



Specificatii Tehnice / Lot „A”

Misiunea Proiectului si Standardul de Design

*Proiectul Greenlake este conceput pentru utilizatori finali si investitori care urmaresc locuinte realizate la standarde ridicate de calitate, cu solutii constructive eficiente si materiale durabile. In procesul de proiectare au fost avute in vedere criterii de functionalitate, confort si **valoare pe termen lung**, prin utilizarea unor solutii tehnice moderne si a unor finisaje selectate pentru fiabilitate, performanta si intretinere eficienta in timp.*

*Arhitectura proiectului este realizata de **ADN BA**, unul dintre cele mai premiate birouri de arhitectura din Romania, abordarea urmarind o integrare coerenta intre conceptul arhitectural, solutiile tehnice si calitatea spatiilor de locuire.*

I. Standardul de livrare al constructiei

# Natura solului, regimul de inaltime si fundatia	Terenul prezinta o panta naturala de aproximativ 3 m pe directia Nord-Sud, de-a lungul barelor construite. Aceasta configuratie a permis integrarea armonioasa a cladirilor in topografia sitului, fiecare corp de cladire fiind organizat cu doua scari si cinci niveluri functionale (parter + 4 etaje, ultimul etaj fiind retras); Pentru o integrare armonioasă a proiectului în topografia naturală a terenului, corpurile de clădire au fost concepute astfel încât să urmeze panta existentă a sitului. Această soluție arhitecturală permite adaptarea volumetriei construcțiilor la diferența de nivel a terenului și asigură o relație firească între clădire, spațiile exterioare amenajate și zonele de acces. Astfel, în cazul scărilor sudice ale clădirii (E, G, I, K și M), nivelul apartamentelor poate fi indicat în planurile tehnice și în documentația cadastrală cu un etaj mai jos față de numerotarea utilizată în planurile comerciale (adica de la demisol la etajul 3), insa toate apartamentele aferente au cota pardoselii situata peste nivelul terenului natural amenajat din zona lor. Fundatia va fi realizata in sistem de radier din beton armat iar sistemul structural este compus din cadre de beton armat, beton cu clasa superioara de rezistenta si armatura BST 500, conform normativelor in vigoare;
# Structura, inchiderile si sistematizarea varticala	Regimul de inaltime al blocurilor este de Subsol General, Demisol partial, Parter + plus 4 etaje. Din punct de vedere tehnic, nivelurile scarilor sudice (E, G, I, K, M) sunt notate ca demisol – etaj 3, insa apartamentele aferente au cota pardoselii situata peste nivelul terenului natural amenajat din zona lor. Astfel, toate unitatile beneficiaza de lumina naturala, ventilatie si deschidere directa catre exterior, fiind niveluri supraterane; Toate planseele si elementele verticale de rezistenta (stalpi si diafragme) sunt realizate din beton armat, inclusiv placa de peste ultimul etaj;

	Pereti perimetrali exteriori sunt realizati din zidarie de caramida cu goluri verticale ; Pereti de separare intre apartamente si spatiile comune sunt realizati in sistem anti-efractie RC2, cu izolatie acustica performanta, multistrat, pentru confort fonic superior in conformitate cu detaliile tehnice ale producatorului de sisteme din gipscarton; Balcoanele vor fi realizate in sistem monolit cu profil de rupere a puntii termice;
# Anvelopa Cladirii	Termoizolatia va fi realizata prin placare cu vata minerala de 15 cm pentru peretii exteriori; Peretii exteriori ai cladirii vor fi finisati cu placaj din caramida ceramica pentru fatada, montata prin lipire pe suport mineral, material durabil si rezistent la intemperii; Tamplaria exterioara va fi realizata din aluminiu cu rupere de punte termica tip Schuco*sau similar si geam termopan cu transmitere redusa de energie; Terasa necirculabila va fi realizata cu umatoarele straturi: termoizolatie 20cm, sapa de protectie si hidroizolatie. Logiile si balcoanele vor avea finisaj in sistem flotant;
# Instalatii termice	Sistemul de incalzire este realizat in sistem centralizat dotat cu o centrala termica de ansamblu cu functionare pe gaz, amplasata la subsolul cladirii, incalzirea incaperilor efectuandu-se prin sistem de incalzire in pardoseala; Prepararea apei calde menajere se va face printr-un sistem centralizat, cu ajutorul unui modul de preparare a apei calde menajere format din schimbator de caldura, rezervoare de stocare si pompa de recirculare; Racirea incaperilor se realizeaza cu sisteme multi-split, dedicate, pentru fiecare apartament in parte

Acolo unde configuratia compartimentarilor din apartament permite, va fi prevazut gol in fatada pentru racordarea hotei

Instalatii curenti tari si curenti slabi

Blocurile vor fi racordate la reseaua electrica publica prin intermediul unui post de transformare;

Distributia electrica se va realiza prin intermediul unui tablou general pentru spatiile comune si a tablourilor din apartamente;

Toate spatiile comune vor fi prevazute cu corpuri de iluminat dotate cu LED cu un grad de protectie corespunzator mediului in care vor fi instalate.

Apartamentele vor fi dotate cu cablaj date si cablaj pentru conexiune TV in living si dormitor master;

Instalatii sanitare

Distributia interioara de apa rece si calda se va realiza din tevi compozite din plastic cu imbinare prin manson alunecator;

Rezervoarele de wc montate ingropat vor putea primi o gama larga de variante pentru clapetele de actionare;

Armaturile aferente obiectelor sanitare (dus si lavoare) vor fi de tip Grohe sau similar

Compartimentari si Finisaje Interioare

Compartimentariile interioare se vor realiza din pereti de gips carton dublu placati pe ambele fete . Peretii de la bai se vor livra cu placari hidrofuge in zonele cu risc de stropire;

Pardoselile bailor si peretii vor fi hidroizolati pana la inaltimea necesara;

Tavanele vor fi finisate cu vopsitorie lavabila

Finisajul interior al peretilor este realizat cu vopsea lavabila, cu ceramica de calitate superioara in bai si grupuri sanitare

Tavanul suspendat va fi realizat din gips-carton..

Pardoselile vor fi finisate cu parchet triplu stratificat compatibil cu incalzirea in pardoseala, iar pardoselile bailor vor fi finisate cu ceramica de calitate superioara;

Usile interioare vor fi usi tubulare de calitate superioara, cu foi de usa finisate, toc reglabil si pervaze pe ambele fete. Feroneria va include balamale reglabile si manere metalice;

Usa de acces in apartament va fi metalica

Lucrari Exterioare si de Imprejmuire

Subsolurile cladirilor vor adaposti spatiile tehnice, locurile de parcare precum si spatiile de depozitare.

Apartamentele de la parter pot beneficia de curti private care vor fi imprejmuite cu gard pe viitoarea limita de proprietate;

Curtea privata va avea un strat de minim 30cm de pamant vegetal;

Apartamentele de la parter care beneficiaza de curti private vor fi prevazute cu racord de apa necesar instalarii unui sistem automat de irigatii pentru operarea si intretinerea spatiului verde privat

Zonele verzi publice vor fi plantate si vor fi prezavute cu sistem de irigatii automat. Aleile pietonale dintre corpurile de cladire vor fi amenjate cu finisaj de exterior de tip dale din beton\piatra.

Lucrari edilitare

Caile prin care se face accesul auto vor fi asfaltate\sau finisate cu dale din beton si vor avea latimea de minim 7m pentru caile cu doua fluxuri de circulatie sau de 3.5m pentru caile cu sens unic; ambele sensuri vor avea amenajat trotuar pentru circulatia pietonala. Retelele exterioare vor fi construite ingropat sub strazile comune din complex.