054,43	0,00	4.054,43
5.2.5.	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	7.940,19	0,00	7.940,19
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute 3%	24.540,57	4.662,71	29.203,27
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 5		58.268,00	7.867,53	29.370,89
CAPITOLUL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste				
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	0,00	0,00	0,00
6.2	Probe tehnologice și teste	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 6		0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL		876.286,88	163.291,12	1.002.813,35
din care: C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		810.886,37	154.068,41	964.954,78

Proiectant



[Signature]

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFÎNȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- ☐ alimentare cu apă
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrică
☐ alimentare cu energie termică

- ☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☒ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri

- ☐
☐
☐
☐

☐ sănătatea populației

d.2) Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu - ISI

☐ protecția civilă

d.3) Avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original)

Plan de situație pe suport topografic

Verificator de proiect atestat conform legii 10/1995 privind calitatea în construcții

Expertiză tehnică (dacă este cazul)

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Taxă AC, taxă timbru arhitectură

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
GROZA DĂNU



SECRETAR GENERAL,
PETCU FLORENTINA-CORINA

PT. ARHITECT ȘEF,
KALAPIS FRANCISC-ADRIAN

Achitat taxa de : -scutit - conform art. 476, lit. f) din Codul fiscal (Legea 227/2015).

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____



DIRECȚIA JUDEȚEANĂ DE MEDIU TIMIȘ

Nr. 1070/R/08.05.2026

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ TIMIȘ

Timișoara, str. Armoniei, nr. 1/C, județul Timiș

Ca urmare a solicitării depuse de **OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ TIMIȘ** pentru proiectul „**Reabilitare construcție și împrejmuire la BCPI Sânnicolau Mare**”, propus a fi amplasat în orașul Sânnicolau Mare, str. 16 Decembrie 1989, nr. 54, CF 401821-Sânnicolau Mare, nr.top 401821, județul Timiș, înregistrată la ANMAP-DJM Timiș cu nr. 3579 RP/06.05.2026,

- în urma analizării documentației depuse, a localizării amplasamentului în planul de urbanism conform CU nr. 34 din 20.03.2025, **valabilitate 24 de luni de la data emiterii** și în raport cu poziția față de arii protejate, zone-tampon, monumente ale naturii, monumente istorice sau arheologice, zone cu restricții de construit, zona costieră;

Având în vedere că:




- proiectul propus nu intră sub incidența Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului,
- proiectul propus nu intră sub incidența art. 28 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare,
- proiectul propus nu intra sub incidența art. 48 și 54 din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare,

Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate-Direcția Județeană de Mediu **TIMIȘ** decide:
Clasarea notificării deoarece proiectul propus nu se supune procedurilor de evaluare a impactului asupra mediului.

Director,

Cosmina-Daniela POPESCU



Nume și Prenume	Funcția	Data	Semnătura
Avizat: Roman Simona-Pușa	Șef Serviciu Reglementări	08.05.2026	
Întocmit: Daniela FIȚU	Referent superior	08.05.2026	
Întocmit: Alina FORA	Consilier superior	08.05.2026	

Direcția Județeană de Mediu Timiș

Adresa B-dul. Liviu Rebreanu, nr.18-18A, Timișoara, Cod Poștal 300210

Tel.: +4 0256 491 795 e-mail: office@djmtm.anmap.gov.ro website: <http://djmtm.anmap.gov.ro>

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Pagină 1 din 1