

Beneficiar REGISTRUL AUTO ROMAN
Nr. 01 /26.07.2023



TEMĂ DE PROIECTARE

1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus

Denumirea obiectivului de investiții	Imobil de birouri și parcare – Registrul Auto Român
Ordonator principal de credite/investitor	Registrul Auto Român
Ordonator de credite (secundar/terțiar)	-
Beneficiarul investiției	Registrul Auto Român
Elaboratorul actualizării temei de proiectare	Serviciul Investiții
Faza de Proiectare	Studiu de Fezabilitate

2. Date de identificare a obiectivului de investiții

2.1. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente, documentație cadastrală:

Regim juridic:

Terenul intravilan se găsește în București, Calea Griviței nr. 391A , sector 1. Terenul este proprietatea Statului Român iar Registrul Auto Român este proprietar pe construcții și are drept de folosință asupra terenului. Categoria terenului este curți construcții. Imobilul nu este cuprins în lista monumentelor istorice actualizată în anul 2015 și nu se află la mai puțin de 100 m de oricare imobil înscris pe listă.

Regim economic:

Imobilul se regăsește în zona fiscală A a mun. București. Calea Griviței nr. 391A , sector 1

Regim tehnic:

Pe terenul proprietate a Statului Român în suprafață totală de 6 970 mp se delimitează o zonă de aprox. 1 116 mp destinată noii clădiri, ce se regăsește în imediata vecinătate a accesului auto existent (intrarea în incintă). Suprafața exactă a terenului, geometria și topografia sa se vor stabili printr-o ridicare topografică care va fi asigurată la faza SF prin grija proiectantului. Suprafața de teren delimitată pentru construire prezintă o pantă de cca. 10%, pe direcția NE-SV, dinspre Calea Griviței spre incintă.

Natura terenului de fundare se va stabili printr-un studiu geotehnic care va fi asigurat la faza SF prin grija proiectantului.

Actualmente, pe terenul propus pentru locarea noii construcții se află un Regulator de presiune gaz, aferent incintei RAR.

În privința instalațiilor ce afectează terenul, ele vor fi relocalate, deviate, dezafectate - în funcție de situație, pe baza unor proiecte elaborate prin grija Beneficiarului. Pentru identificarea acestora se vor realiza investigații cu rezonanță magnetică (tip georadar sau similar) prin grija proiectantului.

Prin grija beneficiarului a fost realizată o investigație cu rezonanță magnetică (geoscan) care a pus în evidență existența unor anomalii ale terenului cauzate de structura sa neomogenă dar și de cabluri electrice prezente pe amplasament. Din cercetarea planurilor istorice a fost evidențiată existența unui rezervor de păcură realizat din beton armat prezent pe o parte a amplasamentului care coincide cu zona cu anomalii identificată de rezonanța magnetică. Modul de dezafectare al rezervorului nu este cunoscut și trebuie confirmat prin sondaje / dezveliri geotehnice.

În acest sens a fost elaborată o temă pentru realizarea studiului geotehnic care are drept scop identificarea terenului bun de fundare, dimensiunile în plan, adâncimea, structura și starea fizică a rezervorului.

În funcție de rezultatele studiului geotehnic, se va stabili modalitate de intervenție favorabilă din punct de vedere tehnic și economic pentru a asigura în final un teren bun de fundare.

Dacă se dovedește necesar, pentru obținerea de noi informații în privința eventualelor elemente subterane evidențiate cu ocazia studiului geoscan pus la dispoziție de beneficiar, se pot realiza investigații suplimentare prin grija proiectantului.

Toate structurile și rețelele prezente pe amplasament se vor elimina fie prin demolare și extragere fie prin deviere pe un alt traseu.

Pentru întregul teren a fost elaborată o documentație de tip PUZ.

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

Pentru acest amplasament s-a realizat un PUZ aprobat prin HCGMB nr. 194 / 2020 conform prevederilor PUG "Pentru parcelele cu o suprafață între 1500 mp și 3000 mp, cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, modul de construire se va preciza prin P.U.D." Prin această documentație s-au definit 2 UTRuri

CB1_1 - pentru zona estică a terenului pe care se propune noua construcție

CB1_2 - pentru zona vestică a terenului pe care sunt existente Atelierele RAR.

Conform Regulament PUZ aprobat prin HCGMB nr. 194 / 2020:

Utilizări admise: CB1_1 și CB1_2:

- Instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
- Servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații, servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale, cercetare-dezvoltare, centre de informare, activități asociative diverse, servicii profesionale, colective și personale, săli de conferințe.
- Hale pentru ateliere reparații autovehicule și testare auto
- Arhivă, magazie
- Parcări pentru autovehicule la sol, acoperite sau descoperite
- Clădiri de parcări
- Parcări pentru biciclete acoperite sau descoperite
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- Spații plantate – scuaruri
- Circulații carosabile.

Utilizări admise cu condiționări: CB1_1 și CB1_2:

- Extinderile și schimbările de profil carosabil de incintă se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate
- În toate locurile publice se va asigura accesul persoanelor cu handicap motor
- Se va ține cont de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

Utilizări interzise: CB1_1 și CB1_2:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- Lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate
- Oricare lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Amplasarea clădirilor față de aliniament: CB1_1: față de limita de proprietate sud-estică în zona în care limita de proprietate reprezintă aliniament se propune amplasarea pe aliniament a construcției.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: CB1_1: Viitorul imobil se va înscrie în edificabilul propus astfel:

- față de limita de proprietate nord-vestică – min. 41,00m
- față de limita de proprietate vestică – min. 11,50m (retrageri valabile în funcție de forma limitei de proprietate conform planșei de reglementări)
- față de limita de proprietate sud-estică – retragere variabilă dinspre aliniament către limita posterioară între 2,00m, 10,00m și 64,00m
- față de limita de proprietate estică – retragere variabilă între 0,60m și 4,75m

Retragerea față de limita dintre UTR-urile propuse va fi de min. 3,75m

Pentru construcțiile existente intervențiile se pot realiza în limita amprentelor existente, cu excepția lucrărilor de fațade (termoizolații, etc.)

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: CB1_1 și CB1_2:

Pe teren se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilul propus, care să respecte principiile de confort și normele de insorire și de iluminat natural. Limitele conturilor clădirilor propuse au caracter orientativ în planșa U.04.01. Reglementările Urbanistice – Zonificare funcțională, detaliile urmând a fi stabilite la faza DTAC.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor. CB1_1 și CB1_2: regimul maxim de înălțime admis este de Ds+P+5E, iar înălțimea maximă la atic va fi de 23,00m. În cazul în care va fi necesar, la faza DTAC, se vor putea realiza mai multe subsoluri.

Spații libere și spații plantate: CB1_1 și CB1_2: Se propune ca spațiul verde pe sol natural și cel pe placă să fie distribuit astfel încât să atingă un procent propus de 20% raportat la întreg terenul. Pentru întreaga incintă se va asigura o suprafață de min. 13,33% spații verzi pe sol natural și de min. 6,67% spații verzi pe placă.

CB1_1: Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. Se va asigura o suprafață de min. 20% spații verzi pe sol natural și 7% spații verzi pe placă.

Împrejmuiri CB1_1 și CB1_2: Pentru terenul reglementat se vor realiza împrejmuiri amplasate pe limitele laterale și posterioară, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Acestea vor fi opace, cu înălțime maximă de 2,00m. Pe aliniament împrejmuirile vor avea soclu opac de max. 60cm înălțime după care vor fi transparente cu posibilitatea de a fi dublate de gard viu.

POT max. CB1_1 – 50%

CUT max. CB1_1 și CB1_2 – 2,88

2.3. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus din punct de vedere tehnic și funcțional.

a) destinație și funcțiuni

Funcțiunea principală propusă: **spațiu birouri**

Funcțiuni auxiliare propuse: **parcaj, depozitare, administrativ**

b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate

b.1. Caracteristicile construcției publice

Tip clădire: publică

Suprafață teren totală: 6 970 mp (acte)

Suprafață teren intervenție: 3 450 mp (măsurată)
Suprafață construită propusă: 977,08 mp
Suprafață desfășurată propusă: 7 000 mp
Funcțiunea propusă: spațiu birouri și parcaj
Adăpost local apărare civilă – 1mp / persoană (conf. Hot 862/2016 Anexa 1, I, lit. a).

Propunere compartimentare niveluri de birouri: 4
Propunere compartimentare niveluri de parcaj: 3
Propunere niveluri tehnice: 1 sau ½ după caz.
Posibilitate relocare infrastructură națională de servere a RAR într-un spațiu dedicat pe unul din nivelurile de birouri.

Fluxuri distincte pentru public și angajați

POT_{propus}¹ = 50%
CUT_{propus}² = 2,4
Regim de înălțime propus – Ds+P+5E

Acces: pietonal și auto din incinta RAR dispuse pe latura de SV a terenului
Parcaj pentru min. 60 autoturisme – max. 80 autoturisme

Categoria de importanță (Legea 10/1995 și HG 766/1997): B-deosebită
Clasa de importanță (Normativul P100-1/2013): II (doi)
Gradul de rezistență la foc (Normativ P118-1999): II
Referință cotă absolută: Cota +0,00=+87,40 , CTA = +88,90.
Zona seismică $a_g=0,24g$ și $T_c=1,6s$

Infrastructură: soluția de fundare radier general de b.a. sau varianta considerata optimă de proiectant.
Suprastructură: cadre din b.a., stâlpi și grinzi din b.a., planșee b.a. sau varianta considerata optima de proiectant.

b.2. Principalele solicitări de spații, categorii de spații

- circulații
- birouri structurate pe departamente și servicii conform organigramei instituției
- birouri directoriale, conducere
- sala de consiliu – max. 90 pers
- sală de ședințe per nivel – max. 10 pers
- secretariat
- registratură
- grupuri sanitare
- terase
- oficiu + loc de luat masa
- spații tehnice
- spații depozitare

b.3. Listă suprafețe utile pe niveluri

Se va detalia în cadrul studiului de fezabilitate în baza informațiilor puse la dispoziție de beneficiar:

- organigrama instituției
- relații și fluxuri importante în cadrul desfășurării activităților curente.

Compartimentarea nivelurilor se va face ținând cont de organigrama Registrului Auto Român.

Amenajări exterioare:

¹ Raportat la tot terenul conf. PUZ aprobat HCGMB 194/2020

² Raportat la tot terenul conf. PUZ aprobat HCGMB 194/2020

Canivou instalații deviate, amplasat pe limita dinspre incinta RAR a clădirii propuse. Se va acoperi cu dale prefabricate de b.a. carosabile.

Aducerea la starea inițială a zonei libere lăsate între limita de proprietate sud-estică și construcție, respectiv amenajarea unui spațiu verde.

c) nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare

c.1. Echipamente, sisteme, instalații impuse de program / funcțiune:

c.1.1. Sisteme de prevenirea și stingerea incendiilor.

Sistem de detecție și semnalizare conf. P118-3

Rețea de hidranți interiori conform P118-2

Rețea de hidranți exteriori conf. P118-3.

Rezervă de apă aferentă sistemului de hidranți interiori și exteriori sau racord la rețeaua stradală dacă este posibil acest lucru

Generator (necesar pentru consumatorii vitali, sistemul de detecție și semnalizare incendiu)

c.2. Alte cerințe impuse de program / funcțiune:

NP051 - 2012 - Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap. - necesitatea realizării unei rampe de acces pentru persoane cu handicap locomotor sau realizarea accesului persoanelor cu dizabilități direct de la nivelul terenului în zona accesului principal pietonal.

c.3. Finisaje interioare propuse

Pardoseli zone de mochetă trafic intens, zone placare piatră, zone placare ceramică

Pereți vopsitorii lavabile, placări ceramice, zone de tratament fonoabsorbant în zonele de așteptare și sălile de ședință, amenajare dedicată a sălii de consiliu (etaj 5) care să integreze mobilierul și instalațiile propuse, zone de închideri de sticlă pe structură metalică cu rol de a ilumina indirect spațiile interioare de tip coridor sau de așteptare.

Plafone zone de tavan casetat combinat cu tavane simple din gips carton, în tavane sunt încorporate corpurile de iluminat și grilele de ventilație. Pentru sala de consiliu se va avea în vedere amenajarea tavanului cu rol fonoabsorbant și cu integrarea instalațiilor specifice de proiecție și sonorizare. Pentru zonele tehnice se va avea în vedere montarea instalațiilor aparente și implicit lăsarea structurii aparente.

c.4. Finisaje exterioare propuse

Fațade. Fațade ventilate compuse din zone de placare (HPL, Bond, Cembit sau alte materiale de fațadă) termoizolante. Pentru nivelurile de parcaj, zone de mascare a funcțiunii, un tratament de fațadă estetic care să permită realizarea unui parcaj natural ventilat.

Acoperiș. Terasă ocazional circulabilă pe care sunt amplasate echipamente

Tâmplărie. Tâmplărie de aluminiu de mari dimensiuni montaj pe precadru metalic, tâmplărie de aluminiu de dimensiuni curente pentru spațiile comune, casa scării, etc.

d) numărul estimat de utilizatori: Permanenți : 200, Ocazionali - 220 (din care 60 aferente niveluri parcaj).

e) durata minimă de funcționare, apreciată corespunzător destinației / funcțiilor propuse
50 de ani

f) nevoi/solicitări funcționale specifice

f.1. Cerințe de temă impuse de beneficiar:

Nivel solicitat de confort: Mediu

Nivel de reprezentare: Mediu

f.2. Sisteme de încălzire, răcire specifice:

Încălzire: sistem centralizat pentru toată clădirea, CT și radiatoare sau / și încălzire în pardoseală.

Răcire: sistem VRV, cu aport de aer proaspăt. Posibilitate realizare instalație dedicată infrastructurii naționale de servere a RAR

Ventilație: via sistem VRV cu aport de aer proaspăt. Posibilitate realizare instalație dedicată infrastructurii naționale de servere a RAR

f.3. Sisteme electrice specifice

instalații de forță – 380V

instalații voce-date – cablarea structurată CAT 6

detectie și semnalizare incendiu

f.4. Alte tipuri de instalații propuse

Alimentare gaze naturale: pentru alimentarea CT din rețeaua publică existentă via bransament existent în incintă care se reamplasează.

Alimentare cu apă din rețeaua publică existentă via bransament existent în incintă

Canalizare menajeră și pluvială – racordare la rețeaua publică existentă via rețeaua de incintă existentă

Instalații de alimentare, conectivitate, securitate și climatizare aferente infrastructurii naționale de servere a RAR.

Iluminat: normal, de siguranță, exterior arhitectural (utilizare LED)

Sisteme energie regenerabilă

g) corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului

Soluțiile tehnice propuse se încadrează în condiționările urbanistice prevăzute prin PUZ aprobat prin HCGMB nr. 194/2020. Prin studiile realizate se constată o bună conformare volumetrică și o bună încadrare în contextul urban.

Soluțiile tehnice propuse respectă condiționările de protecție a mediului, obiectivul nefiind amplasat în zone naturale protejate, în rezervații naturale sau în alte tipuri de areale protejate natural.

Soluțiile tehnice au fost corelate și discutate în echipa de specialiști la faza de elaborare a studiilor, urmând ca ele să fie detaliate și transpuse în documentația studiului de fezabilitate (SF).

h) stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului

Criteriile detaliate mai jos sunt stabilite de către beneficiar și sunt complementare cerințelor impuse prin Legea 10 – a calității în construcții.

Criteriile sunt obligatorii a fi respectate prin documentația elaborată

A. Criteriul funcțional

Criteriu important care trebuie respectat având în vedere cerințele de temă ale beneficiarului, spațiul redus pe îndeplinirea lor și adecvarea acestor cerințe funcționale la restricțiile și impunerile legislației în domeniu.

B. Criteriul integrării în context

Soluția tehnică urmărește integrarea în contextul existent al Căii Griviței, alipit la o clădire existentă recent extinsă și reabilitată. Regimul de înălțime și finisajele propuse pentru realizarea fațadelor trebuie să fie durabile și să nu incomodeze construcțiile învecinate.

C. Criteriul sustenabilității și economiei de energie

Criteriul este impus prin legislația europeană și presupune utilizarea unor materiale și tehnici constructive care să genereze cât mai puține deșeură sau poluare în faza de producție a lor dar și în faza de șantier. Pe de altă parte, fiind vorba de o clădire publică se are în vedere reducerea consumului de energie și utilizarea resurselor regenerabile pentru acest lucru. Se impune realizarea unui studiu de utilizare a resurselor regenerabile pe amplasament.

2.4. Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia.

Documentația S.F. se va întocmi și verifica conform H.G. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținut-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/ proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice. Documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire se va întocmi și verifica de proiectanți și verificatori atestați MC conform H.G. 907/2016, Legilor 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare și Legea 10/1995 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

REGISTRUL AUTO ROMÂN

Șef Departament Investiții și Mentenanță

Ștefan IOAN

Șef Serviciu Investiții

Jean COMĂNESCU