

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

APROB,
PREȘEDINTE,
Ion MÎNZÎNĂ

ADMINISTRATOR PUBLIC,
Marius Cristian PUIU

AVIZAT DE LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Ionel VOICA

VIZAT,
VICEPREȘEDINTE,
Marius Florinel NICOLAESCU

RAPORT

la Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnice –faza *Studiu de Fezabilitate (SF), a Devizului General și a indicatorilor tehnico-economi* pentru obiectivul de investiții: **„Reabilitare, Consolidare, Modernizare Corp Clădire C10 și construire Clădire Arhivă, Str. George Coșbuc, nr.40, Municipiul Pitești, Județul Argeș”**

1.SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul pe care se află construcția corpului **C10** și corpul **C14**, conform extrasului de carte funciară nr.**88447** eliberat de către O.C.P.I. în data de 01.03.2024, este împrejmuit, cu o suprafață conform actelor de 13.764 mp și suprafață măsurată de 13.974 mp, terenul este intabulat cu drept de proprietate dobândit prin convenție, cota actuală de 1/1 de către Județul Argeș, domeniu public.

Terenul propus pentru realizarea investiției este situat în intravilanul municipiului Pitești, aparține domeniului public al statului Român și se află în proprietatea UAT Județul Argeș conform extrasului de carte funciară pentru informare C.F. nr.88447, U.A.T Pitești.

Categoria de folosință a terenului este **curți-construcții** conform C.F. nr.88447, U.A.T Pitești.

Lucrările ce fac obiectul prezentei investiții vor fi efectuate în perimetrul ariei prevăzute de 1916 mp pe Str. George Coșbuc, Nr.40, Municipiul Pitești, jud. Argeș.

De asemenea, corpul de clădire C10 care face obiectul investiției a fost expertizat, având Audit Energetic (AE); Raport de Audit Energetic (RAE), Certificat de Performanță Energetică (CPE), acestea fiind cuprinse în dosarul înregistrat la CJ Argeș cu nr. 26245/25.09.2024.

Urmare a expertizei efectuate și centralizării datelor, se constată o valoare mare a consumului de energie pentru încălzirea spațiilor, iluminat, utilități, care conduce la încadrarea în clasa energetică foarte scăzută.

Având în vedere starea precară a Halei (*Corpului C10*), aceasta prezentând deficiențe majore privind instalația electrică (atât instalația de 220 V cât și cea de 380 V), sistemul de iluminat atât interior cât și exterior, hidroizolația la acoperișul halei, sistemul de scurgere a apelor pluviale,

tâmplăria metalică (uși, ferestre) la toată hala, instalația termică, instalația de alimentare cu apă, grupurile sanitare, sistemul de canalizare, vestiarele, sistemul de aerisire (atât ușile cât și ferestrele) etc., acestea având durata de funcționare depășită fără să fi fost efectuate lucrări de întreținere majore, pentru buna desfășurare a activității privind revizia și întreținerea parcului auto și a utilajelor din dotarea RAJD Argeș și pentru crearea unor condiții de muncă corespunzătoare cu respectarea normelor de mediu și de protecția muncii prevăzute în legislația în vigoare actualizată, se impune reabilitarea, consolidarea și modernizarea acestui corp C10 cât de curând posibil.

De asemenea avînd în vedere volumul mare de documentații rezultate din activitatea desfășurată de către toate direcțiile și serviciile din cadrul Consiliului Județean Argeș, documentații care necesită arhivare și depozitare conform normativelor în vigoare pentru perioade de timp distincte, perioade stabilite în mod clar de legislația specifică actualizată și ținând cont de faptul că spațiile existente din cadrul Consiliului Județean Argeș repartizate pentru această activitate sunt insuficiente, se impune construcția unui nou corp de clădire cu această destinație.

Acest corp nou de clădire se preconizează a se construi pe amplasamentul unde în prezent se află **Garajul**-identificat cadastral cu nr.88447-C14, suprafață construită și desfășurată la sol fiind de 200 mp, conform extrasului de Carte Funciară eliberat de către O.C.P.I.

Pentru a se putea construi corpul nou, au fost obținute autorizațiile de desființare/demolare a corpului C14-Garaj și corpului C2.

În urma constatărilor menționate mai sus, se va solicita consultanță de specialitate pentru efectuarea expertizării tehnice a celor menționate mai sus, în raport cu cerințele fundamentale de calitate din legislația în vigoare (Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată).

Expertul tehnic va stabili soluțiile tehnice ce se impun a fi implementate pentru realizarea celor propuse la acest obiectiv de investiții .

Starea tehnică actuală a obiectivului de investiții, care este necorespunzătoare din punctul de vedere al asigurării cerințelor esențiale de calitate în construcții, sub multiple aspecte (eficiența energetică scăzută a acesteia, starea tehnică a instalațiilor existente, degradări nestructurale etc.), are implicații negative directe asupra confortului termic și a eficienței utilizării instalațiilor și a spațiilor existente.

2. SITUAȚIA PROIECTATĂ

Prin Reabilitarea, Consolidarea, Modernizarea corpului de clădire **C10** situat în municipiul Pitești, Str.George Coșbuc, Nr.40, județul Argeș se vor asigura condiții optime de desfășurare a activității privind revizia și întreținerea parcului auto și a utilajelor din administrarea RAJD Argeș, respectând totodată normele de mediu, condițiile de muncă și normele de protecția muncii actualizate.

Prin lucrările de schimbare a tâmplăriei metalice (uși ,ferestre) la toată hala cu tâmplărie PVC cu geam termopan, înlocuirea ușilor de acces ale halei cu uși industriale cu panouri de tip sandwich, cu ușă pietonală integrată, deschidere verticală și acționare electrică, se va asigura atât accesul facil în incinta halei, iluminatul natural, dar și aerisirea corespunzătoare a incintei cât și creșterea eficienței energetice a clădirii.

În concluzie prin Reabilitarea, Consolidarea și Modernizarea corpului de clădire C10 (Hala) se rezolvă toate deficiențele prezentate și pentru aceasta se impune realizarea celor prezentate.

Referitor la necesitatea construirii unui corp nou cu destinația arhivă, acest lucru facilitează într-un mod organizat asigurându-se toate condițiile prevăzute de legislația specifică în vigoare și actualizată privind arhivarea documentațiilor tehnico-economice și juridice din cadrul Consiliului Județean Argeș pentru perioade de timp specifice fiecărei documentații.

Clădirea propriu-zisă va avea o suprafață de aproximativ 200 mp pe nivel, fiind compusă din Parter+Etaj și avînd atât la parter cât și la etaj, câte două birouri, grup sanitar și cameră tehnică.

Executantul are obligația de a notifica subcontractanții cu privire la faptul că obligațiile prevăzute de prezentul articol le sunt aplicabile, fiind specificat în același timp faptul că executantul rămîne pe deplin responsabil de respectarea acestora de către subcontractanți.

Executantul are obligația de a asigura personalul cu echipament individual de protecție. Executantul va asigura dotarea șantierului cu materialele de prim ajutor și mijloacele de stingere a incendiilor, în termen de valabilitate și în stare corespunzătoare.

Executantului îi revine obligația depozitării corespunzătoare a substanțelor chimice periculoase și asigurării condițiilor de siguranță la utilizarea și transportul acestor substanțe.

▪ **Măsuri suplimentare de protecție**

Pe toata perioada de desfășurare a lucrărilor, Executantul va urmări asigurarea calității lucrărilor de construcții și a instalațiilor aferente acestora.

Șantierul (amplasamentul de lucru) va fi astfel izolat încât să nu fie permis accesul decât pe căi special amenajate, iar perimetrul va fi împrejmuit cu panouri și bandă avertizoare pe toată lungimea. Executantul va lua toate măsurile de semnalizare și iluminare a zonei de lucru, atât pe timp de zi cât și pe timp de noapte, astfel încât să fie asigurată vizibilitatea la distanțele prevăzute de legislația specifică în vigoare, pe toată durata executării lucrărilor.

Pe toată durata executării lucrărilor executantul va asigura trasee pietonale de trecere în conformitate cu prevederile normelor de protecția muncii.

Pentru a preveni riscurile de îngropare prin surparea terenului, executarea săpăturilor la șanțurile cu pereți verticali și mai adânci de 1,50 m se realizează obligatoriu cu sprijinirea malurilor, iar pentru accesul în șanț se vor utiliza în mod obligatoriu scări. Grămezile de pământ, materialele și vehiculele în mișcare trebuie ținute la o distanță suficientă față de excavații; eventual, se vor construi bariere corespunzătoare.

▪ **Cerințe de protecția mediului**

În executarea lucrărilor contractate, Executantul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru:

- a) asigurarea și păstrarea curățeniei și ordinii în jurul organizării șantierului
- b) a evita producerea de pagube sau neajunsuri, persoanelor, proprietăților publice, rezultate din poluare, zgomot sau alți factori generate de metodele sale de lucru;
- c) depozitarea materialelor rezultate în urma lucrărilor, în containere speciale sau în zone de depozitare delimitate pentru fiecare categorie de materiale folosite pentru lucrările de construcții;
- d) îndepărtarea materialelor rezultate în urma săpăturilor, cu mijloace de transport corespunzătoare;
- e) colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor și depozitarea acestora cu respectarea legislației de mediu privind regimul deșeurilor;
- f) asigurarea evidenței deșeurilor rezultate pe parcursul execuției lucrărilor;
- g) prevenirea accidentelor sau a unor incidente tehnice. Executantul va informa în termen de 2 ore Autoritățile de mediu și beneficiarul asupra oricărui incident sau accident cu repercursiuni asupra persoanelor și/sau mediului.

3. COSTURILE ESTIMATIVE ALE INVESTIȚIEI

Comparația variantelor/opțiunilor propus(e), din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și riscurilor:

- ❖ **Varianta I- scenariul maxim- reabilitare, consolidare, modernizare clădire C10 și construire clădire Arhivă cu dotări.**

❖ **Varianta II- scenariul minim- reabilitare, consolidare, modernizare clădire C10 și construire clădire Arhivă fără dotări.**

Selectarea și justificarea scenariului/opțiunii optim(e), recomandat(e)

În conformitate cu prevederile HG 907/2016 completată cu H.G. nr.1116/2023 actualizate,, privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice au fost propuse și prezentate minim două soluții tehnice pentru realizarea obiectivului de investiții, constând în două soluții de aducerea imobilului la parametrii necesari în ceea ce privește riscul seismic și izolarea termică, prezentate anterior.

➤ ***Varianta fără Investiție***

S-a pornit de la premisa **neefectuării intervenției** care ar putea soluționa problemele curente legate de reabilitarea și modernizarea clădirii C10 și de construirea unei clădiri Arhivă. Lipsa investițiilor în acest proiect ar genera multiple consecințe nefavorabile.

În absența acestor lucrări:

- **Nu vor exista dotări moderne** care să asigure condiții optime pentru păstrarea și gestionarea documentelor arhivate, ceea ce ar putea duce la o degradare rapidă a acestora.
- **Accesul la documente va fi limitat**, deoarece lipsa unei clădiri corespunzătoare va îngreuna atât activitatea funcționarilor, cât și accesul publicului la informațiile necesare.
- **Siguranța și conformitatea la standardele actuale** nu vor fi asigurate, iar clădirea C10 va continua să prezinte vulnerabilități structurale și funcționale.
- **Impactul pe termen lung asupra administrației locale** ar putea fi semnificativ, întrucât neconstruirea unei clădiri Arhivă va afecta eficiența operațională și securitatea documentelor.

Lipsa investiției va contribui la stagnarea dezvoltării și va împiedica soluționarea problemelor de infrastructură, cu **impact negativ asupra funcționalității** sistemului de arhivare și asupra calității serviciilor oferite cetățenilor.

➤ **Caracteristicile Variantei 1: reabilitare, consolidare, modernizare clădire C10 și construire clădire Arhivă cu dotări (varianta maximală)**

Aceasta prevede **reabilitarea, consolidarea și modernizarea clădirii C10**, precum și **construirea unei clădiri Arhivă cu dotări complete**. Proiectul include:

- **Dotări avansate pentru arhivare:** echipamente moderne și soluții tehnologice care asigură protecția și accesibilitatea eficientă a documentelor.
- **Spații funcționale și eficiente:** birouri și zone de lucru dotate cu sisteme de climatizare, ventilație și iluminat optimizate pentru confortul utilizatorilor.
- **Siguranță și protecție:** sisteme de siguranță la incendiu, acces controlat și măsuri de securitate pentru protejarea documentelor arhivate.
- **Accesibilitate pentru public:** asigurarea accesului facil pentru angajați și cetățeni, cu respectarea normelor de accesibilitate și confort.

➤ **Caracteristicile Variantei 2: reabilitare, consolidare, modernizare clădire C10 și construire clădire Arhivă fără dotări (varianta minimală)**

Aceasta prevede **reabilitarea, consolidarea și modernizarea clădirii C10**, precum și **construirea unei clădiri Arhivă fără dotări**. Proiectul include:

- **Un spațiu de arhivare simplu:** construcția în sine, dar fără echipamentele moderne necesare pentru o gestionare eficientă a documentelor.
- **Condiții minime de funcționare:** absența dotărilor moderne ar limita eficiența proceselor de arhivare și accesul facil la documente.
- **Costuri reduse pe termen scurt,** dar cu posibilitatea apariției unor necesități de investiții ulterioare pentru dotări.
- Potențiale probleme de rezistență la foc: Deși structurile metalice pot fi tratate pentru a oferi rezistență la foc, există riscul de deteriorare rapidă în cazul unui incendiu, iar unele regulamente de construcție pot impune cerințe suplimentare pentru protecția împotriva incendiilor.

În urma evaluării alternativelor, s-a ales varianta nr. 1 (scenariul maxim) – reabilitarea, consolidarea și modernizarea clădirii C10 și construirea unei clădiri Arhivă cu dotări – ca fiind cea mai potrivită opțiune. Această alegere este susținută de rezultatele analizei multicriteriale și de avantajele evidente ale acestei soluții:

- **Crearea de noi locuri de muncă:** Implementarea scenariului maxim va genera oportunități de angajare atât pe durata construcției, cât și după finalizarea acesteia, pentru gestionarea eficientă a noilor facilități.
- **Siguranță și rezistență structurală:** Clădirea va beneficia de un sistem constructiv robust, care va oferi stabilitate și durabilitate în fața factorilor externi, conform standardelor moderne.
- **Izolație termică și fonică superioară:** Utilizarea unor materiale de calitate pentru izolare va contribui la crearea unui mediu confortabil, cu eficiență energetică ridicată și reducerea zgomotului din exterior.

Chiar dacă **varianta nr. 2 (scenariul minim) – reabilitarea, consolidarea și modernizarea clădirii C10 și construirea unei clădiri Arhivă fără dotări** – prezintă **costuri de investiție mai mici, nu o recomandăm**. Alegerea variantei minimale ar putea genera costuri suplimentare în viitor pentru adaptarea și echiparea corespunzătoare a clădirii, ceea ce ar diminua beneficiile economice inițiale.

Astfel, **varianta nr. 1** oferă cele mai bune rezultate din punct de vedere al durabilității, confortului și eficienței pe termen lung, fiind soluția optimă pentru acest proiect.

După evaluarea atentă a opțiunilor, se alege Varianta I - Scenariul maxim. Aceasta este cea mai potrivită pentru a asigura o modernizare completă a clădirii C10 și pentru a construi o clădire Arhivă dotată cu toate echipamentele necesare. Această soluție va oferi un mediu sigur, eficient și modern, adaptat cerințelor și nevoilor actuale

VALORI CORESPUNZĂTOARE VARIANTEI OPTIME (NR.1) CONFORM DEVIZULUI GENERAL APROBAT

- 1. Valoarea totală, inclusiv TVA : 17.910.245,97 lei**
- 2. Constructii-montaj (C+M) inclusiv TVA : 9.978.595,15 lei**

- 1. Valoarea totală, exclusiv TVA : 15.065.289,52 lei**
- 2. Constructii-montaj (C+M) exclusiv TVA : 8.385.374,08 lei**

STUDIUL DE FEZABILITATE (SF), *Devizul General și indicatorii tehnico-economici* precum și documentația tehnică integrată acestora este întocmită în conformitate cu prevederile

menționate la Regimul economic și Regimul tehnic din Certificatul de Urbanism nr.473/21.05.2024, emis de Primăria Municipiului Pitești.

Deasemenea întreaga documentație care face obiectul Proiectului de Hotărâre a fost supusă verificării tehnice de calitate prin verificatori atestați, fiind emise referate de verificare pe fiecare specialitate în parte, în conformitate cu legislația în vigoare.

Față de cele prezentate, considerăm că Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnice –faza *Studiu de Fezabilitate (SF)*, a *Devizului General și a indicatorilor tehnico-economici* pentru obiectivul de investiții: „**Reabilitare, Consolidare, Modernizare Corp Clădire C10 și construire Clădire Arhivă, Str. George Coșbuc, nr.40, Municipiul Pitești, Județul Argeș**” 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 dezbatere și adoptare proiectul de hotărâre alăturat, în temeiul art. 173 alin. 3 lit. f, alin.5 lit.c, 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 și ale prevederilor *Hotărârii Guvernului nr. 907/2016 actualizată și completată cu H.G. nr.1116/2023, privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice*.

Anexăm Devizul General actualizat pentru varianta optimă (scenariul nr.1) și adresele de verificare a documentației emise de către compartimentul economic, juridic și urbanism.

Director Executiv,
Alin STOICEA

Director Executiv,
Carmen MOCANU

Arhitect Sef,
Andreea TACHE

Director Executiv,
Alisa CIOBANU

Întocmit:
Stelian NEAGU
Robert CIORTAN