

**CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ**  
**DIRECȚIA ECONOMICĂ**  
**DIRECȚIA JURIDICĂ ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ**  
**DIRECȚIA TEHNICĂ**

APROB,  
PREȘEDINTE,  
Ion MÎNZÎNĂ

AVIZAT DE LEGALITATE,  
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,  
Ionel VOICA

**RAPORT**

privind aprobarea documentației tehnico-economice – faza D.A.L.I.(Documentația de Avizare a Lucrărilor de Intervenție), a Devizului General actualizat și a indicatorilor tehnico-economici actualizați pentru obiectivul de investiții: ***Lucrări de recompartimentări interioare în vederea organizării optime a fluxurilor și circuitelor medicale, transformarea podului în mansardă izolată termic cu saloane(20 paturi pentru spitalizare de zi și a patru camere cu destinația de birou/cabinet medical), grupuri sanitare, spații depozitare, renovarea energetică moderată la Secția Psihiatrie 1, Pavilionul 1 a Spitalului de Psihiatrie “Sf.Maria” Vedea-Argeș***

Prin adresa nr.6499/10.09.2025 înregistrată la Consiliul Județean Argeș cu nr.25580/26.09.2025, Spitalul de Psihiatrie “Sf.Maria” Vedea, transmite spre aprobare documentația tehnico-economică referitoare la Documentația de Avizare a Lucrărilor de Intervenție(D.A.L.I.), Devizul General actualizat și indicatorii tehnico-economici actualizați pentru obiectivul de investiții ***“Lucrări de recompartimentari interioare în vederea organizării optime a fluxurilor și circuitelor medicale, transformarea podului în mansardă izolată termic cu saloane(20 paturi pentru spitalizare de zi) și a patru camere cu destinația de birou/cabinet medical, grupuri sanitare, spații depozitare, renovarea energetică moderată la Secția Psihiatrie 1, Pavilionul 1 a Spitalului de Psihiatrie “Sf.Maria” Vedea-Argeș.***

Secția Psihiatrie 1, Pavilionul 1 a Spitalului de Psihiatrie “Sf.Maria” Vedea-Argeș este o unitate de utilitate publică, cu personalitate juridică, care se organizează și funcționează sub autoritatea Consiliului Județean Argeș.

Pe terenul studiat, situat în com. Vedea, sat Vedea, jud. Argeș, s-a identificat clădirea Pavilionului 1 ce face studiul prezentului proiect, clădire edificată în 1958, având regim de înălțime Subsol parțial + Parter + 1Etaj și pod.

***Obiectivul general***

Proiectul reprezintă o investiție în domeniul sănătății, având ca scop modernizarea, dezvoltarea și echiparea infrastructurii sanitare.

Obiectivul general al proiectului vizează sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, dar și îmbunătățirea calității serviciilor medicale furnizate populației

deservite, creșterea eficienței, promptitudinii și diversificării acestora în scopul îmbunătățirii satisfacției pacienților.

## SITUAȚIA EXISTENTĂ

În momentul de față, clădirea se confruntă cu unele probleme legate de infrastructură și de eficiența energetică. Astfel, la sistemul de fundare s-au identificat stări de fisurare cauzate de tasările inegale ale terenului de fundare, probleme la învelitoare și infiltrații de apă în streășină, tencuieli deteriorate, socluri într-o stare de degradare datorită umezelii, a infiltrațiilor de apă și lipsei unei protecții hidrofuge, tâmplăria exterioară este cu capacitate mică de izolare termică și etanșare, degradări ale finisajelor scărilor de acces.

Clădirea studiată întâmpină o serie de probleme din punct de vedere al consumului de energie, sistemul de încălzire este deficitar din punct de vedere al reglajului de sarcină, în spațiile din clădire nu sunt asigurate condițiile de temperatură și umiditate relativă pe perioada verii, instalația sanitară de alimentare cu apă rece, apă caldă și canalizare este relativ veche cu funcționare nesigură. Rețelele sanitare de apă rece și caldă interioare sunt relativ vechi, realizate din țevă de oțel zincat și parțial cu cupru, îngropate cu defecțiuni relativ dese care implică reparații curente. Clădirea nu este echipată cu sisteme de ventilare mecanică, răcire sau condiționare a aerului, în sistem centralizat. Nu există dispozitive pentru alimentarea controlată cu energie electrică a iluminatului sau de control și reglare automată a fluxului luminos.

Toate aceste probleme duc la o ineficiență din punct de vedere energetic a clădirii, astfel încât este necesar aducerea acesteia la o stare bună din punct de vedere tehnic și structural. Starea fizică a clădirii și vechimea acesteia, circuitele funcționale deficitare din structura pavilionară, instalațiile auxiliare vechi presupun o pierdere mare de energie, ducând la o creștere mare a cheltuielilor de funcționare.

Eficiențizarea energetică a clădirilor este foarte importantă și reprezintă o preocupare actuală a autorităților naționale, aceasta duce la o scădere a cheltuielilor cu utilitățile, economisire ce ar putea fi utilizată pentru finanțarea altor investiții care să îmbunătățească actul medical.

Astfel, în concluzie, investiția propusă este necesară atât pentru obținerea unei economii, cât și pentru asigurarea parametrilor de confort al pacienților și ocupanților clădirii.

La o analiză a situației actuale s-au constatat următoarele:

- ✓ închiderile perimetrale sunt realizate din zidărie de cărămidă ;
- ✓ compartimentările interioare sunt realizate din pereți din zidărie de cărămidă și gips carton ;
- ✓ finisajele exterioare sunt degradate parțial ;
- ✓ ușile interioare sunt executate din tâmplării din lemn și geam simplu și PVC ;
- ✓ ușile exterioare și ferestrele au fost înlocuite cu uși din tâmplărie PVC cu coeficient mic energetic ;
- ✓ pereții interiori prezintă unele deteriorări la nivelul finisajelor ;
- ✓ finisajele exterioare sunt degradate parțial ;
- ✓ învelitoarea: șarpantă de lemn și învelitoare din tablă. Există urme locale de degradări la nivelul elementelor de lemn ale șarpantei, iar învelitoarea necesită revizuire/reparații locale.
- ✓ Finisajele interioare existente sunt următoarele: Finisajele interioare sunt învechite, iar în unele zone au fost distruse din cauza infiltrațiilor de apă, loviri etc.: pardoseli gresie - pardoseli mozaic - pardoseli parchet - pereți vopsiți cu vopsea lavabilă, pe strat de glet.
- ✓ Acces și circulații: Clădirea dispune de mai multe accesuri, dispuse pe trei laturi, după cum urmează:
  - 1 acces principal pe latura de sud a clădirii;
  - 1 acces secundar pe latura de vest a clădirii;

-1 acces secundar pe latura de est a clădirii.

Nu sunt prevăzute rampe pentru persoanele cu dizabilități. Circulația pe verticală este asigurată de casa scării, aflată în imediata apropiere a acesului principal de pe latura nordică și face legătură dintre subsol, parter, etaj și pod. Accesul pe parcelă se face de la nivelul drumului național DN767B, pe latura de nord a parcelei

## **SITUAȚIA PROPUȘĂ**

Propunerea de proiect este concepută pe patru componente:

- adaptarea instalațiilor clădirii, astfel încât actul medical să se desfășoare în condiții satisfăcătoare;
- reabilitarea/recompartimentarea podului și transformarea lui în mansardă, în vederea utilizării acestuia pentru funcționalitatea dorită;
- reabilitarea fațadelor pavilionului în vederea creșterii eficienței termice a construcției;
- realizarea de instalații în vederea scaderii consumului de energie electrică și termică

### ***Identificarea scenariilor tehnico-economice (minimum două) și analiza detaliată a acestora***

Având în vedere obiectivul proiectului și natura investiției au fost identificate două scenarii tehnico-economice care conduc la creșterea eficientizării clădirii și care necesită o analiză atentă pentru a selecta cea mai bună opțiune astfel încât să fie posibilă implementarea proiectului în cele mai bune condiții și anume:

#### **Scenariul I**

Din punct de vedere structural:

- se va face injecție la fisurile locale din pereți zidărie;
- se va realiza hidroizolația pereților subsolului;
- se vor cămășui pe toată înălțimea construcției pereții interiori pe ambele fețe cu 4 cm de tencuială armată sau în cazul în care nu este posibilă intervenția la interior se va realiza pe exterior o cămășuială de 15 cm adosată pereților perimetrali. Cămășuială exterioară va porni de pe o fundație proprie realizată la cota fundațiilor locale.
- se vor elimina straturile de șapă existente pe planșee, groase de 7-8 cm și se vor înlocui cu un strat mai subțire pentru a diminua încărcarea pe planșee;
- se va rigidiza planșeul de peste etajul 1 prin armare cu suprabetonare;
- se va realiza o scară de acces în pod, din beton armat, cu bordarea corespunzătoare a golului ce se va crea în planșeul de peste etajul 1;
- se vor înlocui elementele deteriorate ale șarpantei;
- compartimentările interioare ale mansardei se vor realiza din materiale ușoare (gips – carton);
- se va realiza izolarea mansardei;
- se va realiza termosistemul după desfacerea tencuielilor exterioare;
- se vor reface trotuarele exterioare în zonele în care acestea sunt degradate;
- se va asigura o pantă a trotuarelor perimetrale de minim 5% spre exterior;
- se va reface hidroizolația rostului dintre trotuare și clădire pentru a împiedica infiltrarea apelor meteorice în zona fundațiilor;
- se vor înlocui toate jgheburile și burlanele degradate.

Reabilitarea energetică care cuprinde:

- implementarea măsurilor pasive de reabilitare termică propuse în audit;
- implementarea măsurilor de reabilitare a instalațiilor termice;
- reabilitarea surselor energetice și implementarea de variante noi de obținere a apei calde și energiei electrice.

**Pachetul maximal P2 = S1+S2+S3 cuprinde:**

- termoizolarea pereților exteriori opaci la exterior cu vată minerală bazaltică cu grosimea de 15 cm;
- termoizolarea spațiilor, a glafurilor și a buiandrugilor, cu polistiren extrudat de 3 cm;
- termoizolarea plăcii peste sol și peste subsol, cu polistiren extrudat cu grosimea de 10 cm,
- termoizolarea planșeului peste pod cu vată minerală bazaltică cu grosimea de 30 cm;
- termoizolarea soclului perimetral cu polistiren extrudat cu grosimea de 10 cm ;
- montare tâmplărie termoizolantă cu geam triplu dotată cu fante higroreglabile, în zonele în care nu este prevăzută ventilare mecanică ;
- reabilitarea instalațiilor interioare de încălzire;
- reabilitarea instalațiilor ACM;
- reabilitarea instalațiilor interioare de iluminat;
- instalare sistem de ventilare cu recuperarea căldurii în proporție de 80% ;
- implementarea sistemului de management energetic integrat;
- implementarea măsurilor conexe;
- montare panouri solare termice pentru producere apă caldă menajeră;
- montare panouri fotovoltaice pentru producere energie electrică.

**Indicatorii tehnico-economici aferenți Scenariului I:**

- Valoarea totală(TVA inclus): 13.614.455.46 lei  
Construcții + Montaj(C+M), (TVA inclus): 8.674.715.92lei
- Valoarea totală(fără TVA): 11.264.619.29 lei  
Construcții + montaj (C+M),(fără TVA): 7.169.186,71lei

**Scenariul II**

Din punct de vedere structural :

- se va face injectie la fisurile locale din pereți zidărie;
- se vor confina pereții de zidărie existenți cu sâmburi și centuri de beton armat;
- se va realiza hidroizolația pereților subsolului;
- se vor elimina straturile de șapă existente pe planșee, groase de 7-8 cm, și se vor înlocui cu un strat mai subțire, pentru a diminua încărcarea pe planșee;
- se va reface planșeul de peste etajul 1;
- se va realiza o scară de acces în pod, din beton armat, odată cu planșeul nou realizat de peste etajul 1;
- se va reface șarpanta;
- compartimentările interioare ale mansardei se vor realiza din materiale ușoare (gips – carton);
- se va realiza izolarea mansardei;
- se va realiza termosistemul, după desfacerea tencuielilor exterioare;
- se vor reface trotuarele exterioare în zonele în care acestea sunt degradate;
- se va asigura o pantă a trotuarelor perimetrare de minim 5% spre exterior;
- se va reface hidroizolația rostului dintre trotuare și clădire pentru a împiedica infiltrarea apelor meteorice în zona fundațiilor;
- se vor înlocui toate jgheburile și burlanele degradate.

Eventualele compartimentări interioare, la nivelul parterului sau ale etajului 1, se vor realiza doar din gips-carton.

Din punct de vedere al auditului energetic:

Reabilitarea energetică care cuprinde:

- implementarea măsurilor pasive de reabilitare termică propuse în audit;
- implementarea măsurilor de reabilitare a instalațiilor termice.

**Pachetul minimal P1 = S1+S2 cuprinde:**

- termoizolarea pereților exteriori opaci la exterior, cu vată minerală bazaltică cu grosimea de 15 cm;
- termoizolarea spațiilor, a glafurilor și a buiandrugilor, cu polistiren extrudat de 3 cm;
- termoizolarea plăcii peste sol și peste subsol, cu polistiren extrudat cu grosimea de 10 cm;
- termoizolarea planșeului peste pod cu vată minerală bazaltică cu grosimea de 30 cm;
- termoizolarea soclului perimetral cu polistiren extrudat cu grosimea de 10 cm ;
- montare tâmplărie termoizolantă cu geam triplu dotată cu fante higroreglabile, în zonele în care nu este prevăzută ventilație mecanică ;
- reabilitarea instalațiilor interioare de încălzire;
- reabilitarea instalațiilor acm;
- reabilitarea instalațiilor interioare de iluminat;
- instalare sistem de ventilație cu recuperarea căldurii în proporție de 80% ;
- implementarea sistemului de management energetic integrat;
- implementarea măsurilor conexe.

La ambele scenarii se adaugă reabilitarea instalației de hidranți interiori, realizarea unei instalații pentru paratrăsnet și amplasarea unei stații de încărcare electrică cu două posturi, stație pentru uz intern.

### **Indicatorii tehnico-economici aferenți Scenariului II:**

- Valoarea totală(TVA inclus): 13.624.262,93 lei  
Construcții + Montaj(C+M), (TVA inclus): 8674715,92 lei
- Valoarea totală(fără TVA): 11.272.724,64 lei  
Construcții + montaj (C+M),(fără TVA): 7.169.186,71 lei

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

Analizând scenariile propuse atât din punct de vedere tehnic, economic, financiar și al riscurilor, proiectantul a selectat ca și scenariu optim – SCENARIUL I. S-a ales acest scenariu întrucât per ansamblu oferă cele mai bune soluții din punct de vedere tehnic și financiar pentru implementarea proiectului. Lucrările necesare ale scenariului I includ prețul lucrărilor necesare realizării spațiilor din mansardă în acoperișul existent, neîmpiedicând decât parțial activitatea, dar are avantaje pe termen lung întrucât scade considerabil cheltuiala cu consumul de energie termică și electrică.

Scenariul II are dezavantajul costului mai ridicat cauzat de demolarea și reconstruirea acoperișului existent; alegerea soluției maxime recomandată de expertiza tehnică, durată mai mare de timp în vederea realizării investiției cât și încetarea pe perioada intervenției a activității integral în imobil .

În concluzie, proiectantul a ales varianta mai eficientă din punct de vedere al costurilor pe termen lung, din prisma indicatorilor financiari analizați și din prisma avantajelor pe termen lung a scenariului I, respectiv de reabilitare energetică și realizarea spațiilor suplimentare în podul existent.

### **Principalii indicatori tehnico-economici aferenți investiției:**

Pentru obiectivul de investiții menționat, a fost elaborată Documentația de Avizare a Lucrărilor de Intervenție (DALI) conform prevederilor HG nr.907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul cadru al documentației tehnico-economice aferente obiectivului de investiții publice.

Actualizarea devizului a fost necesară deoarece documentația tehnico-economică aferentă obiectivului de investiții, respectiv D.A.L.I., a fost întocmită în anul 2022 și au survenit următoarele modificări :

- ✓ introducerea în cadrul devizului general a unor capitole și articole bugetare care vin să clarifice și să detalieze procesele necesare pentru asigurarea unei implementări mai eficiente a proiectelor - CAPITOLUL 7 - *Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț*
  - 7.1 Cheltuieli aferente marjei de buget
  - 7.2 Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț
- ✓ Creșterea prețurilor materialelor și manoperei ;
- ✓ Valoarea TVA-ului s-a modificat de la 1 august 2025, ceea ce înseamnă că valoarea totală cu TVA la rest de executat este calculată cu TVA 21%, pe când valoarea lucrărilor deja executate este calculată cu TVA în vigoare la momentul execuției lucrărilor, respectiv 19%.

Conform **Devizului general inițial** -faza D.A.L.I., valoarea totală a obiectivului de investiții **este următoarea:**

**1.Valoarea totală(inclusiv TVA): 8.215.271,94lei,**  
**din care**

Construcții + Montaj(C+M):5.688.583,57 lei

**2. Valoarea totală(fără TVA): 6.911.637,66 lei**

**din care**

Construcții + montaj (C+M)): 4.780.322,33 lei

În urma **actualizării Devizului General- faza D.A.L.I.**, valoarea totală a obiectivului de investiții este :

**1.Valoarea totală(inclusiv TVA): 13.614.455,46 lei**  
**din care**

Construcții + Montaj(C+M) : 8.674.715,92 lei

**2.Valoarea totală(fără TVA):11.264.619,29 lei**

**din care**

Construcții + montaj (C+M) : 7.169.186,71 lei

Astfel, valoarea totală a obiectivului de investiții crește cu 5.399.183,36 lei (TVA inclus) .

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 tehnico-economice referitoare la Documentația de Avizare a Lucrărilor de Intervenții(D.A.L.I.), a Devizului General actualizat și a indicatorilor tehnico-economici actualizați pentru obiectivul de investiții ***“Lucrări de reconfigurare interioară în vederea organizării optime a fluxurilor și circuitelor medicale, transformarea podului în mansardă izolată termic cu saloane(20 paturi pentru spitalizare de zi și a patru camere cu destinația de birou/cabinet medical), grupuri sanitare, spații depozitare, renovarea energetică moderată la Secția Psihiatrie 1, Pavilionul 1 a Spitalului de Psihiatrie “Sf.Maria” Vedeia-Argeș”***, 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, în conformitate cu prevederile art. 173 alin(1), lit.d, 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.

**Director Executiv,  
Alin STOICEA**

**Director Executiv,  
Carmen MOCANU**

**Director Executiv,  
Alisa CIOBANU**

**ȘEF SERVICIU,  
Tatiana TODERICI**

Întocmit:  
Inspector superior  
Istocescu Ștefania  
Consilier juridic  
Robert Ciortan