CONSULTANTA IMOBILIARA

Sos. Iancului Nr.60
Sector 2, Bucuresti - Romania
Tel: 021-250.54.32
Fax: 021-250.54.33
E-mail: office@abconsult.ro
www.abconsult.ro



PREZENTARE IMOBIL AVIATIEI

Imobil de birouri S+P+5E
clasa A++

cladire originala ca volume si finisaje,
unicat in Romania

Proiectul prevede:

- Front office de banca la parter.
- Cafetarie, ceainarie, cofetarie la parter - cu gradina de vara 100 mp
- Restaurant 100 locuri la etajul 5 cu terase gradina de 500 m, la etajul 5 si 6
  Nota. Spatiile sus mentionate se pot utiliza si ca birouri
- Teren de sport (volei, baschet, tenis, s.a.) pe terasa etaj 5,cu tribune, cu vestiare si dusuri

F.F. IMPORTANT: **Cladirea este realizata cu respectarea stricta a tehnologiilor si normativelor**

Suprafeţe construite:

La sol: 1.003 mp
Desfăşurate: 8.793 mp,
Utile: 7.315 mp

Amplasament:

- Zona Nord, cartier Aviatiei
- Acces de la statia de **metrou** Aurel Vlaicu (7 min de mers pe jos)
- Acces rapid cu auto, fara blocaje de circulatie, pe ruta: B-dul Aviatorilor, str. Nicolae Caramfil, str. Burileanu Stefan
- Cladire in apropiere de Aeroporturile Baneasa si Otopeni, de DN1 si autostrada viitoare Bucuresti-Brasov

Descrierea tehnica a construcţiilor:

- structura de rezistenta pe cadre de beton armat (s-a utilizat B350,mai rezistent ca B300 din proiect)
- cu ziduri exterioare de caramida eficienta, izolate termic cu polistiren 8 cm -solutie Baumit
- fundatii tip radier general, cu inaltime de 75 cm, plansee si scari din beton armat,
- cladire este formata din 2 corpuri A si B, cu rost intre ele pentru o buna rezistenta la cutremur. Corpul a triunghiular are 5 etaje, corpul B partrat are etajul 5 partial construit si terasa cu terenul de sport.
- distantele intre stalpi si ferestre 5- 6.5 m, 3 m inaltime in spatiile de birouri si receptie

- ferestre termopan VEKA, cu 5 camere cu k<1.2 W/mpK. Fiecare fereastra contine o parte fixa si una mobila, cu dubla deschidere. Usa de garaj si usi interioare Hormann.
- acoperis tip terasa circulabila;
- terase hidro si termoizolate (polistiren 10 cm) cu tehnologie SIPLAST-Franta
- sistem pluvial GEBERIT,
- paratraznet Ioniflash-Franta cu raza de actiune 70 m, depasind ca acoperire cladirea si curtea,
- Rigips Knauf

Imprejmuirea spre strazi va fi realizata din stalpi metalici incastrati in fundatii de mica adancime, cu panouri din bare de tip fier forjat, care se pot deschide in timpul zilei pentru a permite parcarea perimetrala langa cladire.

Imprejmuirea terenului de sport se va realiza cu stalpi metalici inalti de 6 m, uniti prin grinzi metalice deasupra parapetului si plase elastice, deasupra si pe laterale.

Fatadele sunt executate cu model "Hundertwasser", cu suprafete neregulate, diferit colorate cu tencuieli Baumit. Zonele de accent decorative sunt placate cu bucati de gresie de exterior.

Descrierea functionala a imobilului

- 1000 mp pe nivel (planurile de arhitectura atasate sunt in pdf), 1500 mp subsol
- open space, partajabil sau nu, dupa dorinta. Partajarea din sugestiile de mobilare pentru etajele 3 si 4 anexate este similara cu cea realizata in prezent la etajul 1. Este potrivita pentru firme ce au nevoie de spatii de protocol pentru primire clienti si sunt propuse 2 variante: cu 10 mp/ salariat si cu 5 mp/ salariat, in zona de birouri.
- 2 intrari in cladire la parter, una cu rampa de handicapati
- Camera pentru servere cu climatizare corespunzatoare 24 ore/zi, contine si tablouri electrice, de calculatoare si telefonie, pe fiecare etaj.
- Exista spatiu de serviciu langa casa liftului 2.
- lumina naturala prin ferestre este suficienta pentru ca ziua sa nu fie necesar iluminatul fluorescent (500 Lx) in birouri
- 2 lifturi Otis, unul coborand in subsol la garaje, celalalt pana la parter
- Spatii tehnice in subsol- centralele termice, rezervoarele de apa, pompe s.a.
- Garaje in subsol: 41 locuri si 20 de parcari in curte, inclusiv pe drumul lat de 6-8m care inconjoara 2 laturi ale cladirii.
- 7 locuri de parcare, perpendicular pe cladire- langa intrarea principala (pentru oaspeti)
- Parcari posibile in jurul cladirii si pe strazile perpendiculare pe str. Musetesti-cartier de vile.
- Optional se poate amenaja ca sala de conferinte de 100 locuri, spatiul dintre octogon si casa scarii.
- Finisajele pe etaj pot fi clasice sau originale, in stilul fatadei. (ex. Placari neregulate de gresie si faianta pe culoare, in spatiile de receptie)

Detalii constructive instalatii

- HVAC - Sistem de incalzire (Viessmann) si aer conditionat (Daikin) - cu ventiloconvectoare (Daikin) **cu 4 tevi**, 27 pe nivel, permitand reglaje locale, independente, cald/rece pe fiecare 30 mp . Tevile sunt de cupru cu fitinguri Viega, montate prin sertizare (garantie de 10 ani de la firma producatoare).
  Exista tevi instalate, la fiecare etaj, ce permit montarea aditionala de calorifere sub fiecare fereastra

- Ventilatiile se realizeaza cu centrale Rosenberg de 5500 mc pe fiecare etaj: Capacitatea de aer proaspat este de 60mc/ora pe fiecare 10 mp de spatiu de birouri. Aerul proaspat este incalzit sau racit, in functie de anotimp si este amestecat cu cel din ventiloconvector pentru a avea o temperatura uniforma.
- Instalatii sanitare cu tevi de polipropilena Aquatherm-Germania. In subsol si pe coloanele de apa calda si rece, tevile sunt metalice pentru protectie la incendiu.
  In subsol exista rezervoare de apa continand rezerva intangibila pentru incendiu.
  Exista 4 grupuri sanitare pe nivel cu cate 2 WC-uri si 2 chiuvete fiecare, posibil de extins daca se doreste.
  Exista 1 WC handicapati la parter si unul la etajul 2
  Se poate realiza suplimentar 1 grup sanitar, eventual cu dus (cel din zona octogonului)
  Optional se poate amenaja un oficiu pentru conducere si protocol- langa octagon si un oficiu langa scara de incendiu
- Instalatiile electrice
  Puterea bransamentului cladirii este 600kw/652,17KVA.
  Grupul electrogen este prevazut sa sustina calculatoarele din cladire, sistemul de incalzire si securitate.
  Iluminatul realizat cu lampi Philips si Lite Licht asigura standardul de lumeni pentru spatiile de birouri.
  Pe fiecare etaj se poate asigura o putere de functionare a peste 150 calculatoare.
  Pe fiecare etaj exista un spatiu de 16 mp (extensibil sau partajabil) pentru servere, tablouri pentru retea de calculatoare, tablouri electrice, telefonice. Acest spatiu este prevazut cu climatizare separata de a cladirii, pentru a asigura temperatura corecta de functionare a serverelor

Sisteme de control ale cladirii

- BMS (Building Management System) realizeaza managementul de securitate la incendii, al utilitatilor si climatizarii
- Sistem de securitate la incendiu: 2 scari separate. Scara metalica din exteriorul cladirii nu era necesara conform cu normativele de pompieri, dar a fost prevazuta, suplimentar, pentru cresterea sigurantei la incendiu. In interiorul cladirii exista, extinctoare si hidranti interiori, usi rezistente la foc cu manere antipanica, ferestre ce se deschid in fiecare locatie si trapa deasupra casei scarii cu deschidere automata, alarma de incendiu
- CCTV – sistem de securitate la intrarile cladirii si pe fiecare nivel, conectat la firma de interventie rapida. Control electronic cu card la intrarile cladirii, pe etaje si la intrarea in parcare. Supraveghere perimetrala a curtii si acceselor, in holul principal de intrare si pe casa scarii cu camere TV cu circuit inchis si cu personal de securitate 24 ore/zi.
- Administrarea cladirii realizata cu firma specializata cu referinte in domeniu.

Contact: Iulian Onofrei
Tel: 0727.859.809
E-mail: iulian@abconsult.ro