

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
DIRECȚIA TEHNICĂ
DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICE LOCALĂ
DIRECȚIA AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

APROB,
PREȘEDINTE,
Ion MÎNZÎNĂ

AVIZAT DE LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Ionel VOICA

VIZAT,
VICEPREȘEDINTE,
Marius Florinel NICOLAESCU

RAPORT

la Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnice –faza DALI, a Devizului General și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții:
”Centru de zi pentru persoane adulte cu dizabilități Drăgolești”, sat Drăgolești, Comuna Cotmeana, Județul Argeș

Având în vedere cele menționate în Nota de fundamentare, înregistrată la Consiliul Județean Argeș cu nr.24303/11.10.2023, privind situația existentă și necesitatea realizării obiectivului de investiții ***”Centru de zi pentru persoane adulte cu dizabilități Drăgolești”***, Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Argeș a încheiat **Convenția de finanțare nerambursabilă nr.15847/18.10.2022** pentru derularea în perioada 18.10.2022-30.11.2024 a acestui proiect, finanțat în cadrul Programului de Interes Național (PIN) – „*Înființarea de servicii sociale de tip centre de zi, centre respiro/centre de criză și locuințe protejate în vederea dezinstituționalizării persoanelor cu dizabilități aflate în instituții de tip vechi și pentru prevenirea instituționalizării persoanelor cu dizabilități din comunitate*” - sesiunea 8, precum și cofinanțare de la bugetul local.

Obiectivul general al proiectului este înființarea unui serviciu social de tip centru de zi pentru persoane adulte cu dizabilități, cu o capacitate de minimum 30 de locuri, prin reabilitarea, modernizarea și dotarea unei clădiri existente, în comuna Cotmeana, sat Drăgolești.

Implementarea acestui proiect va contribui la atingerea următoarelor **obiective specifice**:

- Înființarea unui Centru de Zi cu o capacitate de minimum 30 de locuri;
- Dezvoltarea serviciilor sociale comunitare complexe specializate;
- Dezvoltarea unei structuri comunitare de servicii de reabilitare pentru adulții cu dizabilități bazat pe un model de bună practică acceptat la nivel european;
- Furnizarea de servicii sociale corespunzătoare nevoilor evaluate ale persoanelor adulte cu dizabilități, pentru dezvoltarea și/sau consolidarea deprinderilor de viață independentă prin activități de terapie ocupațională și de recuperare medico-psiho-socială.
- Prevenirea instituționalizării persoanelor adulte cu dizabilități din comunitate, beneficiare ale serviciului nou înființat.

Clădirea care urmează a fi transformată în "**Centru de zi pentru persoane adulte cu dizabilități Drăgolești**", are o suprafață construită $S_c=134$ mp și o suprafață desfășurată $S_d=153$ mp. Are număr cadastral 81347, înscris în Cartea funciară a comunei Cotmeana la nr.81347. Este proprietatea Județului Argeș prin Consiliul Județean Argeș și este dat în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Argeș, conform contractului de administrare nr.24576 din 07.11.2022.

Pe amplasament sunt situate 3 clădiri, una cu destinația de Azil bătrâni-casă oaspeți, cu regim de înălțime P+1E, o construcție cu regim de înălțime P, pentru centrala termică și o clădire cu regim de înălțime P+M, care urmează a fi transformată în Centru de zi pentru persoane adulte cu dizabilități și care în prezent nu este utilizată.

Clădirea este din zidărie de cărămidă, acoperită cu tablă pe șarpantă din lemn, construită în anul 1970 și are o stare de întreținere nesatisfăcătoare pentru a putea fi folosită.

- În prezent, construcția nu este funcțională;
- Zidăriile portante nu au confinări de tipul sâmburilor și centurilor din beton armat;
- Planșeul din lemn existent nu asigură efectul de șaibă rigidă în plan, efect favorabil pentru încărcarea uniformă a pereților din zidărie în cazul solicitărilor orizontale seismice;
- Înelitoarea din tablă este așezată pe scânduri din lemn la distanțe mari, fără a se respecta tipodimensiunile de dispunere a asterealei;
- Nu este prevăzută izolație termică sau folie de protecție la condens;
- Construcția are trotuare perimentrale;
- Înelitoare din tablă nu este deservită de jgheaburi și burlane, infiltrațiile afectând finisajele exterioare și soclul construcției.

Descriere structurală:

Infrastructură:

- Imobilul studiat are o fundație continuă din beton simplu;
- Soclul construcției are o înălțime variabilă dată de ușoara înclinare a terenului în amplasament;
- Solcul este ieșit în exterior față de planul zidăriei din suprastructură, fiind parțial afectat de infiltrații;
- Placa suport a pardoselii nu este din beton, cota zero fiind alcatuită din podina de lemn realizată pe distanțieri din lemn cu diverse umpluturi.

Suprastructură:

- Sistemul structural identificat este zidărie portantă, cărămidă plină presată, fără confinări cu sămburi și centuri.
- Planșeul peste parter este alcatuit din lemn cu podina superioară și inferioară cu tăvănuială din șipci pe plasa de rabbit;
- Tâmplăriile sunt situate în goluri cu forma superioară circulară, având la cele două intrări ale construcției, o zonă de pridvor cu stâlpi din zidărie cu arce, tâmplării metalice cu geam dintr-o singură foaie. Restul tâmplăriilor sunt din PVC cu geamuri duble termoizolante;
- Șarpanta este alcatuită din lemn semicarisat;
- Scara de acces la etaj este alcatuită din lemn;
- Înelitoarea din tablă este așezată pe scânduri din lemn la distanțe mari, fără a se respecta tipodimensiunile de dispunere a asterealei;
- Nu este prevăzută izolație termică sau folie de protecție la condens;
- Compartimentarea etajului este realizată dintr-o structură de lemn închisă cu scândură și cu tencuieli cu plasă de rabbit;
- Pereții înălțați ai podului ce servesc la reazemul cosoroabei nu au confinări din beton de tipul centurilor din beton;
- Construcția are trotuare perimentrale.
- Încălzirea clădirii este asigurată de sobe pe lemne.
- Nu exista racord de apă rece.
- Apa caldă menajeră nu este prevăzută, aceasta realizându-se local pe plite.
- Clădirea nu este prevăzută cu grupuri sanitare.
- Clădirea nu are instalație de climatizare și ventilare.
- Instalațiile de iluminat din clădire, sunt dotate cu corpuri de iluminat ce utilizează lămpi cu incandescentă.

Pentru realizarea investiției, a fost elaborată documentația tehnico-economică la nivel de DALI, conform prevederilor H.G.nr.907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul cadru al documentației tehnico-economice aferente obiectivului/proiectului de investiții finanțate din fonduri publice în baza Convenției de finanțare nerambursabilă nr.15847/18.10.2022.

Conform Documentației de avizare a lucrărilor de intervenție sunt necesare a se realiza următoarele lucrări pentru realizarea investiției "*Centru de zi pentru persoane adulte cu dizabilități Drăgolești*":

- Lucrări de consolidare;
- Lucrări de reabilitare termică a elementelor de anvelopare a clădirii;
- Lucrări de reabilitare a instalațiilor electrice;
- Lucrări de reabilitare termică a sistemului de încălzire;
- Instalarea unor sisteme alternative de producere a energiei electrice și /sau termice pentru consum propriu; utilizarea surselor regenerabile de energie;

Descrierea din punct de vedere tehnic, constructiv, funcțional-arhitectural și tehnologic:

Scenariul nr. 1 presupune următoarele lucrări:

1. Lucrări de arhitectură:

- ✓ Tencuieli interioare și exterioare la pereți și placarea tavanelor cu tavan casetat din gips carton;

- ✓ Zugrăveli interioare și exterioare cu vopsea lavabilă la pereți;
- ✓ Montarea tâmplăriei PVC cu 7 camere și geam tripan;
- ✓ Pardoseli din gresie antiderapantă, cu plăci 0,60X0,30, antiderapantă și fără rosturi între ele și fără plintă, în holuri, în grupurile sanitare și pe scări;
- ✓ Placarea pereților cu faianță în grupurile sanitare;
- ✓ Pardoseli din parchet cu grosimea de 10 mm;
- ✓ Montarea de glafuri la ferestre (din plastic la interior și metalice la exterior);
- ✓ Parapet din fier forjat la scara interioară și exterioară cu mână curentă din lemn;
- ✓ Execuția rampei de acces pentru persoane cu dizabilități, placarea cu gresie antiderapantă, montarea parapetului pe cele două porți de fier forjat cu mâna curentă din lemn;
- ✓ Izolarea termică a pereților exteriori cu un strat de vată minerală de 15 cm grosime;
- ✓ Reabilitarea termică a planșeului către pod prin montarea unui strat termoizolant din plăci din polistiren extrudat cu grosimea de 25 cm și conductivitatea termică de 0,038 W/mK;
- ✓ Izolarea soclului perimetral cu polistiren extrudat pentru soclu, cu grosimea de 15 cm, cu conductivitatea termică de 0,035 W/mK și hidroizolarea cu materiale bituminoase pe tot perimetrul construcției;
- ✓ Execuția învelitoarei din tabla profilată;
- ✓ Trotuare în jurul clădirii din beton, cu dop de bitum și rost de dilatație.

2. Lucrări de rezistență:

- ✓ Se vor executa subzidiri pe toată lungimea pereților portanți, atât la interior cât și la exterior;
- ✓ Fiecare perete nou propus, pe lângă măsurile luate în cazul fundațiilor, va avea la capete stâlpi /sâmburi din beton armat din care vor pleca mustăți de armătură dispuse la 2 asize pentru înfrățirea cu zidăriile existente;
- ✓ Se vor aplica cămășuiri cu plasa sudată STPB 08/10 pe toți pereții portanți ce se vor păstra;
- ✓ La intersecțiile de pereți din zidărie se dispun armături suplimentare;
- ✓ Se vor îndepărta pardoselile din lemn de la parter și se va turna o placă suport din beton armat;
- ✓ Pe exteriorul construcției, se vor lua toate măsurile ce țin de conformarea termo-hidrotehnică;
- ✓ Se vor dezafecta șarpanta, învelitoarea și planșeul existente în prezent;
- ✓ Se vor turna centuri din beton armat peste pereții existenți și peste pereții nou propuși prin soluția de amenajare;
- ✓ Se va turna peste parter o placă din beton armat ce va avea grosimea de minim 13 cm;
- ✓ Se va demola scara existentă din lemn și se va executa o nouă scară din beton armat;
- ✓ Peste infrastructura consolidată, se va reabilita și reface mansarda prin recompartimentare;
- ✓ Se va consturi o nouă șarpantă și învelitoare peste pereții mansardei;
- ✓ În cazul în care se vor practica goluri în pereții portanți din zidărie, acestea se vor borda pe margini cu stâlpi compuși alcătuiți din corniere și buiandrugi;
- ✓ Se va realiza o sistematizare exterioară ce nu va permite infiltrații ale apelor pluviale sau meteorice la fundațiile construcțiilor;

- ✓ Se vor reface trotuarele perimetrare ale construcției;
 - ✓ Se vor realiza lucrări de reabilitare prin refacere de finisaje și anvelopare pentru construcția de bază conform propunerii de arhitectură.
3. Lucrări de reabilitare termică a elementelor de anvelopare a clădirilor:
- ✓ Izolarea termică a pereților exteriori cu un strat de vată minerală de 15 cm grosime, inclusiv protecția acestuia și aplicarea tencuiei exterioare;
 - ✓ Izolarea soclului perimetral cu polistiren extrudat pentru soclu, cu grosimea de 15 cm, cu conductivitatea termică de 0,035 W/mK și hidroizolarea cu materiale bituminoase pe tot perimetrul construcției;
 - ✓ Reabilitarea termică a planșului către pod prin montarea unui strat termoizolant din plăci din polistiren extrudat cu grosimea de 25 cm și conductivitatea termică de 0,038 W/mK;
 - ✓ Execuția unui termosistem de pardoseală de minim 5 cm din polistiren extrudat;
 - ✓ Înlocuirea tâmplăriei existente cu tâmplăria din PVC cu 7 camere, cu geam termoizolant, cu emisivitate redusă „Low-e” cu $R'_{min} \geq 0,77 \text{ m}^2\text{K/W}$.
4. Lucrări de reabilitare a instalațiilor electrice:
- ✓ Modernizarea sistemului de iluminat interior, prin montarea corpurilor de iluminat tip led, cu eficiență energetică ridicată și durată mare de viață;
 - ✓ Montarea unui sistem de automatizare a instalațiilor de iluminat pentru spațiile comune, prin montarea senzorilor de prezență;
 - ✓ Iluminatul de siguranță;
 - ✓ Instalații de prize uzuale și racorduri electrice;
 - ✓ Instalații de forță;
 - ✓ Prize de pământ;
 - ✓ Instalație de protecție împotriva trăsnetului.
5. Lucrări de reabilitare termică a sistemului de încălzire:
- ✓ Montarea unei instalații de încălzire cu ventiloconvectoare și pompă de căldură;
6. Instalarea unor sisteme alternative de producere a energiei electrice și /sau termice pentru consum propriu; utilizarea surselor regenerabile de energie:
- ✓ Implementarea panourilor solare fotovoltaice pentru producerea energiei electrice;
 - ✓ Implementarea panourilor solare cu tuburi vidate pentru producerea apei calde menajere.
7. Instalații sanitare interioare.

Indicatorii tehnico-economici aferenți Scenariului 1:

Valoarea totală a investiției:

- 1 134 013,76 lei, cu T.V.A inclus
- 954 078,68 lei, fără T.V.A
- 179 935,08 lei T.V.A 19%

Valoare construcții- montaj (C+M):

- 762 894,16 lei, cu T.V.A inclus
- 641 087,53 lei, fără T.V.A
- 121 806,63 lei T.V.A 19%

Scenariul nr. 2 presupune următoarele lucrări:

1. Lucrari de arhitectură:

- ✓ Tencuieli interioare și exterioare la pereți și placarea tavanelor cu tavan casetat din gips carton;
- ✓ Zugrăveli interioare și exterioare cu vopsea lavabilă la pereți;
- ✓ Montarea tâmplăriei PVC cu 7 camere și geam tripan;
- ✓ Pardoseli din gresie antiderapantă, cu plăci 0,60X0,30, antiderapantă și fără rosturi între ele și fără plintă, în holuri, în grupurile sanitare și pe scări;
- ✓ Placarea pereților cu faianță în grupurile sanitare;
- ✓ Pardoseli din parchet cu grosimea de 10 mm;
- ✓ Montarea de glafuri la ferestre (din plastic la interior și metalice la exterior);
- ✓ Parapet din fier forjat la scara interioară și exterioară cu mână curentă din lemn;
- ✓ Execuția rampei de acces pentru persoane cu dizabilități, placarea cu gresie antiderapantă, montarea parapetului pe cele doua porți de fier forjat cu mână curentă din lemn;
- ✓ Izolarea termică a pereților exteriori cu un strat de vată minerală de 15 cm grosime;
- ✓ Reabilitarea termică a planșeului către pod prin montarea unui strat termoizolant din plăci din polistiren extrudat cu grosimea de 25 cm și conductivitatea termică de 0,038 W/mK;
- ✓ Izolarea soclului perimetral cu polistiren extrudat pentru soclu, cu grosimea de 15 cm, cu conductivitatea termică de 0,035 W/mK și hidroizolarea cu materiale bituminoase pe tot perimetrul construcției;
- ✓ Execuția învelitoarei din tabla profilată;
- ✓ Trotuare în jurul clădirii din beton, cu dop de bitum și rost de dilatație.

2. Lucrări de rezistență:

- ✓ Se vor executa subzidiri pe toată lungimea pereților portanți, atât la interior cât și la exterior;
- ✓ Fiecare perete nou propus, pe lângă măsurile luate în cazul fundațiilor, va avea la capete stâlpi /sâmburi din beton armat din care vor pleca mustăți de armătură dispuse la 2 asize pentru înfrățirea cu zidăriile existente;
- ✓ Se vor aplica cămășuiri cu plasa sudată STPB 08/10 pe totii pereții portanți ce se vor păstra;
- ✓ La intersecțiile de pereți din zidărie se dispun armături suplimentare;
- ✓ Se vor îndepărta pardoselile din lemn de la parter și se va turna o placă suport din beton armat;
- ✓ Pe exteriorul construcției, se vor lua toate măsurile ce țin de conformarea termo-hidrotehnică;
- ✓ Se vor dezafecta șarpanta, învelitoarea și planșeul existente în prezent;

- ✓ Se vor turna centuri din beton armat peste pereții existenți și peste pereții nou propuși prin soluția de amenajare;
 - ✓ Se va turna peste parter o placa din beton armat ce va avea grosimea de minim 13 cm;
 - ✓ Se va demola scara existentă din lemn și se va executa o nouă scară din beton armat;
 - ✓ Peste infrastructura consolidată, se va reabilita și reface mansarda prin re compartimentare;
 - ✓ Se va consturi o noua șarpantă și învelitoare peste pereții mansardei;
 - ✓ În cazul în care se vor practica goluri în pereții portanți din zidărie, acestea se vor borda pe margini cu stâlpi compuși alcatuiți din corniere și buiandrugi;
 - ✓ Se va realiza o sistematizare exterioară ce nu va permite infiltrații ale apelor pluviale sau meteorice la fundațiile construcțiilor;
 - ✓ Se vor reface trotuarele perimetrare ale construcției;
 - ✓ Se vor realiza lucrări de reabilitare prin refacere de finisaje și anvelopare pentru construcția de bază conform propunerii de arhitectură.
3. Lucrari de reabilitare termica a elementelor de anvelopare a clădirilor:
- ✓ Izolarea termică a pereților exteriori cu un strat de vată minerală de 15 cm grosime, inclusiv protecția acestuia și aplicarea tencuielii exterioare;
 - ✓ Izolarea soclului perimetral cu polistiren extrudat pentru soclu, cu grosimea de 15 cm, cu conductivitatea termică de 0,035 W/mK și hidroizolarea cu materiale bituminoase pe tot perimetrul construcției;
 - ✓ Reabilitarea termică a planșeului către pod prin montarea unui strat termoizolant din plăci din polistiren extrudat cu grosimea de 25 cm și conductivitatea termica de 0,038 W/mK;
 - ✓ Execuția unui termosistem de pardoseală de minim 5 cm din polistiren extrudat;
 - ✓ Înlocuirea tâmplăriei existente cu tâmplăria din PVC cu 7 camere, cu geam termoizolant, cu emisivitate redusă „Low-e” cu $R'_{min} \geq 0,77 \text{ mpK/W}$.

Indicatorii tehnico-economici aferenți Scenariului 2:

Valoarea totală a investiției:

- 912 371,00 lei, cu T.V.A inclus
- 767 627,71 lei fără T.V.A
- 144 743,29 lei T.V.A 19%

Valoare construcții- montaj (C+M):

- 629 718,21 lei, cu T.V.A inclus
- 529 174,97 lei, fără T.V.A
- 100 543,24 lei T.V.A 19%

Opțiunea tehnico-economic(ă) optim(ă), recomandat(ă)

Scenariul optim recomandat pentru obiectivul de investiție îl constituie **Scenariul 1** ce presupune reconfigurarea, demolarea unor pereti existenți, construirea altora noi, umplerea unor goluri, crearea altor goluri pentru uși și ferestre, execuția înveltoarei, reabilitarea termică a anvelopei clădirii inclusiv a tâmplăriei exterioare, lucrări de reabilitare a instalațiilor, instalarea unor sisteme alternative de producere a energiei electrice și/sau termice pentru consum propriu și montarea unei instalații de încălzire cu ventiloconvectoare și pompă de caldură, în vederea asigurării beneficiarilor unor condiții decente pentru desfășurarea activității.

Din punct de vedere al performanței obținute, soluția recomandată - **Scenariul 1** oferă și reducerea maximă a facturii energetice, a consumului de energie primară și a emisiilor de CO₂, conducând la o performanță energetică a clădirii foarte aproape de nivelul stabilit pentru clădirile din categoria nZEB (clădiri noi).

Documentația este întocmită în conformitate cu informațiile înscrise în Certificatul de Urbanism nr.08/29.03.2023 emis de Primaria comunei Cotmeana, jud.Argeș.

Față de cele prezentate, considerăm că Proiectul de hotărâre privind aprobarea realizării obiectivului de investiție: **”Centru de zi pentru persoane adulte cu dizabilități Drăgolești”**, sat Drăgolești, Comuna Cotmeana, Județul Argeș, a documentației tehnice aferente –faza Documentația de Avizare a Lucrărilor de Intervenții (DALI), a Devizului general și a indicatorilor tehnico-economici, este fundamentat din punct de vedere al reglementărilor specifice aplicabile, raportat la atribuțiile și competențele specifice ale aparatului de specialitate, sens în care **vă supunem spre dezbateră și adoptare** proiectul de hotărâre alăturat, în temeiul în temeiul art. 173 alin. 3 lit. f, alin.5 lit.b, art. 182 alin. 1 coroborat cu art. 196, alin. 1 lit.a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale HG 907/2016 privind aprobarea conținutului-cadru al documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice, precum și a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții, precum și ale art. 15 alin. 1 lit.c și alin 2 din H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare.

**Director Executiv,
Alin STOICEA**

**Director Executiv,
Carmen MOCANU**

**Director Executiv,
Alisa CIOBANU**

**Arhitect Șef,
arh.Andreea Cosmina Tache**

Redactat:
Istocescu Ștefania
Toitan Iulia
Cons.juridic
Robert Ciortan

La HCJA nr. _____

**PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI
AFERENȚI OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII:**

*”Centru de zi pentru persoane adulte cu dizabilități Drăgolești”, sat Drăgolești,
Comuna Cotmeana, Județul Argeș*

	Lei fără TVA	Lei cu TVA
Valoarea totală a investiției:	954 078,68	1 134 013,76
Din care:C+M	641 087,53	762 894,16

- *Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții este de 9(nouă) luni .*