

MEMORIU DE CALITĂȚI

Memoriu de calitate al Clădirii Bonavista, situată pe Bulevar de la Generalitat nr. 11-13-15 și pe strada Pintor Vicente Lluch nr. 14-16, în Bonrepós y Mirambel, Valencia.

O zonă înconjurată de servicii de proximitate și foarte bine conectată cu Valencia, aflată în apropierea mai multor centre educaționale și sportive, supermarketuri și parcuri cu spații verzi. La doar 11 minute cu mașina de Universitatea Politehnică din Valencia, 11 minute de plajă și 20 de minute de centrul orașului Valencia.

Este vorba despre o clădire cu 73 de locuințe cu 1, 2 și 3 dormitoare, dintre care 5 sunt superbe penthouse-uri duplex. Toate locuințele dispun de loc de parcare, iar 63 dintre acestea includ și boxă de depozitare.

Locuințele sunt compuse din living cu zonă de dining, bucătărie deschisă și două băi, una dintre acestea fiind integrată în dormitorul principal, de tip suită. Locuințele cu 1 dormitor dispun de o singură baie.

Accesul din stradă se realizează prin trei holuri de intrare spațioase (unul pe strada Pintor Vicente Lluch și celelalte două pe Bulevar de la Generalitat), fiecare cu două case ale scării și câte un ascensor pentru fiecare scară, cu o capacitate de până la 8 persoane în cabină.

Imobilul dispune de diverse spații comune destinate utilizării proprietarilor: la parter se află o sală de fitness complet echipată, o zonă wellness cu 2 jacuzzi și un salon social. Pe terasa de pe acoperiș se găsesc o zonă de solarium cu șezlonguri și o piscină panoramică.

Clădirea are acces auto către garaj din una dintre fațade și dispune de locuri de parcare pentru biciclete amplasate în curtea de la parter.

MEMORIU CONSTRUCTIV AL CLĂDIRII

- **Fundație** și structură din beton armat.
- Fațadă cu perete dublu și izolație termo-acustică între cele două straturi sau, alternativ, fațadă industrializată.
- Finisajul fațadei realizat cu acoperire continuă tip

monocapă pe bază de mortare hidrofuge, în culorile alb și antracit, conform proiectului, sau cu panouri decorative tip wall.

- Fațada este proiectată pentru a reduce necesarul energetic al locuințelor, având o izolare termică superioară și tratând punțile termice la nivelul planșelor și al tâmplăriei.

- Pentru un confort sporit, locuințele beneficiază de izolație acustică în pereții despărțitori dintre apartamente și de membrane antiimpact sub pardoseală, în planșeele dintre locuințe și la nivelul acoperișului.

- **Terasă pe acoperiș finisată cu pardoseală ceramică antiderapantă și gazon artificial, în funcție de zone, precum și pietriș în zonele tehnice sau necirculabile.**

- În interiorul fiecărui hol de acces este prevăzută o **grădină vitrată**, care aduce prospețime, eleganță și o notă naturală spațiului, transformând lobby-ul într-o zonă mai primitoare și mai atractivă din punct de vedere vizual. Grădina va dispune de o ușă de acces cu încuietoare pentru întreținere și curățenie.

- **Balustrade exterioare** pe terase din **sticlă dublă securizată**, cu profile și mână curentă din aluminiu.

- **Finisaje și placări ale pereților interiori** realizate cu glet de ipsos și vopsea lavabilă netedă în zonele comune ale clădirii aflate deasupra nivelului solului.

În pereții garajului, în interiorul boxelor de depozitare și al camerelor tehnice, finisajul va fi realizat cu glet de ipsos sau tencuială de ciment, după caz, și vopsea lavabilă netedă.

- **Pardoseală din piatră naturală sau gresie porțelanată** în holurile de acces și pe casele scărilor. În garaje și boxe de depozitare se va utiliza beton elicopterizat.

- **Dotare cu cutii poștale** la parter, în interiorul holului de acces, precum și cu lockere inteligente pentru recepționarea coletelor.

- **Acces auto în garaj prin poartă automatizată, a cărei deschidere se realizează cu telecomandă sau utilizând smartphone-ul și tehnologia Bluetooth**, accesând instalația prin intermediul unei aplicații.

- **Videointerfon inteligent** cu deschidere de la distanță prin smartphone. **Deschiderea ușii de acces în hol prin breloc cu tehnologie NFC** (Near Field Communication).

- **Internet comunitar prin fibră optică și Wi-Fi inclus în toate locuințele.** În primii doi ani, dezvoltatorul va suporta costurile contractului de mentenanță, urmând ca asociația de proprietari să poată prelua contractul începând cu al treilea an. **Costul estimativ al Wi-Fi-ului comunitar este de 3 euro/lună pentru fiecare locuință.**

- **Panouri fotovoltaice care furnizează energie curată pentru susținerea consumului energetic al zonelor comune ale clădirii,** contribuind la eficiența ansamblului și la protejarea mediului înconjurător.

- **Rețea de canalizare separativă** pentru ape uzate și ape pluviale, realizată cu conducte din PVC.

- **Sistem de ventilație al locuinței** cu extracție prin conducte cu aspirație superioară forțată și grile interioare în băi și bucătărie, care permite reînnoirea aerului din interiorul locuinței și menținerea acestuia liber de contaminanți.

- **Preinstalare pentru încărcarea vehiculelor electrice,** conform reglementărilor în vigoare, pentru 15% din locurile de parcare din garaj. În plus, va fi instalată o tavă metalică de cabluri pe toată lungimea tavanului garajului, care va putea fi utilizată pentru distribuirea instalațiilor necesare dotării tuturor locurilor de parcare cu puncte de încărcare.

MEMORIU CONSTRUCTIV AL LOCUINTELOR

GENERAL

Finisaj interior al pereților despărțitori realizați din cărămidă ceramică sau prin sisteme ușoare din plăci de gips-carton montate pe structură metalică (tip Pladur).

- **Tavan fals continuu** din gips în bucătărie, băi și zonele de circulație.

- **Vopsea lavabilă netedă** în culorile la alegere ALB, GRI DESCHIS sau CREM DESCHIS pentru pereți; finisaj neted în culoarea ALB pentru tavane.

- **Pardoseală din gresie porțelanată** în interiorul locuințelor, cu posibilitatea de alegere între 3 modele, sau SPC (Stone Plastic Composite), cu plintă asortată. În cazul teraselor, pardoseala va fi antiderapantă (model unic).

- **Placare ceramică** pe pereții băilor și bucătăriei pe toată înălțimea, cu posibilitatea de alegere între 4 sau 5 modele, oferind spațiilor un design elegant și modern.

TÂMLĂRIE

- **Ușă de acces în locuință blindată,** cu vizor digital

integrat cu ecran LCD, mâner central exterior și **încuietore antiefracție** (împotriva tehnicilor de bumping, deschidere cu șperaclu, copiere, găurire și rupere), cu **alarmă integrată** în mâner, care detectează tentativele de intrare prin efracție. **Ușa este echipată cu încuietore inteligentă,** putând fi deschisă de oriunde prin intermediul unui smartphone.

- **Tâmplărie exterioară din aluminiu cu rupere de punte termică și geam termoizolant dublu,** cu cameră de aer și gaz argon, cu foi glisante, cu excepția cazurilor punctuale indicate în planuri, unde acestea vor fi batante sau batante cu parte fixă.

Geamul termoizolant dublu cu cameră de aer reduce semnificativ schimbul de energie rece-cald și zgomotul exterior, asigurând un nivel ridicat de confort la interior.

Ferestrele dormitoarelor sunt prevăzute cu rulouri din aluminiu profilat, rulabile și motorizate, cu izolație fonică integrată în caseta ruloului.

- **Locuințele exterioare de la parter vor fi prevăzute cu grilaje, lamele sau sticlă securizată la ferestre,** garantând protecția locuințelor.

- **Uși interioare de trecere, netede, cu finisaj lăcuit alb.** Mânere cu finisaj argintiu și sistem de închidere din același model în băi și în dormitorul principal.

- **Dulapuri încorporate de la pardoseală până la tavan, finisate la interior,** cu poliță superioară și bară pentru umerase. **Uși glisante, netede, cu finisaj lăcuit alb,** cu excepția cazurilor în care se specifică altfel.

- Dulapurile din dormitoare sunt prevăzute cu **sertare.** Cel din dormitorul principal beneficiază suplimentar de **iluminare interioară** (bandă LED).

BUCĂTĂRIE

- **Bucătărie mobilată,** cu corpuri suspendate și de bază, cu sertare și uși în funcție de tipul locuinței. Acestea vor include mecanisme de amortizare cu închidere lentă. **Finisajele și culorile ușilor vor putea fi alese** dintre cele expuse în birourile noastre (**ALB, CAVA, ANTRACIT-ALB și NORDIC**). Blatul va fi din cuarț.

Dotarea bucătăriei:

- **Chiuveță inteligentă de ultimă generație,** din oțel inoxidabil, echipată cu diverse accesorii pentru spălarea și pregătirea alimentelor, curățare, clătirea paharelor etc.

- **Plită cu inducție cu 3 zone de gătit.**

Electrocasnice cu finisaj din oțel inoxidabil:

- **Frigider combinat** cu congelator separat.

- **Hotă extractoare** încastrată în corpul superior de mobilier.

- **Cuptor multifuncțional.**

- **Cuptor cu microunde** amplasat într-un corp înalt, în funcție de tipul locuinței.

- **Mașină de spălat cu uscător.**

- **Mașină de spălat vase.**

BĂI

Dotarea băilor:

- Mobilier de baie cu lavoar, dimensionat în funcție de tipologia locuinței, cu oglindă prevăzută cu iluminare LED integrată.

- În baia principală este inclusă o cădiță de duș din rășină antiderapantă, coloană de duș cu hidromasaj și paravan din aluminiu cu sticlă transparentă. Duș igienic pentru vasul WC, cu apă rece și caldă.

- În baia secundară este prevăzută o cădiță de duș din rășină antiderapantă, paravan din aluminiu cu sticlă transparentă, iar coloana de duș este cu baterie monocomandă și cap de duș tip ploaie.

- Vase WC și lavoare din porțelan vitrificat, de culoare albă, cu capac cu închidere amortizată în cazul vaselor WC, pentru o închidere lină și silențioasă. Baterii monocomandă la lavoare.

- Implementarea unor măsuri de economisire a apei, care contribuie la protejarea mediului și la reducerea costurilor de întreținere pentru proprietari, precum vase WC cu dublă comandă de descărcare și utilizarea perlatoarelor la baterii.

CLIMATIZARE ȘI INSTALAȚII

Unitate compactă de aeroterme pentru producerea apei calde menajere (ACM), instalată

în interiorul locuinței, a cărei pompă de căldură utilizează eficient energia provenită dintr-o sursă regenerabilă atât de comună precum aerul.

Aeroterma este considerată energie regenerabilă conform Codului Tehnic al Construcțiilor.

- **Aer condiționat prin conducte cu grile de insuflare reglabile în living și dormitoare, controlat prin termostat digital programabil** cu afișaj al temperaturii ambientale din locuință.

- **Fiecare locuință va dispune de un robinet general de închidere și de robinete de închidere independente în fiecare încăpere umedă.**

- **Instalație electrică realizată conform Regulamentului Electrotehnic pentru Joasă Tensiune, cu grad ridicat de electrificare, adecvată pentru contractarea unei puteri de până la 9,2 kW.**

- **Fiecare locuință este dotată cu un distribuitor RJ45** pentru conectarea ulterioară a unui router/switch și cu cablare de rețea de date în toate punctele prevăzute.

- **În locuințele care dispun de terasă se va instala o priză și un corp de iluminat.**

- **O priză în dormitor și una în living vor avea integrate porturi USB A și USB C.**

- **Dotare de iluminat 1:** corpuri de iluminat LED tip downlight fixe, circulare, montate în tavanul fals al bucătăriilor și băilor, în numărul indicat în planul de vânzare al fiecărei tipologii.

- **Dotare de iluminat 2:** corpuri de iluminat LED tip downlight montate în tavanul fals al holului de intrare și al distribuitorului, în numărul indicat în planul de vânzare al fiecărei tipologii.

Dotarea minimă a prizelor electrice și a punctelor de telecomunicații, prevăzută pentru fiecare încăpere:

Dotare minimă cu prize electrice și de telecomunicații, conform indicațiilor, pentru fiecare încăpere:

	Prize electrice	Puncte de iluminat	Prize TV	Priză de date	Priză de fibră optică	Încărcare USB A/C
Intrare	1	1	.	.	.	.
Hol	1	1	.	.	.	.
Living - zonă de dining	5	2	1	3	1	1
Bucătărie	6	1	1	1	.	.
Dormitor principal	3	2	1	2	.	1
Dormitor dublu	3	2	1	1	.	1
Dormitor single	3	1	1	1	.	1
Baie	1	1	.	.	.	.
Terasă	1*	1*	.	.	.	.

*Pregătit pentru exterior

MEMORIU CONSTRUCTIV AL SPAȚIILOR DE UZ COMUNITAR

Clădirea dispune de diferite spații de uz comunitar.

La parter:

ZONĂ DE SĂNĂTATE, cu o sală de fitness complet echipată cu următoarele aparate:

- 1 bandă de alergare.
- 2 biciclete pentru spinning.
- 1 aparat pentru exerciții ale picioarelor.
- 1 stație multifuncțională pentru antrenament de forță.
- 1 zonă cu gantere și bancă de exerciții.
- 1 platformă vibrantă.
- 1 aparat pentru exerciții abdominale (Upper Abdominal).
- 1 zonă pentru stretching cu oglindă.
- 1 aparat Seated Leg Curl.

Pardoseala sălii de fitness este realizată din SPC, cu aspect de lemn.

ZONĂ WELLNESS, echipată cu:

- 2 jacuzzi cu apă rece și caldă.
- 2 dușuri.

PET CORNER, destinat îngrijirii și spălării animalelor de companie.

Echipat cu:

- 1 chiuvetă mare cu o singură cuvă.
- 1 baterie și un punct de alimentare cu apă rece și caldă, cu furtun.
- 1 priză pentru uscător sau alte utilizări.

ZONĂ CLUB SOCIAL, un spațiu destinat organizării de evenimente sociale, aniversări, gustări și picnicuri.

Este echipată cu:

- Bar de bucătărie, mobilier superior și inferior, ustensile pentru catering și blat din granit sau similar.
- Chiuvetă din inox cu o singură cuvă dreptunghiulară, cu baterie monocomandă (apă rece și caldă), cuptor cu microunde și frigider combinat comunitar de culoare albă.
- 2 unități de încălzitor tip bufet din oțel inoxidabil, cu tavă de încălzire de 9 litri pentru menținerea alimentelor calde.

- Veselă, pahare și tacâmuri pentru 36 de persoane.
- Sală de mese echipată cu 6 mese și 24 de scaune.
- Zonă de relaxare dotată cu 3 canapele confortabile, măsuțe și un televizor de 65".

MEMORIU CONSTRUCTIV AL SALONULUI SOCIAL

- Zonă interioară cu pardoseală ceramică.
- Pereți finisați cu glet de ipsos și vopsea lavabilă albă, cu aspect neted.
- Tavan fals din gips, vopsit în alb neted.

Pe terasa de pe acoperișul clădirii:

ZONĂ SOLARIUM ȘI PISCINĂ PE ACOPERIȘUL CLĂDIRII, cu următoarele facilități:

- Solarium cu șezlonguri. Pardoseala zonei de solarium va fi realizată din gazon artificial.
- Piscină cu zone separate pentru adulți și copii.
- 2 dușuri.
- Zonă comunitară pentru uscarea rufelor.
- Jardiniere cu plante.

CLIMATIZARE ȘI INSTALAȚII

- Climatizare pentru răcire și încălzire, prin intermediul unei pompe de căldură cu unități split, în salonul social și sala de fitness.
- Iluminarea sălilor și a zonelor de circulație prin corpuri de iluminat LED cu consum redus, montate aparent și distribuite în tavanul fals, cu detectoare de prezență în zonele de trecere, pentru o funcționare eficientă.

- Zone cu Wi-Fi comunitar gratuit în salonul social, zona piscinei și sala de fitness.



EFICIENȚĂ ENERGETICĂ CATEGORIA A

Clădirea **Bonavista** va obține cea mai înaltă clasificare energetică: categoria A.

Aceasta înseamnă că va fi construită respectând cele mai înalte standarde în materie de izolare, confort termic și utilizarea energiilor regenerabile

O locuință eficientă energetic reduce consumul de energie (încălzire, răcire și apă caldă menajeră), îmbunătățind bunăstarea locatarilor și protejând în același timp mediul. Pentru atingerea acestui obiectiv, au fost implementate următoarele măsuri:

Îmbunătățirea izolației termice. Anvelopă termică de înaltă performanță și ventilație controlată, cu optimizarea izolației fațadei (ETICS), tratarea termică a marginilor planșeelor și tâmplărie performantă.

Producerea apei calde menajere (ACM) printr-un sistem aerotermic individual, care oferă:

- Eficiență mai mare decât cazanele convenționale și o durată de viață mai lungă a

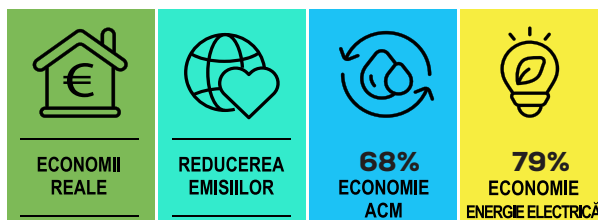
echipamentului.

- Consum redus de energie și emisii de CO₂ mai scăzute.

Instalație fotovoltaică pentru utilizare comună, care reduce consumul energetic global al clădirii.

Sistem de ventilație al locuinței, care îmbunătățește izolația termică și reduce consumul de energie peste cerințele minime legale.

Această clasificare se traduce printr-o economie de energie de 79%, ceea ce generează economii semnificative de costuri pentru comunitatea de proprietari.



Prezentul caiet de specificații poate fi supus unor modificări de către echipa de management al proiectului din motive de ordin normativ sau tehnic ori pentru îmbunătățirea calității generale.

Mobilierul și elementele decorative au caracter orientativ și pot fi înlocuite cu alternative similare din punct de vedere al caracteristicilor, calității și/sau culorii.

În cazul în care un element specificat nu este disponibil la momentul instalării, acesta va fi înlocuit cu un altul cu caracteristici comparabile.