

APROB,
PREȘEDINTE,
Ion MÎNZÎNĂ

AVIZAT DE LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Ionel VOICA

RAPORT

privind aprobarea documentației tehnice – faza Studiu de Fezabilitate Mixt , a Devizului General și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții:
”Reabilitare, Modernizare și Extindere Pavilion P+1” la Unitatea de Asistență Medico-Socială Șuici

Prin adresa nr.133/27.01.2025, înregistrată la Consiliul Județean Argeș cu nr. 2128/28.01.2025, Unitatea de Asistență Medico-Socială Șuici transmite spre aprobare Studiul de Fezabilitate Mixt (SF), Devizul General și indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții ***”Reabilitare, Modernizare și Extindere Pavilion P+1”***.

Unitatea de Asistență Medico-Socială Șuici este o instituție publică specializată, din subordinea Consiliului Județean Argeș care acordă servicii medicale și de îngrijire, precum și servicii sociale persoanelor cu nevoi medico-sociale din județ, fiind o unitate sanitară cu paturi.

Unitatea de Asistență Medico-Socială Șuici are în structură, aprobat de către Ministerul Sănătății și Ministerul Administrației și Internelor, un număr de 120 paturi pentru internarea persoanelor cu afecțiuni cronice psihiatrice stabilizate. Unitatea funcționează în sistem pavilionar, având în prezent două clădiri cu saloane pentru rezidența pacienților, una numită P+1 și a doua P+2, după regimul de înălțime. Clădirea P+1 nu deține autorizație de securitate la incendiu dată de ISU Argeș pentru că nu corespunde cu noua legislație din domeniu.

Pentru aducerea clădirii la cerințele de calitate impusă de standardele din domeniul construcțiilor, unitatea a inclus investiția propusă spre aprobare în Strategia județeană de dezvoltare a serviciilor sociale în județul Argeș pe perioada 2022-2027.

Clădirea P+1 propusă pentru reabilitare, dată în folosință în anul 1972, necesită conform studiilor specifice, lucrări de consolidare, reabilitare, modernizare și extindere prin construirea unui corp de centrală termică lângă pavilionul P+1 pentru asigurarea agentului termic de căldură și a apei calde menajere în tot timpul anului.

Necesitatea efectuării lucrărilor de intervenție asupra clădirii rezidă din considerentul de a se realiza calitatea în construcții pe durata de viață a clădirii, de menținere a cerințelor fundamentale aplicabile în construcții ca: rezistența mecanică și stabilitate, securitate la incendiu, igienă, sănătate și mediu înconjurător, siguranță și accesibilitate în exploatare, protecția împotriva zgomotului, economie de energie electrică și izolare termică. După executarea lucrărilor se vor respecta toate cerințele de calitate în construcții, clădirea va deține Autorizație de Securitate la Incendiu, Certificat Energetic și

Licență de funcționare pe servicii sociale. Din punct de vedere funcțional se creează condiții optime pentru desfășurarea activității medicale și de prosectură, pentru servicii de tratament și îngrijire, pentru servicii adecvate de terapie și consiliere. Totodată se asigură și confortul în saloane și spații comune necesare pacienților, se realizează în principal costuri mai reduse de operare a clădirii în faza post-execuție, timp mai redus pentru curățenie și întreținere, predictibilitate în efectuarea reviziilor și reparației instalațiilor.

Oportunitatea reabilitării și modernizării clădirii vine în concordanță cu cerințele din politicile județene de sănătate publică privind asigurarea serviciilor medicale prin modernizarea infrastructurii și dotarea unităților sanitare și de asistență medico-socială. Reabilitarea și modernizarea clădirilor și spațiilor permit Unității de Asistență Medico- Socială Șuici să dețină în continuare Acreditarea pe servicii sociale emisă de Ministerul Muncii, fapt ce atestă că unitatea are toate avizele, acordurile, autorizațiile impuse de instituțiile abilitate ale statului.

Conform expertizei tehnice, auditului energetic și scenariului de siguranță la foc s-au stabilit soluții tehnice de consolidare mecanică a clădirii, inclusiv amplasarea corpului centralei termice, numit Corp 2, soluții și pachete de modernizare energetică a clădirii și soluția tehnică cu măsuri de protecție activă la securitate la incendiu.

Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice

Realizarea investiției va asigura prin componentele sale:

- creșterea calității actului medical și a condițiilor de confort al pacienților internați;
- creșterea calității serviciilor sociale și diversificarea serviciilor oferite de unitate către pacienți;
- crearea de condiții ergonomice de lucru pentru personalul medico-sanitar și sanitar auxiliar;
- asigurarea securității pacienților și a personalului precum și a standardelor europene de calitate în domeniu sanitar;
- asigurarea nivelurilor de performanță privind securitatea la incendiu;
- echiparea cu instalații cu rol în asigurarea cerințelor fundamentale „securitate la incendiu”.

Se propun două scenarii de realizare a investiției:

Din punct de vedere funcțional, în **SCENARIUL I se propune consolidarea, reabilitarea, modernizarea și extinderea corpului 1 (pavilionului "P+1") cu birouri amplasate la intrarea principală și centrala termică construită în Corp C2 atașat sălii de sport cu învelitoare din șarpantă, alimentată prin racordare cu utilități din Pavilionul P+1, energie electrică, apa, canalizare.**

În SCENARIUL II se propune consolidarea, reabilitarea, modernizarea și extinderea corpului 1 (pavilionului "P+1") cu birouri la intrarea principală și centrala termică atașată de acest corp în partea nord-estică la nivelul solului având învelitoare din țiglă de același tip.

SCENARIUL 1

Se propune realizarea corpului de clădire cu un minim de intervenție asupra clădirii existente la nivelul structurii, păstrarea amprentei la sol și a arhitecturii actuale, dar îndeplinirea cerințelor funcționale, respectiv reabilitarea, modernizarea și extinderea pavilionului "P+1", cuprinzând la parter, etaj și demisol funcțiunile de : windfang, cabinet consiliere, cabinet asistenți sociali, hol și casa scării, oficiu, depozite, club, saloane cu grupuri sanitare, cabinete pentru cadrul medical, vestiare, spații tehnice, centrală termică, morgă, garderobă, sala de mese, spălător vesela și depozitare veselă, magazine. Recompartimentarea spațiilor existente, extinderea și modernizarea se vor realiza prin intervenții semnificative în măsură să asigure o foarte bună siguranță în exploatare .

Din analiza expertizei tehnice a pavilionului P+1 ca sunt necesare lucrări de intervenții de consolidare pentru reducerea riscului seismic ca urmare a conformării seismice necorespunzătoare.

I. Lucrări de consolidare

- cămășuirea pereților transversali (6 buc), prin transformarea lor în pereți structurali conform pieselor desenate din partea de structura și transformarea pereților de compartimentare longitudinali în pereți structurali prin desfacerea pereților existenți și înlocuirea acestora cu pereți structurali. Consolidarea se face prin placarea pereților pe ambele fețe cu plasă SPPB D=8mm 15x15;

- demolarea pereților cu grosimea de 12,5 cm existenți pe direcția longitudinală la subsol, parter și etaj și înlocuirea lor cu pereți din zidărie portantă cu grosimea de 25 cm. La partea superioară a pereților, imediat sub placa, se vor turna centuri din beton armat cu secțiunea 25x25 cm;

- executarea în subsol a unor pereți portanți de 25 cm grosime pe verticală celor de la parter și etaj, așezați pe fundație proprie, ancorați corespunzător la capete de pereții transversali și împănați sub grinda de planșeu cu mortar de ciment și pene metalice;

- introducerea a doi pereți portanți longitudinal interiori, de 25 cm grosime, în prima și ultima travee, pe toată verticala ambelor fațade, la toate nivelele, porniți de pe fundație proprie în subsol, ancorați de pereții transversali și împănați asemănător sub grinzile de beton existente;

- închiderea a câte unui gol de fereastră din cele trei existente în prima și ultima travee, pe toată verticala ambelor fațade, asigurând ancorarea corespunzătoare de zidăria existentă și împănarea sub grindă - buiandrug.

- practicarea unor goluri în planșeu de maxim 15x15 cm, fără taierea armăturilor pentru asigurarea scurgerilor de la grupurile sanitare sau folosirea golurilor coșurilor de fum existente, după caz;

- desființarea golurilor coșurilor de fum existente, care nu folosesc pentru scurgerile instalațiilor, prin plombare cu beton simplu;

II. Lucrări de extindere

a) Corp 2 centrală termică amplasată în construcția de lângă Sala Sport.

- realizarea pereților de închidere din zidărie.

- realizarea șarpantei și învelitorii la centrala termică;

b) Corp 1 (P+1)

- realizarea accesului și a spațiilor pentru cabinetele de la parter, cu structura de aluminiu și geam termoizolant în scopul utilizării eficiente a spațiului prin refuncționalizarea sa în cabinet de consiliere și cabinet asistenți sociali.

III. Lucrări de modernizare corp 1

Se vor executa lucrări de modernizare pentru întreg ansamblu rezultat astfel:

- realizarea finisajelor interioare cu finisaje moderne și durabile (realizarea tencuielilor și gletului, zugrăveli lavabile la pereți și tavane, placaje ceramice la pereți și pardoseli, montarea covoarelor PVC);

- reabilitarea scărilor de intrare în corpul 1 și a rampei de acces cu balustradei din aluminiu eloxat;

- montarea tâmplăriei interioare din PVC ;

- realizarea termosistem pe toți pereții exteriori;

- realizarea instalațiilor sanitare în toate grupurile sanitare propuse și cabinete medic și asistent medical, în spațiul cu destinația de spălător veselă;

- montare instalație termică și centrală termică pe lemne;

- montare instalație electrică 220 V și 12 V, instalație de avertizare la incendiu, cablu TV, internet, telefon;

- montare instalații sanitare și de scurgere până la rețea;

- montare în joncțiune cu instalația de apă caldă din energie solară de la căminul P+2, cu cea de la spațiul termic;

- montare instalație alarmă saloane, butoane de panică;

- instalații paratrăsnet de protecție;

- montare jgheaburi și burlane cu scurgere prin pământ;

- realizarea instalației de parazăpezi ;

- realizare lucrări hidroizolatorii la fundații pentru eliminare umezeală;

- montarea sistemului de jgheaburi și burlane din tablă;

- finisarea sălilor, birourilor în funcție de destinația fiecărei încăperi;

- dotări tehnologice moderne;
- placarea pereților la holuri la înălțimea de 80 cm cu o bandă de protecție din PAL cu înălțimea de 30 cm.

IV. Lucrări de desființare

Desființarea îngrijită a pereților de compartimentare din grupurile sanitare dezafectate, a pereților vitrați, a tâmplăriei exterioare și interioare existente și a sobelor, demontarea pardoselilor existente și a placajului cu cărămidă aparentă;

- Prestarea activității de colectare, transport și depozitare a deșeurilor rezultate din construcții și demolări. Acestea se vor executa astfel încât să permită continuarea activității de „Reabilitare, modernizare, extindere a pavilionului P+1”.

Această soluție prezintă următoarele avantaje:

- Structura de rezistență a clădirii existente va fi refăcută și consolidată în conformitate cu cerințele esențiale de calitate în construcții, conform legislației antiseismice în vigoare, intervențiile în acest sens fiind minimale, cu un efort financiar redus și care nu alterează structura de rezistență existentă;
- Extinderea în plan orizontal a clădirii va permite realizarea tuturor spațiilor necesare unei bune funcționări a pavilionului de clădire.
- Spațiile și dotările existente permit recompartimentarea și optimizarea clădirii la standardele actuale.
- Finisaje interioare de calitate mult superioară, moderne, ergonomice și ușor de întreținut;
- Prin amplasarea spațiilor se respectă în totalitate cerințele de calitate cu privire la siguranța în exploatare, securitatea la incendiu, igiena și sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului, izolarea termică și hidrofugă, protecția la zgomot și economia de energie;
- Eliminarea spațiilor excedentare ce nu se folosesc decât rareori sau ocazional;
- Recompartimentarea și crearea de spații de cazare a bolnavilor cu un grad mai mare de confort. Saloanele nou create vor beneficia de lumină și ventilație naturală, vor fi mai puțin aglomerate și vor avea un grup sanitar în imediata apropiere dimensionat corespunzător.
- Prin extinderea de la parter se creează spații noi necesare amenajării celor două cabinete de consiliere respectiv asistență socială.
- În spațiul existent și neutilizat în prezent de la subsol se vor realiza noi funcțiuni. În aripa dreaptă, în imediata apropiere a casei scării se va organiza o sală de mese cu spațiu de depozitare veselă, un spalator veselă, 2 vestiare pentru angajați și 3 spații de depozitare. În aripa stângă se vor amenaja spații tehnice, vestiar, morgă.
- În spațiul existent disponibil din imediata apropiere a pavilionului se va construi o anexă la subsol care va adăposti centrala termică.
- Impact minimal asupra mediului
- Se va extinde spațiul de relaxare destinat pacienților cu un club, amenajat pe latura nordică.
- Imaginea de ansamblu a clădirii va fi îmbunătățită prin utilizarea noilor finisaje exterioare de bună calitate și a anexelor propuse astfel încât să fie în armonie cu volumul inițial.

Trebuie luate în calcul și următoarele *dezavantaje* :

- Limitare în ceea ce privește crearea spațiilor noi;
- Scăderea coeficientului de utilizare a terenului prin extinderea construcției cu camera centralei termice;
- Eliberarea cel puțin a jumătate din clădire prin suspendarea activității și relocarea activității;
- Deteriorarea și refacerea din nou a spațiilor modernizate în ultimii doi ani ca saloane și hol casa scării;

V. Lucrări de construcție

Corpul propus cu funcțiunea de Centrală termică având dimensiunile generale de 13,95 m x 12,0 m, ocupă partea nordică-estică a incintei, pe poziție și amprenta Corpului 2 din ansamblul Sală Sport, aflându-se la o distanță cea mai mică de clădirea P+2 de 9,4 m, vecinătatea nordică și estică fiind proprietăți terenuri.

Înălțimea sălii de sport este de 12 m, având învelitoarea tip terasă acoperită cu carton bituminat.

Înălțimea construcției propuse va fi de 9,68 m la cornișă, înglobând cele 3 niveluri: subsol (H=- 1,50 m), parter (H= +3.17m) și pod (H=+5,57m).

Structura de rezistență va fi din beton cu închideri de cărămidă cu fundații continue de beton sub zidurile noi propuse, termosistem din polistiren și tencuieli decorative de exterior, șarpanta din lemn ignifugat și învelitoare din tablă tip țiglă cu parazăpezi.

Închiderile se vor realiza din aluminiu și PVC cu geam termoizolant, depozitul de lemne având ușă din fier și închideri din gard metalic cu structură pe țeavă metalică.

Aceasta soluție prezintă următoarele *dezavantaje*:

- Costuri de investiție mai mari comparativ cu soluția 2 la utilități;
- Pierderi de căldură ale agentului termic prin traseu până la corpul 1;
- Urmărirea în exploatare mai dificil de realizat la centrala termică și spațiul termic.

Indicatorii tehnico-economici aferenți Scenariului 1:

- Valoarea totală(inclusiv TVA): **7.132.832,77 lei**,
Construcții + Montaj(C+M), (inclusiv TVA): **4.804.299,39 lei**
- Valoarea totală(fără TVA): **6.186.713,26 lei**,
Construcții + montaj (C+M),(fără TVA): **4.037.226,38 lei**

SCENARIUL 2

Prin al doilea scenariu se propune consolidarea și modernizarea pavilionului P+1 cu funcțiunile și reconfigurările interioare la fel ca în scenariul 1.

În SCENARIUL II se propune consolidarea, reabilitarea, modernizarea și extinderea corpului 1 (pavilionului "P+1") cu birouri la intrarea principală și centrala termică atașată de acest corp în partea nord-estică la nivelul solului ce are învelitoare din țiglă de același tip.

Acestea presupun următoarele lucrări:

Lucrări de extindere

- a) Corp 2 centrală termică amplasată în vecinătatea Corpului 1.
 - realizarea fundației continue pentru camera centralei termice amplasată la parter, lângă clădirea P+1, corp 1;
 - realizarea pereților de închidere din beton armat;
 - realizarea planșeului peste camera centralei termice;
 - realizarea structurii șarpantei și învelitorii peste centrala termică;
 - realizarea accesului și a spațiilor pentru cabinetele de la parter, cu structura de aluminiu și geam termoizolant;
- b) Corp 1 (P+1)
 - realizarea accesului și a spațiilor pentru cabinetele de la parter, cu structură de aluminiu și geam termoizolant în scopul utilizării eficiente a spațiului prin reconfigurarea sa în cabinet de consiliere și cabinet asistenți sociali.

Lucrări de construcție

Corpul propus cu funcțiunea de Centrală termică având dimensiunile generale de 5,75 m x 5,98 m, se va realiza ca o extindere a corpului 1.

În scenariul 2 se propun lucrări de construire Centrala Termică la Corp 2 (S= 44,1 mp).

Compartimentările și închiderile vor fi de zidărie cărămidă cu goluri și mortar var-ciment.

Învelitoarea va fi executată din tablă metalică tip țiglă, montată pe șarpanta de de brad ecarisat.

- Suprafața construită : 34,39 mp ;
- Suprafața desfășurată : 34,39 mp ;

Aceasta soluție prezintă următoarele *dezavantaje*:

- Risc mai mare de incendiu de extindere de la corpul 2 la corpul 1;
- Pierderi de fum ce poate afecta corpul 1;
- Vederea panoramică afectată la zona de travee unde este amplasată.

Indicatorii tehnico-economici aferenți Scenariului 2(varianta recomandată):

1.Valoarea totală(inclusiv TVA): **6.701.920,93 lei**

Construcții + Montaj(C+M), (inclusiv TVA): **4.448.198,64 lei**

2.Valoarea totală(fără TVA): **5.812.657,84 lei**

Construcții + montaj (C+M),(fără TVA): **3.737.982,05 lei**

Scenariul/Optiunea tehnico-economic(ă) optim(ă), recomandat(ă)

După cum rezultă din prezentarea particularităților amplasamentului și descrierea din punct de vedere tehnic, constructiv, funcțional-arhitectural și tehnologic, ambele opțiuni sunt fezabile.

Din punct de vedere financiar, în faza de exploatare, corpul 2 - centrala termică, atașată lângă corpul 1, are avantajul economisirii combustibilului solid (lemn foc), pierderile de căldură ale agentului termic fiind mai reduse decât varianta așezării centralei termice la distanță lângă sala de sport, beneficiile fiind și cele de mediu.

Din punct de vedere al întreținerii și protejării infrastructurii construite pe termen lung varianta 2 propusă are avantajul unei suprafețe mai mici la spațiu de centrală termică, costul de întreținere fiind mai redus.

Din punctul de vedere al protecției mediului înconjurător varianta 2 propusă are avantajul unei suprafețe nou construită mai redusă decât varianta 1.

Analizând efectele investiționale prezentate anterior se observă faptul că nivelul beneficiilor financiare/operaționale/sociale/sănătății este net superior opțiunea 2 în raport cu opțiunea 1, factor care conduce la **selectarea Scenariului 2** , ca variantă de realizare a acestui proiect investițional.

Principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții

a) indicatorii maximali, respectiv valoarea totală a obiectului de investiții, exprimată în lei cu TVA și, respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general (**scenariul 2 recomandat**):

1.Valoarea totală(inclusiv TVA): **6.701.920,93 lei**

Construcții + Montaj(C+M), (inclusiv TVA): **4.448.198,64 lei**

2.Valoarea totală(fără TVA): **5.812.657,84 lei**

Construcții + montaj (C+M),(fără TVA): **3.737.982,05 lei**

b) indicatori minimali, respectiv indicatori de performanță - elemente fizice/capacități fizice care să indice atingerea țintei obiectivului de investiții- și, după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare;

Conform reglementărilor sanitare salonul trebuie să aibă maxim șase paturi cu o arie utilă minimă de 8 mp/pat , un cubaj de 20 mc/ pat de aer cu ventilație naturală și o distanță între două paturi de minim 0,70 m. Orientarea favorabilă a ferestrelor saloanelor cu ventilație este asigurată pe latura vestică și estică. Circuite sanitare de funcționare sunt cele legate de igiena privind curățenia, dezinfectia și sterilizarea, asigurarea, porționarea și servirea mesei pe flux, depozitarea și sortarea lenjeriei curate și murdare, depozitarea deșeurilor medicale, transportul cadavrelor la morgă.

În ceea ce privește riscul la incendiu s-a prevăzut la pod și camera termică uși rezistente la foc. Ușile care protejează golurile funcționale ale casei scării vor fi rezistente la foc.

Capacități Corp 1:

- suprafață construită reabilitată 562 mp;
- suprafață desfășurată 1686 mp;

Indicatori construcții noi ,Corp 2, centrala termică:

- suprafață construită centrală termică 34,39 mp.
- regim înălțime 3, 55 m.

c) Indicatori financiari, socioeconomi, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții.

Din punct de vedere social realizarea investiției contribuie la creșterea gradului de confort și securitate al pacienților internați. Din punct de vedere economic investiția contribuie la scăderea costurilor de operare cu utilități la energie electrică și căldură.

Implementarea investiției creează beneficii directe și anume:

- dezvoltarea durabilă a serviciilor de sănătate al județului;
- îmbunătățirea calității mediului înconjurător;
- îmbunătățirea accesului persoanelor cu handicap locomotor și vizual în spațiile destinate activității medicale.

d) Durata estimată de realizare a obiectivului de investiții, exprimată în luni - 36 luni;

Documentația este întocmită în conformitate cu informațiile înscrise în Certificatul de Urbanism nr.14/15.07.2024 emis de Primăria comunei Șuici, județul Argeș.

Față de cele prezentate mai sus și în temeiul HG 907/2016 privind aprobarea conținutului-cadru al documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice, actualizată și art.44 din Legea nr.273 din 29 iunie 2006 privind finanțele publice locale, considerăm că proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnice – faza Studiu de Fezabilitate Mixt , a Devizului General și a indicatorilor tehnico-economi pentru obiectivul de investiții ***”Reabilitare, Modernizare și Extindere Pavilion P+1”*** la Unitatea de Asistență Medico-Socială Șuici, este fundamentat din punct de vedere al reglementărilor în vigoare, raportat la atribuțiile și competențele specifice acestui serviciu, sens în care **propunem analizarea și supunerea spre dezbateră și adoptare** a proiectului de hotărâre în ședința Consiliului Județean Argeș din data de 25.03.2025, în conformitate cu prevederile 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 .

**Director Executiv,
Alin STOICEA**

**Șef Serviciu,
Tatana TODERCI**

Întocmit,
Insp.superior
Istocescu Ștefania
Cons.juridic
Robert Ciortan

