



# Specificatii Tehnice

## Misiunea Proiectului

*In proiectul Greenlake ne adresam atat unui potential investitor, care are o viziune bine definita asupra bugetelor si standardelor de constructie pe care le urmareste, cat si a utilizatorilorului final care doreste sa se mute in casa visurilor sale. Pentru ca niciun client nu ar trebui sa obtina nimic mai putin decat casa visata, ne dorim sa le oferim cat mai mult control asupra solutiilor tehnice si a materialelor de finisaj.*

*In concluzie, consideram ca este foarte important sa punem la dispozitia dvs. o infrastructura extrem de solida si pragmatica, astfel incat sa aveti posibilitatea de a implementa, cu costuri si eforturi minime, viziunea proprie asupra proprietatii dvs. viitoare, tehnologii de ultima generatie, precum si un registru foarte larg de finisaje si solutii de amenajare.*

*Stim ca timpul dvs. este foarte pretios si de aceea echipa noastra de specialisti va sta la dispozitie pentru implementarea sau coordonarea acestor lucrari suplimentare, daca decideti sa optati pentru acest serviciu. Aveti, de asemenea, posibilitatea de a achizitiona una din vilele livrate „la cheie”, amenajate in colaborare cu renumiti arhitecti si designeri de interior.*

## I. Standardul de livrare al constructiei

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| # Structura si fundatii | <p>Fundatia va fi realizata in sistem de grinzi continue din beton armat conform cu proiectul de structura.</p> <p>Sistemul structural este compus din cadre de beton armat, beton cu clasa superioara de rezistenta si armatura BST 500;</p> <p>Toate plansele sunt realizate din beton armat, inclusiv placa terasei de peste etajul 2;</p> <p>Peretii de inchidere laterala sunt realizati din zidarie de caramida cu goluri verticale, cu latimea de 30 cm;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| # Anvelopa Cladirii     | <p>Izolatia casei va fi realizata prin placare cu vata minerala de 15 cm pentru toti peretii exteriori;</p> <p>Sistemul de finisaj al fatadelor: combinatie intre fatada ventilata placata cu placi din fibrociment de inalta performanta marca Equitone si termosistem cu tencuiala decorativa;</p> <p>Tamplaria exterioara este realizata din aluminiu cu rupere de punte termica si geam termopan cu transmitere redusa de energie, marca Schuco;</p> <p>Fatada de la parter care duce catre curtea privata are usa cu sistem glisant care sa permita deschiderea unei suprafete mari;</p> <p>Terasa necirculabila va fi realizata cu umatoarele straturi: termoizolatie de 20 cm, beton de panta, hidroizolatie si strat de protectie a hidroizolatiei. Terasele circulabile, de la etajele 1 si 2 vor avea finisaj ceramic in sistem flotant;</p> <p>Usa de intrare este metalica, dotata cu electro-yala care sa permita deschiderea acesteia printr-un sistem electronic/ smartphone.</p> |
| # Instalatii termice    | <p>Sistemul de incalzire este realizat prin pompa de caldura aer-apa marca Bosch, incalzirea incaperilor efectuandu-se prin sistem de pardoseala marca Tece;</p> <p>Controlul temperaturii se realizeaza pentru fiecare incapere in parte</p> <p>Incalzirea apei menajere se realizeaza tot de catre pompa de cladura, sistemul fiind dotat cu un boiler de 300 litri pentru stocarea apei calde;</p> <p>Racirea incaperilor se realizeaza cu ventilo-convectori montati in plafonul camerelor de locuit, agentul termic fiind livrat de catre pompa de caldura;</p> <p>Pompa de caldura este controlabila prin smart-phone astfel incat sa poata fi programata cat mai eficient, reducand consumul de energie;</p> <p>Baile care nu au lumina naturala sunt prevazute cu sistem de ventilare mecanica</p>                                                                                                                                                                                       |

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| # Instalatii curenti tari si curenti slabi | <p>Casa este racordata la reseaua electrica publica prin interemediul unui grup de transformare al cartierului;</p> <p>Distributia electrica se va realiza prin intermediul unui tablou general si a tabloului de etaj (2);</p> <p>Imobilul este dotat cu sistem de panouri fotovoltaice avand puterea electrica de 3 kW.</p> <p>In tabloul general se asigura infrastructura de conectare a unei statii de incarcare auto</p> <p>Cablajul pentru iluminat, standard KNX-DALI (Legrand Smart-Home sau similar) cu posibilitate de control prin smartphone</p> <p>Cablaj date pentru date si pentru conexiune TV in living si dormitor master;</p> |
| # Instalatii sanitare                      | <p>Distributia interioara de apa rece si calda este realizata din tevi compozite cu imbinare prin manson alunecator marca Tece;</p> <p>Rezervoarele de wc montate ingropat vor putea primi o gama larga de variante pentru clapetele de actionare marca Tece;</p> <p>Fiecare casa este prevazuta cu brasament de apa contorizat si racord la canalizare menajera</p>                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| # Compartimentari si finisaje interioare   | <p>Compartimentariile interioare sunt realizate din pereti gips carton dublu placati pe ambele fete si/sau zidarie din caramida. Peretii de la bai se vor livra cu placari hidrofuge;</p> <p>Peretii sunt finisati pentru a primi straturile finale de vopsitorie;</p> <p>Tavanele false din gips carton sunt finisate/grunduite si prevazute cu trape\grile pentru vizitarea ventilo-convectoarelor;</p> <p>Pardoseala este pregatita pentru aplicarea finisajelor, fiind realizata din sapa elicoptrizata neteda</p>                                                                                                                            |
| # Lucrari Exterioare si de imprejmuire     | <p>Fiecare vila are 2 locuri de parcare amenajate in fata casei; stratul finit este din pavele din beton;</p> <p>Curtea privata este imprejmuita, pe trei laturi. cu gard din plasa bordurata si soclu de beton;</p> <p>Curtea privata are un strat de 30cm de pamant vegetal, fara amenajare peisagistica;</p> <p>Terasa de la parter este nefinisata avand posibilitatea de a primi un finisaj in grosime de pana la aproximativ 20 cm</p> <p>Intrarea principala in casa va fi placata cu gresie cu proprietati anti derapaj;</p> <p>Fiecare vila va fi prevazuta cu racord de apa necesar instalarii sistemului automat de irigatii;</p>      |

#### # Lucrari edilitare

Caile auto de acces catre vile vor fi asfaltate si vor avea latimea de minim 7m astfel incat sa se asigure doua fluxuri pentru circulatie, pe arterele principale; ambele sensuri vor avea amenajat trotuar pentru circulatia pietonala. Drumurile cu sens unic vor avea minim 4 m latime.

Retelele exterioare vor fi construite ingropat sub strazile comune din complex, acolo unde este necesar, in canvouri speciale cu guri de vizitare; pentru posibilitatea de a instala retele viitoare vor fi asigurate canvouri suplimentare;

Iluminatul public va fi asigurat prin iluminat led;

## II. Imbunatatiri si finisaje ale Proprietarului

Urmatoarele lucrari sunt in sarcina proprietarilor, lista nefiind exhaustiva:

- Modificari ale lucrarilor de baza enumerate la capitolul anterior;
- Executia finisajului final si vopsitorie/placari pereti si tavane (inclusiv bai);
- Executia finisajului final al pardoselii (peste sapa);
- Achizitie si montaj usi interioare;
- Achizitie si montaj aparataj electric;
- Achizitie si montaj corpuri sanitare;
- Achizitie si montaj corpuri de iluminat interioare;
- Achizitie si montaj mobilier, inclusiv mobilier de bucatarie si echipare dressing-uri;
- Finisaj terasa exterioara (in curtea privata) si lucrari de peisagistica suplimentare;
- Instalarea statiei de incarcare pentru masini electrice (infrastructura este asigurata).

In vederea executarii lucrarilor va fi pus la dispozitia proprietarului proiectul DDE, insa verificarea si releveul final pentru executia lucrarilor de mai sus revin in sarcina proprietarului si/sau executantilor lucrarilor.

## III. Servicii Suplimentare

- Configurare si setare sisteme Smart-Home / Provideri Servicii: Odata mutat in noua locuinta trebuie configurate toate sistemele inteligente ale casei, de la servicii TV, internet pana la supravegherea si paza proprietatii. In acest sens, echipa Primavera va sta la dispozitie pentru a pregati toate aceste sisteme si pentru a intermedia orice discutie cu prestatorii externi de servicii. Estimare cost: gratuit.
- Design de interior: Designul interior este arta și știința de a îmbunătăți interiorul unei clădiri pentru a obține un mediu mai sănătos și mai plăcut din punct de vedere estetic pentru oamenii care folosesc spațiul. In acest sens, avem o echipa de designeri de interior cu care colaboram, fie din echipa Primavera, fie colaboratori externi. Depinde doar sa decideti care se potriveste cel mai bine stilului vostru. Estimare cost: 25-40 E/mp util.
- Revizie proiect tehnic: Daca sunt necesare modificari semnificative ale proiectului putem sa le analizam cu echipa de proiectare precum si implicatiile pe care aceste modificari le vor avea asupra solutiilor tehince. Estimare cost: 2-5 E/mp util.
- Management de proiect: Un serviciu contra cost în care managerul de construcție este responsabil exclusiv față de proprietar și acționează în interesul proprietarului pe parcursul fiecărei etape a proiectului. Project manager-ul nu contracteaza direct cu subcontractanti, ci oferă consiliere proprietarului în chestiuni precum utilizarea optimă a fondurilor disponibile, controlul calitatii lucrrii și graficul proiectului. Estimare cost: 10 12% din lucrarile pe care le coordoneaza.
- Antrepriza generala: Un antreprenor general este responsabil pentru supravegherea de zi cu zi a unui șantier de construcții, gestionarea achizițiilor și comunicarea informațiilor către toate părțile implicate pe parcursul unui proiect de construcție. Antreprenorul general coordoneaza, contracteaza si efectueaza platile aferente tuturor lucrarilor de constructie. Estimare cost: 12-15% din lucrarile pe care le subcontracteaza.