

Caracteristici principale si indicatori tehnico- economici cuprinsi in DALI/SF/STUDIU DE OPORTUNITATE, privind: titlul

„Reabilitare termică și a spațiilor Bibliotecii Județene ”Panait Istrati” Brăila din Str. Piața Poligon nr. 4, Loc. Brăila, Jud. Brăila – corp C1”

Beneficiarul investiției: Biblioteca Județeană ”Panait Istrati” Brăila

Denumirea obiectivului: „Reabilitare termică și a spațiilor Bibliotecii Județene ”Panait Istrati” Brăila din Str. Piața Poligon nr. 4, Loc. Brăila, Jud. Brăila – corp C1”

Descrierea amplasamentului (localizare- teren intravilan/extravilan, suprafata terenului)

Amplasamentul analizat este situat în intravilanul municipiului Brăila, pe Strada Piața Poligon nr. 4, județul Brăila, în incinta imobilului identificat cu numărul cadastral 73665. Obiectul prezentei anexe îl constituie corpul C1 al Bibliotecii Județene „Panait Istrati” Brăila.

Terenul are suprafața totală de 1.627 mp, categoria de folosință curți-construcții. Pe teren sunt evidențiate construcțiile C1 și C2, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 73665/21.08.2025; intervențiile propuse prin prezenta documentație se referă exclusiv la corpul C1.

Corp C1 are funcțiunea de bibliotecă, regim de înălțime P+1E, suprafață construită la sol de 401 mp și suprafață construită desfășurată de 802 mp, conform datelor cadastrale. Clădirea are formă în plan de tip L, cu dimensiuni maxime de aproximativ 28,70 m x 18,40 m, fiind edificată în anul 1856.

Amplasamentul este situat în Centrul Istoric al municipiului Brăila, aflat în Lista Monumentelor Istorice 2015 la poziția 44, cod BR-II-s-B-02062. Corpul C1 este monument istoric, cod BR-II-m-B-02120 – „Clădirea Societății Române de Asigurări din Brăila, azi Biblioteca Județeană «Panait Istrati»”, fiind totodată amplasat în zona de protecție a monumentului istoric „Ansamblul Casei Jean G. Matsoukis”.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1007/04.09.2025.

Dreptul de proprietate: imobilul este format din teren în suprafață de 1.627 mp și construcțiile C1 și C2, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 73665/21.08.2025.

Servituți/sarcini: nu sunt menționate sarcini care să împiedice realizarea investiției, conform documentației analizate.

Situarea imobilului: intravilanul municipiului Brăila – Centrul Istoric al municipiului Brăila.

Descrierea sumară a investiției:

Construcția existentă – corp C1 – adăpostește funcțiunea de Bibliotecă Județeană și constituie un imobil cu valoare istorică și arhitecturală, inclus în Lista Monumentelor Istorice. Investiția are ca scop reabilitarea termică, restaurarea elementelor valoroase și reamenajarea spațiilor, fără schimbarea funcțiunii principale.

În urma analizelor de specialitate, a inspecțiilor vizuale, a expertizei tehnice și a auditului energetic, au fost identificate următoarele deficiențe principale:

Model D

- finisaje interioare degradate sau neconforme cu caracterul de monument, inclusiv pardoseli, pereți, tavane, elemente decorative și tâmplărie interioară care necesită restaurare, recondiționare sau înlocuire controlată;
- tâmplărie exterioară necorespunzătoare din punct de vedere energetic și arhitectural, fațade netermoizolate, tencuieli degradate și ornamente care necesită lucrări de restaurare și refacere cu materiale compatibile;
- șarpantă și învelitoare care necesită verificări, reparații locale, înlocuirea elementelor degradate și refacerea învelitorii, corelat cu cerințele de eficiență energetică;
- instalații electrice, termice, sanitare și de evacuare a apelor pluviale cu uzură fizică și morală, neadaptate integral cerințelor actuale de eficiență energetică, confort, securitate la incendiu și exploatare.

Situația propusă

Obiectivul principal al investiției constă în reabilitarea termică și reamenajarea spațiilor corpului C1 al Bibliotecii Județene „Panait Istrati” Brăila, cu respectarea caracterului de monument istoric și cu păstrarea funcțiunii de bibliotecă publică.

Investiția urmărește creșterea performanței energetice a clădirii, reducerea consumurilor de energie, asigurarea condițiilor de confort interior, îmbunătățirea siguranței în exploatare și conformarea la cerințele actuale privind securitatea la incendiu, accesibilitatea și protecția patrimoniului.

- Soluția optimă recomandată prin D.A.L.I. este Scenariul 1, care include adoptarea pachetului de măsuri P1-1 din auditul energetic, lucrări de reabilitare și reamenajare a spațiilor interioare, reabilitare fațade, conformare la securitate la incendiu și amenajări exterioare conexe.
- Conform expertizei tehnice, clădirea este încadrată în clasa de risc seismic RsIII, iar intervențiile propuse nu impun consolidare structurală generală. Sunt prevăzute lucrări locale/punctuale asupra elementelor degradate, inclusiv la șarpantă, fațade, soclu, ornamente și zone afectate de umiditate.

Prin aplicarea pachetului de măsuri aferent Scenariului 1 se urmărește obținerea unei economii anuale de energie de 40,02% și reducerea anuală a emisiilor de gaze cu efect de seră echivalent CO₂ cu 67,58%, conform auditului energetic.

Lucrările propuse se vor realiza cu respectarea regimului de protecție al monumentului istoric, a cerințelor impuse prin avizele de specialitate și a soluțiilor tehnice detaliate în documentația D.A.L.I.

Caracteristici tehnice și parametri specifici

Regim de înălțime	P+1E
Clasa de importanță	II (conform P100-1/2015)
Categoria de importanță	B – construcții de importanță deosebită (conform H.G.R. nr. 766/1997)
Clasa de risc seismic	RsIII

Grad de rezistență la foc	II; risc de incendiu mijlociu
Sistem structural / intervenții	Clădire existentă cu structură istorică; nu sunt necesare lucrări de consolidare structurală generală, fiind prevăzute intervenții locale și reparații punctuale, conform expertizei tehnice.

INDICATORI MINIMALI – CARACTERISTICI FIZICE ȘI BILANȚ TERITORIAL

În urma lucrărilor propuse, pentru corpul C1 rezultă următorul bilanț teritorial și următoarele capacități fizice:

SITUAȚIE PROPUȘĂ – CORP C1

Număr cadastral	73665-C1
Suprafață totală teren	1.627 mp
Funcțiune	Biblioteca publică
Regim de înălțime	P+1E
Suprafață construită la sol C1	401 mp (conform C.F.)
Suprafață construită desfășurată C1	802 mp (conform C.F.)
Spații verzi propuse	24,50 mp / 1,50%

DESCRIEREA PRINCIPALELOR LUCRĂRI

Lucrări de construcții, arhitectură și restaurare

- restaurarea și refacerea finisajelor interioare, cu intervenții asupra pardoselilor, pereților, tavanelor, elementelor decorative, balustradelor, tâmplăriilor interioare și elementelor cu valoare arhitecturală;
- reabilitarea fațadelor prin desfacerea tencuielilor degradate sau neconforme, refacerea tencuielilor cu materiale compatibile, restaurarea ornamentelor, ancadramentelor, cornișelor și brâurilor, precum și refacerea cromaticii în acord cu studiul istoric;
- înlocuirea tâmplăriei exterioare neconforme cu tâmplărie din lemn stratificat, performantă energetic, cu păstrarea proporțiilor, desenului și cromaticii adecvate caracterului de monument;
- refacerea șarpantei și a învelitorii, inclusiv verificarea elementelor din lemn, înlocuirea celor degradate, consolidarea nodurilor slăbite și montarea unei învelitori din tablă titan-zinc fâltuită;

- lucrări pentru reducerea umidității și protecția construcției, inclusiv refacerea hidroizolației orizontale prin injectări, reparații ale soclului, refacerea sistemului de colectare și evacuare a apelor pluviale și amenajări exterioare minimale.

Instalații

- modernizarea instalațiilor electrice, inclusiv circuite noi, corpuri de iluminat LED eficiente energetic, adaptarea instalației la consumatorii noi propuși și integrarea sistemelor de curenți slabi necesare funcționării clădirii;
- realizarea/modernizarea instalațiilor termice prin schimbarea distribuției instalației de încălzire, izolarea termică a conductelor, înlocuirea armăturilor și montarea de robinete termostatați la corpurile de încălzire;
- introducerea unei soluții eficiente de încălzire și răcire cu pompă de căldură aer-apă, completată de sisteme alternative de producere a energiei electrice prin panouri fotovoltaice, pentru reducerea consumurilor energetice;
- modernizarea instalațiilor sanitare și de apă caldă menajeră, inclusiv schimbarea distribuțiilor, izolarea conductelor, înlocuirea vanelor, robinetelor de sectorizare și golire, precum și a armăturilor necesare;
- reabilitarea sistemelor de securitate la incendiu, inclusiv detecție, avertizare, semnalizare, defumare și măsuri conexe de conformare la cerințele ISU, conform scenariului de securitate la incendiu.

Finisaje și dotări

Finisajele interioare și exterioare vor fi realizate cu materiale compatibile cu statutul de monument istoric și cu cerințele de exploatare ale bibliotecii. Se vor restaura pardoselile valoroase, inclusiv mozaicul turnat și treptele din marmură, iar în zonele unde finisajele existente sunt neconforme se vor utiliza materiale noi, durabile și ușor de întreținut. Proiectul include și dotări specifice pentru funcționarea în siguranță, control acces, protecția publicațiilor și optimizarea fluxurilor interioare.

Principalii indicatori tehnico-economici aferenți investiției

a) Indicatorii maximali, respectiv valoarea totală a obiectivului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general:

Valoarea totală a investiției cu TVA: 21.039.017,48 lei

Valoarea C+M a investiției cu TVA: 14.125.789,54 lei

Valoarea totală a investiției fără TVA: 17.411.206,52 lei

Valoarea C+M a investiției fără TVA: 11.674.206,23 lei

b) Indicatori minimali / capacități fizice: corp C1 – clădire existentă cu funcțiune de bibliotecă publică, monument istoric, regim de înălțime P+1E;

- suprafață totală teren: 1.627 mp; suprafață construită la sol C1: 401 mp; suprafață construită desfășurată C1: 802 mp;
- P.O.T. existent/propus: 59,86%; C.U.T. existent/propus: 2,11; H. maximă cornișă: +11,30 m;

Model D

- clădire încadrată în clasa de risc seismic RslII, categoria de importanță B, clasa de importanță II, gradul de rezistență la foc II și risc de incendiu mijlociu.

c) Durata estimată de realizare a obiectivului de investiții este de 18 luni pentru Scenariul 1, din care 6 luni reprezintă proiectarea și 12 luni execuția lucrărilor, conform graficului orientativ de realizare a investiției anexat documentației D.A.L.I.

Beneficiar:

Biblioteca Județeană "Panait Istrati" Brăila

Manager Dragoș Adrian NEAGU

Întocmit,

BE HOME CONCEPT S.R.L.

arh. Elena BEJAN

Neagu Dragos Adrian
O = Biblioteca Județeană Panait Istrati Braila
23/06/2026 15:54:37 UTC+02
Locație: Biblioteca Județeană "Panait Istrati" Brăila

**Elena
Bejan**

Digitally signed
by Elena Bejan
Date: 2026.06.23
15:42:02 +03'00'

Caracteristici principale si indicatori tehnico- economici cuprinsi in DALI/SF/STUDIU DE
OPORTUNITATE, privind: titlul

„Reabilitare termică și a spațiilor Bibliotecii Județene ”Panait Istrati” Brăila din Str. Piața Poligon nr. 4,
Loc. Brăila, Jud. Brăila – corp C2 – lucrări de conformare ISU”

Beneficiarul investiției: Biblioteca Județeană ”Panait Istrati” Brăila

**Denumirea obiectivului: „Reabilitare termică și a spațiilor Bibliotecii Județene ”Panait Istrati”
Brăila din Str. Piața Poligon nr. 4, Loc. Brăila, Jud. Brăila – corp C2 – lucrări de conformare ISU”**

Descrierea amplasamentului (localizare- teren intravilan/extravilan, suprafața terenului)

Amplasamentul analizat este situat în intravilanul municipiului Brăila, pe Strada Piața Poligon nr. 4, județul Brăila, în incinta imobilului identificat cu numărul cadastral 73665. Obiectul prezentei anexe îl constituie corpul C2 al Bibliotecii Județene „Panait Istrati” Brăila, pentru care sunt propuse lucrări punctuale de conformare la cerința fundamentală „securitate la incendiu”, în vederea obținerii autorizației/avizului de funcționare ISU.

Terenul intravilan are suprafața totală de 1.627 mp. Pe teren se află clădirea C1 – Biblioteca Județeană „Panait Istrati”, cu suprafața construită la sol de 401 mp, și clădirea C2, cu suprafața construită la sol de 573 mp, conform Extrasului de Carte Funciară nr. cerere 82998/21.08.2025.

Corpul C2 are numărul cadastral 73665-C2, regim de înălțime S+P+2E+M, suprafață construită la sol de 573 mp și suprafață desfășurată totală de 2.706 mp, conform datelor cadastrale și documentației tehnico-economice.

Amplasamentul nu prezintă diferențe semnificative de planeitate și se află într-o zonă echipată edilitar. Vecinătățile imobilului sunt: la nord locuințe individuale și Strada Oituz, la sud Strada Poligon, la est imobilele cu nr. cad. 79986 și nr. cad. 16901-C1, iar la vest Piața Poligon.

Conform documentației tehnico-economice întocmite pentru obiectivul „Reabilitare termică și a spațiilor Bibliotecii Județene Panait Istrati Brăila”, corp C2 – conformare ISU.

Dreptul de proprietate: imobilul este format din teren în suprafață de 1.627 mp și construcțiile C1 și C2, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. cerere 82998/21.08.2025.

Servituți/sarcini: nu sunt menționate sarcini care să împiedice realizarea lucrărilor punctuale de conformare ISU.

Situarea imobilului: intravilanul municipiului Brăila, Strada Piața Poligon nr. 4. Accesul principal pietonal se realizează din Strada Oituz și din Piața Poligon.

Descrierea sumară a investiției:

Construcția existentă – corp C2 – face parte din ansamblul funcțional al Bibliotecii Județene „Panait Istrati” Brăila. Prin prezenta documentație nu se propun lucrări de reabilitare termică generală, extinderi, modificări de structură sau schimbări de destinație pentru corpul C2, ci exclusiv intervenții necesare conformării-la cerințele de securitate la incendiu, în vederea obținerii autorizației/avizului de funcționare ISU.

Necesitatea intervenției rezultă din neconformitățile semnalate în cadrul verificărilor/documentelor ISU și din obligația legală de obținere a autorizației de securitate la incendiu pentru corpul C2. Deficiențele principale care trebuie remediate privesc:

- neasigurarea integrală a condițiilor de limitare a propagării incendiului față de construcțiile învecinate pe laturile N, E și V și necesitatea tratării pereților existenți ca pereți antifoc, cu protejarea golurilor prin obloane antifoc;
- existența unor uși de acces la casa scării necorespunzătoare cerințelor privind rezistența la foc, lipsa sau neconformitatea dispozitivelor de autoînchidere și necesitatea corectării elementelor de separare între compartimentele de incendiu;
- necorelări sau deficiențe la instalațiile cu rol de securitate la incendiu: iluminat de securitate pentru evacuare, alarmare optică, detecție gaze, detecție/semnalizare incendiu, desfumare, hidranți interiori, instalație de stingere cu gaze IG-541 și alimentări electrice de securitate;
- necesitatea unor remedieri locale la subsol, în zona curții interioare/luminatorului metalic existent, unde infiltrațiile au produs degradări ale finisajelor interioare și pot afecta durabilitatea elementelor constructive.

Situația propusă

Obiectivul principal al investiției aferente corpului C2 constă în executarea lucrărilor strict necesare pentru conformarea clădirii la cerințele de securitate la incendiu și pentru susținerea demersului de obținere a autorizației/avizului de funcționare ISU.

Intervențiile propuse sunt punctuale și nu modifică regimul de înălțime, suprafețele construite, funcțiunea, configurația structurală sau parametrii urbanistici ai clădirii. Se păstrează regimul S+P+2E+M, suprafața construită la sol de 573 mp și suprafața desfășurată totală de 2.706 mp.

- Lucrările au caracter de remediere și conformare tehnică, fiind fundamentate pe observațiile ISU, pe soluțiile tehnice prezentate în documentația de răspuns și pe devizul orientativ aferent corpului C2.
- Prin implementarea măsurilor propuse se urmărește creșterea nivelului de siguranță a utilizatorilor, asigurarea funcționării corespunzătoare a sistemelor active și pasive de protecție la incendiu, limitarea propagării focului și fumului și îndeplinirea condițiilor necesare autorizării funcționării din punct de vedere al securității la incendiu.

Lucrările se vor realiza cu respectarea normativelor și reglementărilor aplicabile, inclusiv P118-99, P118/2-2013, P118/3-2015, Normativul I7-2011, Normativul I5-2022 și O.M.A.I. nr. 180/2022, conform soluțiilor tehnice prezentate în documentație.

În cadrul corpului C2, măsurile propuse sunt încadrate ca lucrări neeligibile aferente proiectului, având ca scop exclusiv conformarea ISU și nu realizarea unor intervenții de reabilitare termică propriu-zisă asupra clădirii.

Caracteristici tehnice și parametri specifici

Regim de înălțime	S+P+2E+M
Clasa de importanță	II (conform P100-1/2015)

Categoria de importanță	B – construcții de importanță deosebită (conform H.G.R. nr. 766/1997)
Clasa de risc seismic	Nu se modifică prin lucrările propuse; intervențiile au caracter punctual de conformare ISU.
Grad de rezistență la foc	II; risc de incendiu mare
Sistem structural / intervenții	Nu se propun extinderi, modificări structurale sau schimbări de destinație. Lucrările sunt limitate la măsuri de conformare ISU: protecție pasivă, instalații de detecție/semnalizare, iluminat de securitate, desfumare, stingere și remedieri locale.

INDICATORI MINIMALI – CARACTERISTICI FIZICE ȘI BILANȚ TERITORIAL

În urma lucrărilor propuse, pentru corpul C2 se mențin caracteristicile constructive și urbanistice existente, intervențiile având caracter punctual de conformare ISU:

SITUAȚIE PROPUȘĂ – CORP C2 / CONFORMARE ISU

Număr cadastral	73665-C2
Suprafață totală teren	1.627 mp
Funcțiune	Biblioteca / corp nou aferent Bibliotecii Județene „Panait Istrati” Brăila
Regim de înălțime	S+P+2E+M
Suprafață construită la sol C2	573 mp (conform C.F.)
Suprafață construită desfășurată C2	2.706 mp (conform C.F.)
Alei pietonale / carosabile	654,16 mp
Spații verzi propuse	24,50 mp / 1,50%
P.O.T. / C.U.T.	P.O.T. = 59,86%; C.U.T. = 2,11
Înălțime maximă cornișă	+13,94 m
Risc la incendiu / grad de rezistență la foc	Risc mare / grad II
Obiectul lucrărilor	Exclusiv lucrări de conformare la cerința de securitate la incendiu pentru obținerea autorizației/avizului de funcționare ISU.

DESCRIEREA PRINCIPALELOR LUCRĂRI

Lucrări de protecție pasivă la foc și compartimentare

- tratarea pereților existenți de pe laturile unde nu sunt respectate distanțele minime de siguranță față de vecinătăți ca pereți antifoc cu rezistență la foc de 180 minute și protejarea golurilor existente cu obloane antifoc cu rezistență la foc de 90 minute;
- înlocuirea ușilor existente de la casa scării, pe nivelurile supraterane, cu uși pline, cu respectarea golurilor existente, și montarea dispozitivelor de autoînchidere pentru ambele canate;
- asigurarea/menținerea rezistenței la foc de minimum EI 60 minute pentru pereții puțurilor de lift și etanșarea cu materiale CO (CAI) a spațiului liber dintre peretele cortină și planșeu, cu minimum 30 minute etanșeitate la foc;
- montarea/remedierea dispozitivului de autoînchidere la ușa de acces dintre compartimentele de incendiu C1 și C2, în vederea funcționării conforme cu rolul acestuia de separare la incendiu;
- lucrări locale la subsol, în zona situată sub curtea interioară/luminatorul metalic existent, pentru eliminarea efectelor infiltrațiilor, refacerea finisajelor degradate și asigurarea unui mediu interior salubru și durabil.

Instalații și sisteme cu rol de securitate la incendiu

- completarea și corectarea iluminatului de securitate pentru evacuare, inclusiv în spațiul E216 Birou, grupuri sanitare și la ieșirea din clădire, precum și re poziționarea corpurilor montate neconform față de cota pardoselii finite;
- montarea dispozitivelor de alarmare optică la intrările destinate accesului forțelor de intervenție și conectarea detectorului de gaze existent la echipamentul de control și semnalizare;
- realizarea desfumării casei de scară prin tiraj natural organizat, prin conectarea unei ferestre din treimea inferioară și a unei ferestre din treimea superioară la centrala de detecție incendiu;
- dotarea cu iluminat local pentru evidențierea declanșatoarelor manuale și a mijloacelor de primă intervenție, modificarea poziției hidranților interiori și remedierea corpurilor de iluminat aferente marcării hidranților;
- montarea dispozitivului de protecție cu curent diferențial rezidual DDR de 300 mA pe alimentarea tabloului general, montarea dispozitivelor AFDD, completarea instalației de stingere cu gaze IG-541 și re poziționarea grilelor de desfumare și introducerea aer conform cerințelor normative.

Finisaje și remedieri locale

Finisajele se vor interveni strict local, acolo unde sunt afectate de infiltrații sau de lucrările de conformare ISU. Se vor reface tencuielile, straturile de protecție și finisajele lavabile degradate la subsol, se vor realiza etanșările și reparațiile necesare și se vor readuce suprafețele afectate la o stare corespunzătoare de exploatare, fără modificarea funcțiunii sau a configurației generale a clădirii.

Principalii indicatori tehnico-economici aferenți investiției

a) Indicatorii maximali, respectiv valoarea totală a obiectivului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general:

Valoarea totală a investiției cu TVA: 1.551.087,64 lei

Valoarea C+M a investiției cu TVA: 1.036.990,04 lei

Valoarea totală a investiției fără TVA: 1.284.828,39 lei

Valoarea C+M a investiției fără TVA: 857.016,56 lei

b) Indicatori minimali / capacități fizice: corp C2 – clădire existentă aferentă Bibliotecii Județene „Panaï Istrati” Brăila, pentru care se propun exclusiv lucrări punctuale de conformare ISU;

- suprafață totală teren: 1.627 mp; suprafață construită la sol C2: 573 mp; suprafață desfășurată C2: 2.706 mp;
- regim de înălțime: S+P+2E+M; P.O.T. existent/propus: 59,86%; C.U.T. existent/propus: 2,11; H. maximă cornișă: +13,94 m;
- risc la incendiu: mare; grad de rezistență la foc: II; categoria de importanță B; clasa de importanță II.

c) Durata de realizare a lucrărilor de conformare ISU pentru corpul C2 se va corela cu graficul general de implementare al proiectului și cu etapele de achiziție/execuție, având în vedere caracterul punctual al intervențiilor propuse și faptul că acestea nu presupun extinderi sau modificări structurale ale clădirii.

Beneficiar:

Biblioteca Județeană "Panaï Istrati" Brăila

Manager Dragoș Adrian NEAGU

Întocmit,

BE HOME CONCEPT S.R.L.

arh. Elena BEJAN

Neagu Dragos Adrian
O = Biblioteca Judeteana Panaï Istrati Braila
23/06/2026 15:57:52 UTC+02
Locatie: Biblioteca județeană "Panaï Istrati" Brăila

Digitally signed
by Elena Bejan
Date: 2026.06.23
15:42:40 +03'00'

Caracteristici principale si indicatori tehnico- economici cuprinsi in DALI/SF/STUDIU DE
OPORTUNITATE, privind: titlul

„Reabilitare termică și a spațiilor Bibliotecii Județene ”Panait Istrati” Brăila din Str. Belvedere nr. 3,
Loc. Brăila, Jud. Brăila”

Beneficiarul investiției: Biblioteca Județeană ”Panait Istrati” Brăila

**Denumirea obiectivului: „Reabilitare termică și a spațiilor Bibliotecii Județene ”Panait Istrati”
Brăila din Str. Belvedere nr. 3, Loc. Brăila, Jud. Brăila”**

Descrierea amplasamentului (localizare- teren intravilan/extravilan, suprafata terenului)

Amplasamentul analizat este situat în intravilanul municipiului Brăila, pe Strada Belvedere nr. 3, județul Brăila, fiind identificat cadastral cu nr. 16901-C1. Obiectul prezentei anexe îl constituie imobilul existent care deservește Biblioteca Județeană „Panait Istrati” Brăila, respectiv spațiile culturale și de bibliotecă aferente adresei Belvedere nr. 3.

Terenul intravilan are suprafața totală de 526 mp, categoria de folosință curți-construcții. Pe teren se află construcția C1 – Sala colecții de muzică / Centrul Cultural American Brăila, cu suprafața construită la sol de 225 mp și suprafața construită desfășurată de 450 mp, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 82990/21.08.2025.

Clădirea are formă rectangulară în plan, cu dimensiuni maxime de aproximativ 17,66 m x 14,99 m, fiind alcătuită dintr-un singur corp de clădire, construit în jurul anului 1900. Regimul de înălțime existent și propus este S parțial + P + E + Pod, cu înălțimea maximă la cornișă de +9,60 m.

Amplasamentul nu prezintă diferențe semnificative de planeitate și se află într-o zonă echipată edilitar. Imobilul este situat în zona de protecție a monumentului istoric „Ansamblul Casei Jean G. Matsoukis, Casa, Anexă (Corp C3), Bazin decorativ, Corpul de iluminat”, situat la adresa poștală Str. Oituz nr. 5A, municipiul Brăila, precum și în aria reglementată prin PUZ Centrul Istoric al Municipiului Brăila, aprobat prin HCLM nr. 273/14.07.2010, SIR 1h.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1008/04.09.2025.

Dreptul de proprietate: imobilul este format din teren în suprafață de 526 mp și construcția C1, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare aferent imobilului cu nr. cadastral 16901-C1.

Servituți/sarcini: nu sunt menționate sarcini care să împiedice realizarea investiției, conform documentației analizate.

Situarea imobilului: intravilanul municipiului Brăila, zona centrală istorică, Str. Belvedere nr. 3.

Descrierea sumară a investiției:

Construcția existentă, edificată în jurul anului 1900, găzduiește în prezent spații ale Bibliotecii Județene „Panait Istrati” Brăila, respectiv Centrul Cultural American și Biblioteca Franceză „Ilarie

Voronca". Funcțiunea actuală și propusă se păstrează: bibliotecă județeană / centru de resurse culturale.

În urma analizelor de specialitate, a expertizei tehnice, a auditului energetic, a studiului istoric și a relevului la situația actuală, au fost identificate următoarele deficiențe principale:

- clădirea prezintă un grad redus de izolare termică și nu îndeplinește criteriile actuale de eficiență energetică pentru anvelopă, acoperiș, planșee și instalațiile aferente;
- există deteriorări ale tencuielilor interioare și exterioare, ale finisajelor, vopsitoriilor, pardoselilor și ale unor elemente arhitecturale, ca urmare a uzurii, intervențiilor succesive și lipsei unor lucrări coerente de restaurare;
- tâmplăria exterioară existentă, deși este din PVC, nu corespunde cerințelor actuale de performanță energetică și nu este compatibilă cu valoarea arhitecturală a imobilului; tâmplăria interioară este degradată sau neconformă cu normativele actuale;
- instalațiile electrice, sanitare, termice și de securitate la incendiu prezintă uzură fizică și morală, fiind necesare modernizări pentru asigurarea confortului, siguranței în exploatare, eficienței energetice și conformării la cerințele ISU.

Situația propusă

Obiectivul principal al investiției constă în restaurarea, reabilitarea termică și reamenajarea spațiilor imobilului din Str. Belvedere nr. 3, cu păstrarea funcțiunii de bibliotecă județeană / centru de resurse culturale și cu respectarea condițiilor determinate de amplasarea în zona centrală istorică și în zona de protecție a monumentelor istorice.

Investiția urmărește aducerea imobilului la standarde actuale de funcționare, prin creșterea performanței energetice, reducerea consumurilor, asigurarea confortului interior, reabilitarea finisajelor și a elementelor arhitecturale, modernizarea instalațiilor și conformarea la cerințele de securitate la incendiu și siguranță în exploatare.

- Soluția tehnico-economică recomandată prin D.A.L.I. este Scenariul 1, scenariu optim recomandat, care cuprinde lucrări de reabilitare și reamenajare a spațiilor interioare, lucrări de conformare pentru securitatea la incendiu, lucrări de reabilitare a fațadelor, amenajări exterioare, precum și lucrări de marketing, promovare și informare publică.
- Conform expertizei tehnice, clădirea se încadrează în clasa de risc seismic R_{sIII}. Expertul apreciază că structura are rigiditate corespunzătoare și un grad adecvat de siguranță privind cerința de siguranță și stabilitate, nefiind necesare lucrări de consolidare generală; intervențiile structurale se vor limita la măsuri punctuale și locale, acolo unde acestea sunt impuse de starea elementelor constructive.

Prin implementarea lucrărilor propuse se urmăresc reducerea consumurilor energetice, reducerea costurilor de întreținere, creșterea calității spațiilor pentru public, valorificarea caracterului arhitectural al imobilului și îmbunătățirea imaginii urbane a zonei centrale.

Lucrările se vor realiza cu materiale și soluții compatibile cu imobilul existent, cu respectarea avizelor și acordurilor necesare, a reglementărilor tehnice în vigoare și a cerințelor specifice clădirilor cu funcțiune publică și culturală.

Caracteristici tehnice și parametri specifici

Regim de înălțime	S parțial + P + E + Pod
Clasa de importanță	II (conform P100-1/2015)
Categoria de importanță	B – construcții de importanță deosebită (conform H.G.R. nr. 766/1997)
Clasa de risc seismic	RsIII
Grad de rezistență la foc	II; risc de incendiu mare
Sistem structural / intervenții	Clădire existentă cu structură verificată prin expertiză tehnică; nu sunt necesare lucrări de consolidare generală, fiind prevăzute intervenții locale și lucrări de reabilitare/restaurare conform D.A.L.I.

INDICATORI MINIMALI – CARACTERISTICI FIZICE ȘI BILANȚ TERITORIAL

În urma lucrărilor propuse, pentru imobilul din Str. Belvedere nr. 3 rezultă următorul bilanț teritorial și următoarele capacități fizice:

SITUAȚIE PROPUȘĂ – BELVEDERE NR. 3	
Număr cadastral	16901-C1
Suprafață totală teren	526 mp
Funcțiune	Biblioteca județeană / centru de resurse culturale
Regim de înălțime	S parțial + P + E + Pod
Suprafață construită la sol	225 mp (conform C.F.)
Suprafață construită desfășurată	450 mp (conform C.F.)
Alei pietonale / carosabile	172,30 mp propus
Spații verzi propuse	62,25 mp / 11,83%
P.O.T. / C.U.T.	P.O.T. = 42,77%; C.U.T. = 0,85 – nu se modifică
Înălțime maximă cornișă	+9,60 m
Risc la incendiu / grad de rezistență la foc	Risc mare / grad II

DESCRIEREA PRINCIPALELOR LUCRĂRI

Lucrări de construcții, arhitectură și restaurare

- reabilitarea și reamenajarea spațiilor interioare, inclusiv re compartimentări locale pentru grupurile sanitare, refacerea finisajelor interioare și igienizarea spațiilor;
- reabilitarea fațadelor prin intervenții asupra tencuielilor, elementelor decorative, ancadramentelor, cornișelor, brâurilor și finisajelor exterioare, cu menținerea și valorificarea caracterului arhitectural al imobilului;
- înlocuirea tâmplăriei exterioare neconforme cu tâmplărie performantă energetic și compatibilă arhitectural, respectiv refacerea/înlocuirea tâmplăriei interioare degradate sau neconforme;
- lucrări de reabilitare termică a anvelopei, inclusiv măsuri asupra pereților exteriori, acoperișului, planșeelor și zonelor de contact cu exteriorul sau cu spațiile neîncălzite, conform soluțiilor din auditul energetic;
- lucrări de amenajare exterioară, inclusiv refacerea trotuarului de gardă, organizarea circulațiilor, creșterea suprafețelor verzi și asigurarea unei integrări adecvate în contextul urban istoric.

Instalații

- modernizarea instalațiilor electrice și de iluminat, cu echipamente eficiente energetic, corpuri de iluminat LED, circuite adaptate consumatorilor propuși și sisteme de securitate și curenți slabi;
- reabilitarea instalației termice și a sistemelor de climatizare/ventilare pentru asigurarea confortului interior și creșterea eficienței energetice a imobilului;
- introducerea unor sisteme alternative de producere a energiei electrice și/sau termice pentru consum propriu, în corelare cu soluțiile de eficientizare energetică propuse prin audit;
- modernizarea instalațiilor sanitare, inclusiv înlocuirea distribuțiilor, armăturilor și obiectelor sanitare, precum și conformarea grupurilor sanitare la cerințele actuale de funcționare;
- lucrări de conformare pentru securitatea la incendiu, inclusiv intervenții asupra finisajelor, tâmplăriilor, căilor de evacuare, instalațiilor electrice, instalațiilor de detectare/semnalizare și celorlalte sisteme cu rol în asigurarea cerințelor fundamentale securitate la incendiu.

Finisaje și dotări

Finisajele interioare și exterioare vor fi refăcute cu materiale durabile, compatibile cu caracterul clădirii și cu funcțiunea de bibliotecă publică. Se vor urmări conservarea și valorificarea elementelor arhitecturale relevante, îmbunătățirea calității spațiilor pentru public și asigurarea unui mediu interior salubru, confortabil și sigur. Dotările vor fi adaptate funcțiunilor culturale și de bibliotecă, precum și cerințelor de accesibilitate, exploatare și securitate.

Principalii indicatori tehnico-economici aferenți investiției

- a) Indicatorii maximali, respectiv valoarea totală a obiectivului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general:

Valoarea totală a investiției cu TVA: 13.744.403,19 lei

Valoarea C+M a investiției cu TVA: 9.307.833,43 lei

Valoarea totală a investiției fără TVA: 11.374.998,09 lei

Valoarea C+M a investiției fără TVA: 7.692.424,32 lei

b) imobil existent cu funcțiune de bibliotecă județeană / centru de resurse culturale, regim de înălțime S parțial + P + E + Pod;

– suprafață totală teren: 526 mp; suprafață construită la sol: 225 mp; suprafață construită desfășurată: 450 mp;

– P.O.T. existent/propus: 42,77%; C.U.T. existent/propus: 0,85; H. maximă cornișă: +9,60 m;

– clădire încadrată în clasa de risc seismic RslII, categoria de importanță B, clasa de importanță II, gradul de rezistență la foc II și risc de incendiu mare.

c) Durata estimată de realizare a obiectivului de investiții este de 18 luni pentru Scenariul 1, conform graficului orientativ de realizare a investiției anexat documentației D.A.L.I.

Beneficiar:

Biblioteca Județeană "Panaï Istrati" Brăila

Manager Dragoș Adrian NEAGU

Neagu Dragos Adrian
O = Biblioteca Judeteana Panaï Istrati Braila
23/06/2026 15:58:49 UTC+02
Locație: Biblioteca județeană "Panaï Istrati" Brăila

Întocmit,

BE HOME CONCEPT S.R.L.

arh. Elena BEJAN

**Elena
Bejan**

Digitally signed
by Elena Bejan
Date:
2026.06.23
15:44:20 +03'00'

Caracteristici principale si indicatori tehnico- economici cuprinsi in DALI/SF/STUDIU DE
OPORTUNITATE, privind: titlul

„Reabilitare termică și a spațiilor Bibliotecii Județene ”Panaït Istrati” Brăila – amenajare curte/parc
din Str. Belvedere nr. 5, Loc. Brăila, Jud. Brăila”

Beneficiarul investiției: Biblioteca Județeană ”Panaït Istrati” Brăila

**Denumirea obiectivului: „Reabilitare termică și a spațiilor Bibliotecii Județene ”Panaït Istrati”
Brăila – amenajare curte/parc din Str. Belvedere nr. 5, Loc. Brăila, Jud. Brăila”**

Descrierea amplasamentului (localizare- teren intravilan/extravilan, suprafata terenului)

Amplasamentul analizat este situat în intravilanul municipiului Brăila, pe Strada Belvedere nr. 5, județul Brăila, fiind identificat cadastral cu nr. 79986. Obiectul prezentei anexe îl constituie reamenajarea curții/parcului aferent Bibliotecii Județene „Panaït Istrati” Brăila, respectiv spațiu exterior cu rol de agrement, recreere și suport pentru activități culturale și educative.

Terenul intravilan are suprafața totală de 683 mp, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 79986. Folosința actuală stabilită prin documentația de urbanism este teren curți-construcții, iar prin intervențiile propuse se păstrează destinația de spațiu de agrement.

Amplasamentul are formă poligonală, relativ dreptunghiulară, se află într-o zonă echipată edilitar și prezintă mici diferențe de planeitate. Accesul carosabil și pietonal se realizează din Strada Belvedere.

Vecinătățile amplasamentului sunt: la Nord - imobilele de la nr. cadastral 73665, Corp C1 și C2, precum și Strada Oituz; la Sud - Strada Belvedere; la Est - locuințe individuale; la Vest - Piața Poligon.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1006/04.09.2025.

Dreptul de proprietate: imobilul este format din teren în suprafață de 683 mp, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 79986/21.08.2025; dreptul de proprietate, cota actuală 1/1, aparține Municipiului Brăila - domeniul privat, conform documentelor anexate documentației D.A.L.I.

Servituți/sarcini: nu sunt menționate sarcini care să împiedice realizarea investiției, conform documentației analizate.

Situarea imobilului: intravilanul Municipiului Brăila - Centrul Istorice al Municipiului Brăila, aflat în Lista Monumentelor Istorice, la poziția 44, cod BR-II-s-B-02062; documentația de urbanism anterioară aplicabilă este PUZ Centrul Istorice al Municipiului Brăila, aprobat prin HCLM nr. 273/14.07.2010, SIR 1h. Imobilul este amplasat în zona de protecție a monumentului istoric „Ansamblul Casei Jean G. Matsoukis, Casa, Anexă (Corp C3), Bazin decorativ, Corpul de iluminat”, situat la adresa poștală Str. Oituz nr. 5A, municipiul Brăila.

Descrierea sumară a investiției:

Curtea/parcul din Str. Belvedere nr. 5 face parte din ansamblul administrativ și funcțional al Bibliotecii Județene „Panaït Istrati” Brăila. Parcela are valoare urbanistică și funcțională complementară pentru ansamblu, fără componente istorice proprii, dar cu rol important în susținerea activităților culturale, educative și recreative ale instituției.

Amenajarea existentă a fost realizată pe baza unei propuneri din anul 2014 și includea o fântână amplasată central, zone cu pietriș decorativ alb, un loc de joacă pentru copii pe dale de cauciuc, alei pavate și zone de vegetație. Un element distinctiv al amenajării a fost reconversia subsolului (beci) într-un spațiu verde exterior dispus în trepte.

- În prezent, mobilierul urban, echipamentele de joacă, fântâna, aleile pavate și elementele de amenajare peisageră se află într-o stare avansată de degradare, fiind necesare lucrări ample de reabilitare, igienizare, modernizare și refuncționalizare a spațiului exterior.
- Principalele deficiențe constatate vizează degradarea finisajelor și suprafețelor de circulație, uzura echipamentelor de joacă și a mobilierului urban, funcționarea necorespunzătoare a fântânii, lipsa unui sistem eficient de irigații și necesitatea actualizării soluțiilor de iluminat ambiental și de siguranță.
- Spațiile verzi existente necesită reconfigurare și întreținere, iar elementele din lemn pentru vegetație și umbrire prezintă un grad ridicat de uzură, impunând înlocuirea sau refacerea acestora cu soluții mai durabile și compatibile cu utilizarea publică a spațiului.
- Având în vedere utilizarea publică a curții/parcului, intervențiile urmăresc creșterea siguranței în exploatare, accesibilitatea traseelor, calitatea spațiului urban și confortul utilizatorilor, fără modificarea destinației de spațiu de agrement.

Situația propusă

Obiectivul principal al investiției constă în reamenajarea curții/parcului din incinta Bibliotecii Județene „Panait Istrati” Brăila, amplasat în Str. Belvedere nr. 5, prin reabilitarea și modernizarea spațiului exterior, refacerea circulațiilor pietonale, reorganizarea zonelor verzi, reconversia locului de joacă și integrarea unor dotări urbane actuale.

Investiția urmărește aducerea spațiului exterior la standarde actuale de funcționare, prin refacerea esteticii peisagistice, îmbunătățirea siguranței în utilizare, creșterea calității spațiului public și asigurarea unui cadru adecvat pentru activități culturale, educative și recreative în aer liber.

- Soluția tehnico-economică propusă include amenajarea aleilor pietonale cu elemente naturale din piatră, realizarea suprafețelor elastice antitraumă pentru zona de joacă, igienizarea amplasamentului, refacerea/modernizarea fântânii ornamentale, montarea echipamentelor de joacă, dotarea cu mobilier urban, realizarea sistemului de irigații și montarea iluminatului ambiental.
- Intervențiile propuse sunt de tip amenajare exterioară și nu presupun realizarea unei construcții noi cu regim de înălțime. Categoria de importanță este D - construcții de importanță redusă, iar clasa de importanță este IV, conform documentației tehnico-economice.

Prin implementarea lucrărilor propuse se urmăresc reactivarea curții ca spațiu de agrement și socializare, crearea unui loc de joacă sigur și contemporan, creșterea calității peisagistice, punerea în valoare a relației cu ansamblul bibliotecii și îmbunătățirea imaginii urbane a zonei centrale.

Lucrările se vor realiza cu materiale și soluții durabile, compatibile cu specificul amplasamentului, cu respectarea condițiilor determinate de situarea în Centrul Istoric al Municipiului Brăila și în zona de protecție a monumentelor istorice, precum și cu respectarea avizelor și acordurilor necesare.

Caracteristici tehnice și parametri specifici

Funcțiune / destinație	Spațiu exterior de agrement / curte-parc aferentă Bibliotecii Județene „Panait Istrati” Brăila
Regim de înălțime	Nu este cazul - amenajare exterioară, fără construcție suprateană propusă
Clasa de importanță	IV (conform P100-1/2015)
Categoria de importanță	D - construcții de importanță redusă (conform H.G.R. nr. 766/1997)
Zona de protecție / context urbanistic	Centrul Istoric al Municipiului Brăila, cod BR-II-s-B-02062; zona de protecție a monumentului istoric „Ansamblul Casei Jean G. Matsoukis”
Tipul intervenției	Reamenajare curte/parc: alei, loc de joacă, fântână, spații verzi, mobilier urban, iluminat ambiental, irigații și pergolă

INDICATORI MINIMALI - CARACTERISTICI FIZICE ȘI BILANȚ TERITORIAL

În urma lucrărilor propuse pentru amenajarea curții/parcului din Str. Belvedere nr. 5 rezultă următorul bilanț teritorial și următoarele capacități fizice:

SITUAȚIE PROPUȘĂ - BELVEDERE NR. 5	
Număr cadastral	79986
Suprafață totală teren	683,00 mp
Funcțiune / destinație	Spațiu de agrement / parc exterior aferent bibliotecii
Suprafață zonă pietonală - alei pavate	180,86 mp
Suprafață decorativă - pietriș alb	0,00 mp
Suprafață fântână	10,30 mp
Suprafață loc de joacă - dale cauciuc / plută	158,66 mp
Suprafață spații verzi	185,50 mp
Suprafață betonată	147,68 mp
Suprafață totală amenajată	683,00 mp
Categoria / clasa de importanță	D / IV

DESCRIEREA PRINCIPALELOR LUCRĂRI

Lucrări de reamenajare exterioară și amenajare peisageră

- lucrări pregătitoare de curățare, igienizare, decapare locală, desfacere a elementelor degradate, demolări/defrișări minore și sistematizare a terenului;
- amenajarea aleilor pietonale pavate cu elemente naturale din piatră / elemente prefabricate, încadrate cu borduri și realizate pe straturi suport corespunzătoare, pentru asigurarea circulațiilor pietonale;
- realizarea suprafețelor elastice de protecție pentru locul de joacă și zonele de activitate, cu materiale antitraumă, inclusiv finisaje pe bază de plută sau dale prefabricate, în funcție de soluția detaliată la fazele următoare;
- reabilitarea fântânii ornamentale existente, readucerea acesteia la parametri funcționali și estetici și integrarea sa în compoziția peisageră propusă;
- amenajarea spațiilor verzi, plantări, refacerea zonelor vegetale, înlocuirea elementelor degradate pentru susținerea vegetației și realizarea unui sistem automatizat de irigații;

Dotări, mobilier urban și instalații

- montarea echipamentelor de joacă noi și a dotărilor specifice, în condiții de siguranță pentru utilizatori;
- dotarea parcului cu mobilier urban specific: bănci, coșuri de gunoi, suporturi pentru biciclete, elemente de semnalistică și alte dotări necesare funcționării spațiului exterior;
- reabilitarea și extinderea pergolei, cu integrarea unor sisteme de umbrire și cu posibilitatea utilizării spațiului pentru activități în aer liber;
- montarea sistemului de iluminat ambiental și funcțional, inclusiv stâlpi LED și/sau benzi LED, pentru creșterea siguranței și punerea în valoare a amenajării pe timp de seară;
- lucrări de infrastructură necesare pentru echipamente, bordurare, rețele electrice, irigații, finisaje, detalii de amenajare, probe și recepție la terminarea lucrărilor.

Finisaje și dotări

Finisajele exterioare, pavimentele, suprafețele elastice, mobilierul urban, echipamentele de joacă, fântâna ornamentală, pergola, iluminatul și spațiile verzi vor fi realizate astfel încât să asigure durabilitate, siguranță în exploatare, accesibilitate, întreținere facilă și integrare coerentă în ansamblul urban și cultural al Bibliotecii Județene „Panait Istrati” Brăila.

a) Indicatorii maximali, respectiv valoarea totală a obiectivului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general:

Valoarea totală a investiției cu TVA: 4.497.335,42 lei

Valoarea C+M a investiției cu TVA: 3.007.099,91 lei

Valoarea totală a investiției fără TVA: 3.722.852,27 lei

Valoarea C+M a investiției fără TVA: 2.485.206,54 lei

Model D

b) Amenajare exterioară/parc aferent Bibliotecii Județene „Panaï Istrati” Brăila, pe teren intravilan cu suprafața totală de 683 mp, nr. cadastral 79986;

- suprafață zonă pietonală/alei pavate propusă: 180,86 mp; suprafață fântână propusă: 10,30 mp; suprafață loc de joacă propusă: 158,66 mp;
- suprafață spații verzi propusă: 185,50 mp; suprafață betonată propusă: 147,68 mp; suprafață totală amenajată: 683,00 mp;

c) Durata estimată de realizare a obiectivului de investiții este de 8 luni, conform graficului orientativ de realizare a investiției anexat documentației D.A.L.I.

Beneficiar:

Biblioteca Județeană "Panaï Istrati" Brăila

Manager Dragoș Adrian NEAGU

Întocmit,

BE HOME CONCEPT S.R.L.

arh. Elena BEJAN

Neagu Dragos Adrian
O = Biblioteca Judeteana Panaï Istrati Braila
23/06/2026 15:59:47 UTC+02
Locatie: Biblioteca județeană "Panaï Istrati" Brăila

**Elena
Bejan**

Digitally signed
by Elena Bejan
Date: 2026.06.23
15:46:09 +03'00'

**INDICATORII TEHNICO-ECONOMICI
AI OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE:**

„Reabilitare termică și a spațiilor Bibliotecii Județene "Panait Istrati" Brăila”, în vederea reabilitării termice și a spațiilor Bibliotecii Județene "Panait Istrati" Brăila

**Valoarea totala a investiției: 40.831.843,72 lei (inclusiv TVA)
din care C+M: 27.477.712,92 lei (inclusiv TVA)**

Durata de realizare a investiției: 18 luni