RAPORT DE EVALUARE

A STĂRII FIZICE A CONSTRUCȚIEI - CLĂDIREA OLIMPIA ÎN VEDEREA EFECTUĂRII LUCRĂRILOR DE INTERVENȚIE

Brașov, str. George Coșbuc nr. 2

BENEFICIAR:
MUZEUL JUDEȚEAN DE ISTORIE BRAȘOV

CUPRINS

1. DATE GENERALE

2. DATE PRIVIND AMPLASAMENTUL

2.1. Identificarea amplasamentului

2.2. Situaţia juridică a imobilului

2.3. Informaţii urbanistice

2.4. Configuraţia şi vecinătăţile imobilului

2.5. Clima şi fenomenele naturale specifice

2.6. Categoria de importanţă a obiectivului

3. SITUAŢIA EXISTENTĂ

3.1. Considerente generale.

3.2. Descrierea detaliată a construcţiei.

3.3. Gradul de conservare a substanţei de arhitectură

3.4 Descrierea stării fizice a construcţiei / degradări

4. PROPUNERI DE INTERVENŢIE

4.1. Descrierea intervenţiilor propuse

4.2. Documentaţii necesare pentru posibile intervenţii ulterioare

5. CONCLUZII

6. ANEXE

6.1. Documentar fotografic

6.2. Planuri

1. DATE GENERALE

1.1. DENUMIREA LUCRĂRII:

EVALUARE A STĂRII FIZICE A CONSTRUCȚIEI - CLĂDIREA OLIMPIA ÎN VEDEREA EFECTUĂRII LUCRĂRILOR DE INTERVENȚIE

1.2. AMPLASAMENT:

JUD. BRAȘOV, BRAȘOV, STR. GEORGE COȘBUC NR. 2

1.3. BENEFICIAR:

MUZEUL JUDEȚEAN DE ISTORIE BRAȘOV

1.4. FAZA:

STUDII PRELIMINARE / CAIET DE SARCINI

2. DATE PRIVIND AMPLASAMENTUL

2.1. Identificarea amplasamentului: Imobil format din teren şi construcţie aflat în intravilanul Municipiului Braşov la adresa str. George Coşbuc nr. 2.

2.2. Situaţia juridică a imobilului: Imobilul se află în proprietatea Consiliului Judeţean Braşov.

2.3. Informaţii urbanistice: Terenul care face obiectul analizei este situat în intravilanul municipiului Braşov, în ansamblul urban Centrul istoric – Cetatea Braşovului, ansamblu înscris în Lista Monumentelor istorice cu cod Bv-II-s-A-11295 – situare în subzona L1b conform PUG Braşov, respectiv ZIR 2 conform PUZ. Imobilul este înscris în Lista monumentelor istorice – cod LMI Bv-II-m-B-21054 – Clădirea Olimpia. Pentru această zonă posibilităţie maxime de ocupare ale terenului (POT) sunt 50% iar coeficientul de utilizare a terenului este 0,9 pentru P+1 şi 1,35 pentru P+2.

2.4. Configuraţia şi vecinătăţile imobilului

2.4.1. Configuraţie: Imobilul se află pe un teren cu declivitate, cu o formă aproximativ dreptunghiulară cu latura scurtă către strada Castelului, orientat pe direcţia nord-vest / sud-est. Panta coboară dinspre strada Coşbuc către terenurile de tenis şi dinspre bastionul Ţesătorilor înspre strada Castelului.

2.4.2. Vecinătăţi: Terenul se învecinează la nord-est cu strada Coşbuc, la sud-est cu bastionul Ţesătorilor (parte din fortificaţiile de apărare ale cetăţii medievale ale Braşovului),

către sud-vest cu terenurile de tenis ale bazei sportive, cu strada Castelului pe latura de nord-vest.

2.5. Clima şi fenomenele naturale specifice

Amplasamentul se situează în zona climatică temperat - continentală, cu o temperatură medie anuală de 7,6 grade Celsius, umiditate cu valori medii anuale de 75%, vânturi dominante dinspre V şi N-V cu viteze medii cuprinse între 1,5 şi 3,2m/s şi o cantitate medie anuală de precipitaţii de 600-700 mm.

2.6. Categoria de importanţă a obiectivului

Categoria de importanţă a clădirii este "C".

Clasa de importanţă a clădirii este "III".

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Considerente generale.

Construcţia se află amplasată în colţul sud-vestic al cetăţii medievale Braşov peste zidurile de apărare ale cetăţii demantelate în această zonă în anul 1878. Clădirea a fost ridicată între anii 1894 şi 1895, cu un regim de înălţime P+E+pod după un proiect al arhitectului vienez Paul Bräng. Clădirea a fost executată în tehnica "Fachwerk", cu o structură aparentă de cărămidă rostuită, la nivelul superior cu un schelet portant din lemn masiv cu închideri din cărămidă, imaginea generală înscriindu-se în stilul romantic. În anii 1920-1930 a fost realizat volumul de acces, acoperit în două ape de pe latura de nord-vest ce a înlocuit windfangul iniţial. Au urmat diverse modificări executate de-a lungul secolului XX iar ultima intervenţie ce a vut loc cu zece ani în urmă (în baza proiectului întocmit în anul 2007 de către arh. Edmund Olsefszky, arh. Gruia Hilohi) când au fost realizate intervenţii de consolidare structurală, realizarea unui subsol adosat clădirii şi modificări planimetrice care nu au afectat volumetria istorică a construcţiei, aşa cum se prezenta la acea dată.

3.2. Descrierea detaliată a construcţiei.

Corp clădire	
	Funcţiunile adăpostite în ultima perioadă au fost spaţii publice la parter – restaurant, deservit de o bucătărie, spaţii tehnice, vestiare, grupuri sanitare. Etajul a adăpostit spaţii pentru întâlniri, birouri, sală

	de protocol, grupuri sanitare. Podul a rămas spațiu neamenajat.
Regim de înălțime	
	P+E+pod
Sistem constructiv	
	Zidărie portantă din cărămidă plină (atât ziduri vechi cât și ziduri noi) cu elemente structurale din beton armat (realizate în cadrul ultimului proiect de intervenție) la parter, zidărie portantă cu cărămidă plină și elemente structurale din lemn la fațade la etaj, noi elemente structurale din beton armat la etaj și șarpantă din lemn masiv în pod. Subsolul nou creat care este adosat clădirii înspre bastionul Țesătorilor a fost realizat cu elemente structurale din beton armat (diafragme) și pereți de compartimentare din cărămidă.
Finisaje	
	Pardoseli: - pardoseli ceramice la spațiile parterului și la grupurile sanitare ale etajului, precum și pentru treptele scării și spațiile bucătăriei din subsol; - pardoseli realizate din parchet din lemn masiv la spațiile etajului (mai puțin holul de acces); - pardoseli ceramice pentru terasele exterioare; Pereți: zugrăveli lavabile și placări ceramice la grupurile sanitare. Plafoane: plafoane din lemn masiv: grinzi din lemn masiv și închideri cu lambriu din lemn masiv, plafoane din gips-carton.
Tâmplării	
	Tâmplării interioare: tâmplării din lemn masiv și din PVC în spațiile tehnice ale parterului. Tâmplării exterioare: tâmplări din lemn masiv cu geam termoeficient.
Instalații	
termice	Instalații termice cu radiatoare din oțel în spațiile parterului și etajului,

	instalaţie cu ventiloconvectoare în fostul spaţiu – sală de consiliu al etajului (sala cea mai mare, cu deschidere către terneurile de tenis)
electrice	În toate spaţiile clădirii au fost realizate instalaţii electrice moderne.
sanitare	Instalaţiile sanitare au cuprins instalaţii de apă şi canalizare pentru grupurile sanitare ale parterului şi etajului şi pentru bucătărie.
climatizare	Spaţiile parterului au fost răcite de o instalaţie de climatizare formată dintr-o unitate exterioară – chiller şi tubulaturi interioare mascate de o închidere din lambriu de lemn masiv amplasate sub plafon la parter, gurile către camerele parterului par subdimensionate în raport cu grilele de ventilaţie. Spaţiul ce adăpostea sala mare de consiliu, cu deschidere către terenurile de tenis etajului a fost răcită cu ajutorul ventiloconvectoarelor.

3.3. Gradul de conservare a substanţei de arhitectură

Clădirea şi-a păstrat imaginea exterioră originară uşor alterată de modificările survenite în timp: realizarea corpului ce adăposteşte windfangul şi grupurile sanitare de pe latura de nord – vest (în fapt o anexă modificată la rândul ei în timp), realizarea scării exterioare din beton armat în perioada interbelică pentru accesul din aleea de acces către Bastionul Ţesătorilor, dispariţia terminaţiilor ceramice ale coşurilor etc. Per ansamblu, imaginea clădirii este valoroasă, fiind reprezentativă pentru tehnica ”fachwerk” şi pentru curentul romantic de la sfârşitul secolului trecut.

Din păcate nu se poate afirma acelaşi lucru despre interioare, modificările efectuate de-a lungul secolului de existenţă al clădirii văduvind interioarele, care nu mai păstrează nimic din atmosfera veche, finisajele prezente nu amintesc de epoca trecută, iar tâmplăriile din lemn realizate cu ocazia ultimei intervenţii nu sunt în stare tocmai bună. Singurele elemente de valoare ale interioarelor sunt plafoanele parterului (dar care nu sunt cele originare) şi scara spirală din lemn masiv pentru accesul la pod, în fapt singurul element de la interior originar.

Prin urmare valoarea clădirii este dată atât de arhitectura exteriorului cât şi de istoria imobilului, clădirea fiind de la bun început concepută pentru a adăposti Pavilionul de patinaj al Asociaţiei Braşovene de Patinaj.

3.4 Descrierea stării fizice a construcției / degradări ale finisajelor și instalațiilor și echipamentelor

PARTER - INTERIOR	
PARDOSELI	
	- Degradări ale pardoselilor ceramice în zonele în care au fost efectuate lucrări de reparații ale instalațiilor termice (zone sparte, completări de ciment etc) FOTO 1; - Posible degradări cauzate de umezeala provenită din capilaritate – deși nu sunt vizibile fiind ascunse de plăcile ceramice, faptul că pereții prezintă aceste zone cu eflorescențe sau cu mucegai, înseamnă că în cazul în care hidroizolațiile nu au fost executate corespunzător și este prezentă umezeala provenită din capilaritate în pereți, este posibil ca și straturile orizontale de sub plăcile ceramice să fie afectate FOTO 2;
PEREȚI	- Prezența zonelor cu eflorescențe și cu mucegai cauzate de umezeala provenită din capilaritate – la baza pereților din zidărie FOTO 2; - Zone afectate de mucegai cauzate de umezeala provenită din capilaritate sau din funcționarea defectuoasă (crearea de condens ca urmare a neaerisirii spațiului respectiv) la baza pereților de compartimentare din gips-carton de la spațiul tehnic FOTO 3; - Alte degradări cauzate de șocuri mecanice, de-a lungul utilizării imobilului – desprinderi de tencuială, lovituri, zgârieturi etc FOTO 4;
PLAFOANE	
	- Degradări ușoare ale unor elemente ale plafoanelor cauzate de zugrăveli ulterioare făcute fără luarea măsurilor de protecție FOTO 5; - Degradări ale zonelor de plafoane din gips-carton ca urmare a prezenței umezelii FOTO 6;

TÂMPLĂRII	
	- Tâmplăriile interioare sunt în stare acceptabilă, atât cele din lemn cât şi cele din PVC; - Tâmplăriile exterioare sunt afectate astfel: Uşile – prezintă către interior degradări specifice prezenţei umezelii la partea inferioară, cauzată de prezenţa zăpezii perioade îndelungate în timpul iernii, zăpadă care nu a fost îndepărtată FOTO 7 ŞI FOTO 8 / de asemenea, sunt prezenţe degradări cauzate de şocuri mecanice, de menţionat faptul că unele praguri prezintă lipsă de material, fapt care a fost cauzat de folosirea unor esenţe nepotrivite sau de tratarea deficitară a lemnului împotriva factorilor atmosferici – ploaie, zăpadă etc; Ferestrele – prezintă către exterior zone de exfoliere, fapt cauzat de tratarea deficitară a materialului lemnos împotriva factorilor atmosferici – ploaie, zăpadă, radiaţii UV etc. FOTO 9. De asemenea, anumite ferestre nu mai funcţionează corect, cercevelele nu se mai închid decât forţate, lucru cauzat de lipsa întreţinerii acestora şi de lipsa efectuării verificărilor şi reglajelor periodice;
INSTALAŢII ŞI ECHIPAMENTE	
	Instalaţii electrice: - Instalaţiile electrice au suferit modificări în timpul funcţionării clădirii post consolidare, executându-se modificări şi adăugiri ulterioare, de notat este prezenţa canalelor din PVC aplicate peste zugrăveli pentru cablaje ulterioare improvizate FOTO 10; Instalaţii sanitare: - Instalaţiile sanitare sunt în general funcţionale; Instalaţii termice:

	- Instalaţiile termice sunt nefuncţionale în prezent, echipamentele din spaţiul tehnic au fost descompletate (lipseşte centrala termică murală pe gaze care a fost montată ulterior şi care prepara agent termic pentru radioatoarele din oţel) FOTO 11. Sunt necesare verificări făcute de către o firmă specializată ale echipamentelor din spaţiul tehnic în vederea propunerii unor soluţii de intervenţie; Instalaţii de climatizare: - Instalaţiile de climatizare sunt nefuncţionale în prezent, chiller-ul amplasat în exteriorul clădirii, în vecinătatea bastionului Ţesătorilor trebuie verificat de către o firmă specializată în domeniu (echipamentele au fost nefuncţionale o perioadă de cel puţin 3-4 ani, este posibil ca acestea să fie compromise). De asemenea trebuie verificată tubulatura amplasată sub plafon şi mascată de o închidere cu lambriu din lemn masiv; Se subliniază că sistemul de detecţie şi semnalizare în caz de incendiu este incomplet.
ETAJ - INTERIOR	
PARDOSELI	
	- Degradări uşoare ale unor zone ale pardoselilor ceramice sau a celor din parchet din lemn masiv ca urmare a unor reparaţii, intervenţii, şocuri mecanice etc;
PEREŢI	
	- Degradări uşoare ale finisajelor pereţilor cauzate de şocuri mecanice, de-a lungul utilizării imobilului – desprinderi de tencuială, lovituri, zgârieturi etc;
PLAFOANE	
	- Degradări uşoare ale unor elemente ale plafoanelor cauzate de zugrăveli ulterioare făcute fără luarea măsurilor de protecţie

	- Degradări ale zonelor de plafoane din gips-carton ca urmare a prezenţei umezelii;
TÂMPLĂRII	
	- Tâmplăriile interioare sunt în stare bună; - Tâmplăriile exterioare prezintă zone de exfoliere, fapt cauzat de tratarea deficitară a materialului lemnos împotriva factorilor atmosferici – ploaie, zăpadă etc. - similar FOTO 9. De asemenea, anumite ferestre nu mai funcţionează corect, cercevelele nu se mai închid decât forţate, lucru cauzat de lipsa întreţinerii acestora şi de efectuarea verificărilor şi reglajelor periodice;
INSTALAŢII ŞI ECHIPAMENTE	
	Instalaţii electrice: - Instalaţiile electrice au suferit modificări în timpul funcţionării clădirii post consolidare, executându-se modificări şi adăugiri ulterioare, mai ales în spaţiul tehnic, dar şi în spaţiile publice, de notat este prezenţa canalelor din PVC aplicate peste zugrăveli pentru cablaje ulterioare completate cu improvizaţii efectuate defectuos; Instalaţii sanitare: - Instalaţiile sanitare sunt în general funcţionale; Instalaţii termice: - Instalaţiile termice sunt nefuncţionale în prezent, echipamentele din spaţiul tehnic au fost descompletate (lipseşte centrala termică murală pe gaze care a fost montată ulterior şi care prepara agent termic pentru radioatoarele din oţel). Sunt necesare verificări făcute de către o firmă specializată ale ventiloconvectoarelor; Instalaţii de climatizare: - instalaţiile de climatizare sunt nefuncţionale în prezent, chiller-ul amplasat în exteriorul clădirii, în vecinătatea bastionului

	Țesătorilor trebuie verificat de către o firmă specializată în domeniu, la fel şi ventiloconvectoarele; Se subliniază că sistemul de detecţie şi semnalizare în caz de incendiu este incomplet.
SCARĂ	
	- scara de acces la pod (singurul element originar de la interior) realizată din lemn masiv prezintă probleme de stabilitate, axul central este deplasat de la orizontală, materialul se prezintă în stare bună; - scara nouă realizată din beton este acoperită cu plăci ceramice şi are o balustradă metalică; anumite trepte prezintă deteriorări ale elementelor ceramice şi ale profilelor metalice (colţare);
SUBSOL - INTERIOR	
Pentru un diagnostic corect al spaţiului subsolului trebuie realizate decopertări ale pereţilor (placări cu gips-carton) şi ale plafoanelor (plafon casetat tip Armstrong). Întreg spaţiu al subsolului este afectat de infiltraţiile provenite de la apele pluviale (deasupra se află una dintre terasele exterioare). Toate finisajele sunt afectate, la fel şi instalaţiile electrice. Uşa de acces dinspre exterior (din lem masiv) este deteriorată. FOTO 12, FOTO 13, FOTO 14	
POD / ÎNVELITOARE	
Structura acoperişului este în stare bună, sunt necesare verificări ale materialului lemnos al şarpantei în zona de rezemare pe cosoroabe sau la coame (zonele cele mai expuse) şi ale elementelor de preluare ale apelor pluviale, atât jgheaburi cât şi burlane. Învelitoarea din ţiglă ceramică este în stare bună. Revizuirea acesteia cu eventuale completări de elemente deterioarte sau deplasate este de ajuns în cadrul intervenţilor propuse.	

EXTERIOR / TERASE	
EXTERIOR CLĂDIRE	
	- Finisajele faţadelor clădirii sunt în stare bună, anumite elemente din lemn de la partea superioară prezintă zone în care stratul protector a dispărut, prin urmare au apărut urme de degradări cauzate de intemperii; - Învelitoare este în stare bună;
TERASE ŞI TROTUARE	- Suprafeţele teraselor exterioare acoperite cu plăci ceramice sunt afectate atât din cauza întreţinerii defectuoase (sifoanele de pardoseală sunt înfundate FOTO 18) cât şi a folosirii probabile a unor materiale (strat suport / adezivi şi chiruri de rosturi) care, la momentul punerii în operă, nu au funcţionat ideal la condiţiile atmosferice (ploi, zăpezi, îngheţ-dezgheţ / gelivitate) FOTO 15, FOTO 16; - Parapeţii ce mărginesc terasele sau zidurile de sprijin prezintă degradări cauzate de infiltraţii ale apelor pluviale sub forma eflorescenţelor, a desprinderilor de material (tencuieli) şi a fisurilor FOTO 17; - Sunt prezente deteriorări ale suprafeţelor de călcare, ale treptelor, ale zonelor din jurul sifoanelor, ale balustradelor, ale elementelor metalice de îmbinare a planurilor diverse (profile colare pentru trepte etc.) FOTO 12; - Accesul în clădire dinspe terasă care a fost realizat în cadrul proiectului de consolidare cu elemente din lemn masiv (stâlpi, grinzi, trepte, balustradă) este complet deteriorat, lemnul este putrezit; acesta este inutilizabil şi va trebui refăcut complet FOTO 19; - Rigola de preluare a pelor pluviale dinspre strada Coşbuc (segmentul de acces către Bastionul Ţesătporilor) prezintă zone

	cu degradări fizice dar şi din punct de vedere funcţional soluţia trebuie adaptată – de revizuit detaliul de alipire cu soclul clădirii, a limitei către spaţiul verde şi a zonei de deversare; - Imaginea generală este de abandon total, spaţiile teraselor sunt neîngrijite, finisajele se degradează de la un an al altul, nu sunt realizate lucrări de întreţinere curentă FOTO 20;

4. PROPUNERI DE INTERVENȚIE – LUCRĂRI DE REPARAȚI, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ȘI TRANSFORMARE A PODULUI ÎN MANSARDĂ

Se impune realizarea unor lucrări care să înlăture problemele detaliate mai sus şi care să evite crearea altora. Lucrările de intervenţie pot urmări următoarele direcţii:

- Lucrări de eliminare a cauzelor ce au condus la degradările prezente (în general cauzate de umezeală ca urmare a infiltraţiilor sau capilarităţii, a instalaţiilor defecte etc) – lucrări de dezvelire şi înlocuire a straturilor pardoselilor
- Lucrări de reparaţii ale componentelor şi finisajelor construcţiei;
- Lucrări de înlocuire a instalaţiilor termice nefuncţionale;
- Lucrări de verificare a instalaţiilor sanitare şi de modificare / adaptare a acestora pentru noua configuraţie planimetrică;
- Lucrări de verificare şi modificare a instalaţiilor electrice pentru a răspunde noilor cerinţe funcţionale;
- Lucrări de mansardare a podului existent;
- Schimbarea destinaţiei clădirii pentru noile funcţuni: spaţii expoziţionale şi birouri;

Propunerile au în vedere o posibilă folosire a spaţiilor de la parter şi sălii mari de la etaj ca spaţiu expoziţional (funcţiune publică) şi a restului spaţiilor de la etaj şi ale mansadrei ca spaţii de birouri.

Titlul proiectului de intervenţie propus este:

1. **PROIECT AUTORIZARE SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ȘI RECOMPARTIMENTARE FĂRĂ MODIFICĂRI STRUCTURALE**
2. **PROIECT AMENAJARE MANSARDĂ ÎN PODUL EXISTENT**

4.1. Descrierea intervenţiilor propuse

PARTER - INTERIOR	
PARDOSELI	
	- Curăţarea elementelor ale pardoselii care nu mai prezintă stabilitate şi care se desprind uşor; - Realizarea unei pardoseli tip micro-ciment care se poate aşeza pe straturile existente şi care are o grosime minimală şi prezintă următoarele caracteristici: rezistenţă la zgârieturi, adecvată pentru aplicaţii interioare şi exterioare, impermeabilă la ulei şi agenţi agresivi şi rezistentă la cicluri de curăţare frecvente; pardoseala se poate aplica prin acoperirea şi refacerea suprafeţelor vechi din ciment, marmură, gresie fără a fi nevoie de demolarea acestora (propunerea se referă atât la spaţiile expoziţionale cât şi la cele ale grupurilor sanitare);
PEREŢI	- Verificarea tencuielilor prin ciocănire pentru înlăturarea zonelor în care există posibilitate de desprindere; - Curăţarea zonelor de eflorescenţe şi eliminarea cauzelor; - Desfacerea instalaţiilor electrice improvizate şi a altor elemente parazitare; - Desfiinţarea pereţilor din gips-carton (rolul acestora este doar de recompartimentare) afectaţi de mucegai / refacerea acestora (eventuală) va ţine cont de noile necesităţi funcţionale ; - Executarea unor zugrăveli noi cu vopsele silicatice;
PLAFOANE	
	- Desfacerea instalaţiilor electrice improvizate şi a altor elemente parazitare; - Curăţarea plafoanelor; - Se poate studia posiblitatea montării unui plafon coborât tip membrană pentru a pune în valoare spaţiul expoziţional propus şi

	pentru a nu afecta plafonul din lemn, prinderea făcându-se la nivelul pereţilor cu baghete speciale, pentru a ascunde posibile tubulaturi necesare asigurării de aer condiţionat;
TÂMPLĂRII	
	- Înlocuirea vechilor tâmplării interioare cu tâmplării noi – pentru spaţiile publice se pot folosi tâmplării din lemn masiv / sticlă / aluminiu / celulare, pentru spaţiile tehnice se pot folosi uşi metalice; uşile vor respecta cerinţele de securitate la incendiu; - Tâmplăriile exterioare se vor verifica de către o firmă specializată în domeniu, se pot propune metode de tratare a materialului lemnos acolo unde este cazul (dacă acest lucru este posibil), se vor recalibra cerecevelele pentru a funcţiona corespunzător, se vor efectua reparaţii locale acolo unde este necesar; În caz contrat se va avea în vedere înlocuirea tâmplăriilor existente cu tâmplării similare, atât ca material (lemn) cât şi ca subîmpărţeli;
INSTALAŢII ŞI ECHIPAMENTE	
	Instalaţii electrice: - Revizuirea instalaţiei electrice, verificarea prizelor, întrerupătoarelor şi a consumatorilor, verificarea tabloului electric; verificarea şi eventualele reparaţii trebuie relizate de către o firmă specializată în domeniu; Instalaţii sanitare: - Revizuirea instalaţiilor sanitare, verificarea tubulaturilor aparente, a robineţilor etc; anularea instalaţiilor care nu mai sunt necesare noilor funcţiuni şi configurări planimetrice; intervenţiile trebuie făcute de către o firmă specializată în domeniu; Instalaţii termice: - Revizuirea instalaţiilor termice – dacă acest lucru este posibil

	(verificări ale instalaţiei cu radiatoare şi ale instalaţiei cu ventiloconvectoare); în caz contrar se impune realizaea unui proiect de intervenţie pentru înlocuirea instalaţiilor termice cu unele noi (înlocuirea / reconfigurarea echipamentelor din spaţiul tehnic, a corpurilor radiante etc) – soluţiile vor fi date de către un proiect realizat de către un specialist; Instalaţii de climatizare: - Revizuirea instalaţiei de climatizare – verificarea chiller-ului şi a tubulaturilor existente în spaţiile parterului (atât din punct de vedere fizic cât şi funcţional); dacă sistemul nu poate fi reabilitat se impune înlocuirea lui (chiller, tubulaturi, grile etc) Se impune realizarea unui sistem complet de detecţie şi semnalizare în caz de incendiu. Se impune realizarea unui sistem de securitate/supraveghere video. Se impune realizarea unui sistem audio care să deservească noua funcţiune propusă pentru spaţiile parterului – spaţiu expo. Se impune realizarea unui sistem wifi atât pentru utilizatorii spaţiilor birourilor de la etaj cât şi pentru vizitatorii spaţiilor parterului.
ETAJ - INTERIOR	
PARDOSELI	
	- Curăţarea elementelor ale pardoselii care nu mai prezintă stabilitate şi care se desprind uşor (pentru holul de acces dintre scară şi sala mare); - Realizarea unei pardoseli tip micro-ciment care se poate aşeza pe straturile existente şi care are o grosime minimală şi prezintă următoarele caracteristici: rezistenţă la zgârieturi, adecvată pentru aplicaţii interioare şi exterioare, impermeabilă la ulei şi agenţi agresivi şi rezistentă la cicluri de curăţare frecvente; pardoseala se poate aplica prin acoperirea şi refacerea

	suprafeţelor vechi din ciment, marmură, gresie fără a fi nevoie de demolarea acestora (pentru holul de acces dintre scară şi sala mare); - Verificarea pardoselilor cu parchet din lemn masiv şi efectuarea reparaţiilor locale acolo unde este nevoie;
PEREŢI	
	- Curăţarea suprafeţelor pereţilor; - Desfacerea instalaţiilor electrice improvizate şi a altor elemente parazitare; - Desfiinţarea pereţilor din gips-carton în spaţiile unde se vor desfiinţa grupurile sanitare va ţine cont de noile necesităţi funcţionale ; - Executarea unor zugrăveli noi cu vopsele silicatice;
PLAFOANE	
	- Desfacerea instalaţiilor electrice improvizate şi a altor elemente parazitare; - Curăţarea plafoanelor; - Refacerea zonelor de plafoane din gips-carton afectate de umezeală sau deteriorate;
TÂMPLĂRII	
	- Verificarea tâmplăriilor interioare, executarea de reglări; - Tâmplăriile exterioare se vor verifica de către o firmă specializată în domeniu, se pot propune metode de tratare a materialului lemnos acolo unde este cazul (dacă acest lucru este posibil), se vor recalibra cerecevelele pentru a funcţiona corespunzător, se vor efectua reparaţii locale acolo unde este necesar; În caz contrat se va avea în vedere înlocuirea tâmplăriilor existente cu tâmplării similare, atât ca material (lemn) cât şi ca subîmpărţeli;
INSTALAŢII ŞI ECHIPAMENTE	

	Instalaţii electrice: - Revizuirea instalaţiei electrice, verificarea prizelor, întrerupătoarelor şi a consumatorilor, verificarea tabloului electric; verificarea şi eventualele reparaţii trebuie relizate de către o firmă specializată în domeniu; Instalaţii sanitare: - Revizuirea instalaţiilor sanitare, verificarea tubulaturilor aparente, a robineţilor etc; anularea instalaţiilor care nu mai sunt necesare noilor funcţiuni şi configurări planimetrice; intervenţiile trebuie făcute de către o firmă specializată în domeniu; Instalaţii termice: - Revizuirea instalaţiilor termice – dacă acest lucru este posibil (verificări ale instalaţiei cu radiatoare şi ale instalaţiei cu ventiloconvectoare); în caz contrar se impune realizaea unui proiect de intervenţie pentru înlocuirea instalaţiilor termice cu unele noi (înlocuirea / reconfigurarea echipamentelor din spaţiul tehnic, a corpurilor radiante etc) – soluţiile vor fi date de către un proiect realizat de către un specialist; Instalaţii de climatizare: - Revizuirea instalaţiei de climatizare – verificarea chiller-ului şi a tubulaturilor existente în spaţiile parterului (atât din punct de vedere fizic ct şi funcţional); dacă sistemul nu poate fi reabilitat se impune înlocuirea lui (chiller, tubulaturi, grile etc) Se impune realizarea unui sistem complet de detecţie şi semnalizare în caz de incendiu. Se impune realizarea unui sistem de securitate/supraveghere video. Se impune realizarea unui sistem audio care să deserească noua funcţiune propusă pentru spaţiile parterului. Se impune realizarea unui sistem wifi atât pentru utilizatorii spaţiilor birourilor de la etaj cât şi pentru vizitatorii spaţiilor parterului.

SCARĂ	
	- Expetizarea clădirii va analiza stabilitatea scării spirale către pod şi luarea măsurilor propuse de către acesta; - Acoperirea suprafeţei scării interioare din beton acoperită în prezent cu plăci ceramice cu un strat de micro-ciment care se poate aşeza pe straturile existente şi care are o grosime minimală şi prezintă următoarele caracteristici: rezistenţă la zgârieturi, adecvată pentru aplicaţii interioare şi exterioare, impermeabilă la ulei şi agenţi agresivi şi rezistentă la cicluri de curăţare frecvente; pardoseala se poate aplica prin acoperirea şi refacerea suprafeţelor vechi din ciment, marmură, gresie fără a fi nevoie de demolarea acestora (pentru holul de acces dintre scară şi sala mare); înlocuirea vechii balustrade metalice cu o balustradă care să răspundă mai bine noilor necesităţi de design (balustrada existentă nu are valoare istorică, ea a fost executată în cadrul ultimei intervenţii de consolidare);
SUBSOL - INTERIOR	
Propunerile pentru intervenţiile în acest spaţiu se vor face după decopertarea pereţilor şi stabilirii unui diagnostic corect în cadrul raportului de expertiză tehnică. Lucrări posibile necesare: - Desfaceri de tencuieli; - Desfaceri de placări din gips-carton; - Desfaceri de plafoane casetate; - Desfacerea pardoselilor din plăci ceramice; - Refacerea hidroizolaţiilor; - Refacerea/repararea instalaţiilor electrice/termice/sanitare; - Înlocuirea uşii de acces din exterior	

POD / ÎNVELITOARE	
Lucrările suplimntare de întreţinere vor cuprinde măsuri de verificare a jgheaburilor şi burlanelor ale sistemului de preluare a apelor pluviale, eventuale repoziţionări ale elementelor învelitorii din ţiglă ceramică, verificarea elementelor din lemn aparente şi tratarea lor împotriva intemperiilor dacă este cazul. În vederea unei posibile mansardări a podului existent trebuie întocmit un proiect care să aibă la bază o expertiză a structurii de rezistenţă.	
EXTERIOR / TERASE	
EXTERIOR CLĂDIRE	
	- Verificarea elementelor din lemn ale faţadelor – eventuale măsuri de tratare (intemperii, UV, dăunători xilofagi);
TERASE ŞI TROTUARE	- Refacerea finisajelor teraselor exterioare, atât la suprafeţele orizontale cât şi la suprafeţele verticale (parapeţi, ziduri de sprijin) etc. - Refacerea hidroizolaţiilor exterioare; - Înlocuirea sifonelor de pardoseală sau adoptarea unor alte soluţii de preluare şi dirijare a apelor pluviale; - Repararea / Refacerea balustradelor exterioare; - Refacerea instalaţiilor de iluminat exterior; - Realizarea unor instalaţii audio pentru exterior; - Refacerea scării din lemn de acces în clădire dinspre terasă, aflată în prezent în stare inutilizabilă din cauza degradărilor; - Revizuirea sistemului de preluare a apelor pluviale dinspre strada George Coşbuc, efectuarea unor reparaţii ale rigolei şi a racordurilor din zona de deversare, refacerea racordului cu soclul clădirii; - Curăţarea vegetaţiei din vecinătatea rigolei;

	- Instalarea unui totem de semnalizare a accesului în spațiile publice ale parterului, conform noii funcțiuni propuse; - Alocaea uni spațiu din zona intrării în clădire unor locuri de parcare dedicate utilizării clădirii noilor funcțiuni;

4.2. Documentații necesare pentru intervențiile ulterioare

Pentru diferite tipuri de intervenții ulterioare se va avea în vedere necesitatea elaborării următoarelor studii și documentații. Componeța documentațiilor este definită de HG 907 din 2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice.

Lucrări propuse	Documentație
Schimbare de destinație	Raport expertiză tehnică
	Studiu istoric
	DALI
	DTAC / PT
Mansardare	Raport expertiză tehnică
	Studiu istoric
	DALI
	DTAC / PT
	Studiu biologic pentru elementele din lemn (fațadă și șarpantă)
Documentații conexe	Ridicare topografică actualizată
	Studiu geologic verificat

- Un posibil test de laborator poate releva calitatea materialor (beton) puse în operă cu prilejul consolidării recente.

5. CONCLUZII

Propunerile detaliate mai sus urmăresc executarea lucrărilor de intervenţie asupra clădirii în vederea realizării obiectivelor descrise mai sus - reparaţii generale ale clădirii Olimpia dar şi de punerea în valoare a interioarelor clădirii destinate funcţiunii publice propuse – spaţiu expoziţional.

Intervenţiile generale se rezumă la realizarea unei noi pardoseli, a reparaţiilor pereţilor şi a unei posibile soluţii pentru plafoane. Instalaţiile şi echipamentele aferente acestora trebuie revizuite, probabil parţial sau chiar total înlocuite – concluziile în ce le priveşte va trebui trase de către firme specializate care pot face o analiză tehnică a stării prezente în care se află acestea.

Propunerea mobilării spaţiului şi a echipării suplimentare va trebui să susţină noua funcţiune propusă, aceea de spaţiu expoziţional şi spaţii de birouri.

Prezentul raport a fost întocmit în urma realizării unei inspecţii ale spaţiilor imobilului şi a analizei documentaţiilor puse la dispoziţie de către beneficiar. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare. Nu au fost efectuate studii tehnice de specialitate. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat, pentru documentaţiile de specialitate ce vor fi întocmite în viitor se vor face expertizele de rigoare.

Intervenţiile vor respecta cadrul legislativ în vigoare, cu precădere Legea 50/1991 (privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii), Legea 10/1995 (privind calitatea în construcţii), Legea 422/2001 (privind protejarea monumentelor istorice) şi restul de normative în vigoare la data prezentă privind domeniul construcţiilor. Documentaţiile viitoare de intervenţie vor respecta HG 907/2016 privind etapele şi conţinutul cadru al documentaţiilor tehnico-economice aferente obiectivelor / proiectelor de investiţii finanţate din fonduri publice.

Întocmit

Expert evaluator arh. Horaţiu Vasilescu

ANEXA NR. 1 – DOCUMENTAR FOTOGRAFIC	
FOTO 1	
FOTO 2	

FOTO 3	
FOTO 4	

FOTO 5	
FOTO 6	

FOTO 7	
FOTO 8	

FOTO 9	
FOTO 10	

FOTO 11	
FOTO 12	

FOTO 13	
FOTO 14	

FOTO 15	
FOTO 16	

FOTO 17	
FOTO 18	

FOTO 19	
FOTO 20	