

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 și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții:
***“Consolidare și reamenajare clădire Corp A din cadrul Centrului de Îngrijire și Asistență Bascovele”,
sat Ursoaia, comuna Cotmeana , jud.Argeș***

Prin nota de fundamentare nr.44868/20.10.2025 înregistrată la Consiliul Județean Argeș cu nr.27732/20.10.2025, Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului transmite spre aprobare documentația tehnico-economică referitoare la Documentația de Avizare a Lucrărilor de Intervenție (D.A.L.I.), Devizul General și indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții ***“Consolidare și reamenajare clădire Corp A din cadrul Centrului de Îngrijire și Asistență Bascovele”***.

Centrul de Îngrijire și Asistență Bascovele se află în intravilanul comunei Cotmeana, sat Ursoaia, pe strada Drumul Bisericii, numărul 113, județul Argeș .Acesta funcționează în cadrul Complexului de Servicii pentru Persoane cu Dizabilități Bascovele (CSPD), unitate fără personalitate juridică, aflată în subordinea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Argeș, care are rolul de a asigura servicii sociale de îngrijire și asistență pentru persoane adulte cu dizabilități, cu afecțiuni neuropsihice.

Construcția denumită “Clădire Corp A din cadrul Centrului de Îngrijire și Asistență Bascovele-jud.Argeș”(C1), a fost construită între anii 1995-1997 și are regim de înălțime Parter + 1 E. În urma studiilor de specialitate (expertiză tehnică, studiu geotehnic, studiu topografic, expertiză tehnică, audit energetic), clădirea a fost identificată cu un grad avansat de degradare la nivelul structurii de rezistență și a rezultat necesitatea demarării unui proiect cu scopul consolidării și amenajării clădirii.

Obiectivul general

Investiția este una prioritară, deoarece ar servi pentru unul dintre drepturile fundamentale ale cetățeanului, mai exact dreptul la asistență și îngrijirea sănătății prin asigurarea unor servicii de calitate și condiții la standarde europene.

Obiectivele specifice :

- consolidare și reamenajare
 - demolarea și refacerea pardoselii pentru parter și etaj;
 - subzidirea în totalitate a fundațiilor clădirii;
 - consolidarea peretilor prin cămășuire pe ambele fețe cu tencuieli

- armate în grosime de 5 cm:
- consolidarea intersecțiilor zidurilor portante;
- refacerea termosistemului;
- refacerea căilor de acces;
- consolidare și reamenajare, de instalații și echipare/dotare a clădirii corp A
 - refacerea termosistemului clădirii;
 - refacerea tâmplăriei exterioare și interioare, uși prevăzute la patru încăperi de la etajul clădirii care să permită evacuarea beneficiarilor și direct în exterior;
 - refacerea integrală a finisajelor interioare și exterioare;
 - refacerea integrală a pardoselilor, placajelor existente;
 - refacerea căilor de acces;
 - lucrări de sistematizare verticală care să îndepărteze apa de construcție la mai mult de 10 m ;
 - consolidarea șarpantei clădirii, ignifugarea acesteia, reparații la învelitoare, prevedere jgheaburi și burlane noi;
 - refacere integrală a instalației termice, sanitare și electrice;
 - sistematizarea și amenajarea curții;

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Clădirea mai sus menționată prezintă degradări ce necesită executarea unor lucrări care să asigure siguranța beneficiarilor și a personalului și să corespundă standardelor în vigoare pentru funcționarea în condiții optime a serviciilor sociale furnizate de CIA Bascovele.

Centrul de Îngrijire și Asistență Bascovele își desfășoară activitatea în mai multe clădiri, astfel:

C1-Spital Corp A (Centru de Îngrijire și Asistență), Parter + 1 E,

C2-Morga, parter; C3-

Depozit, parter ;

C4-Spalatorie, parter ;

C5-Uscatorie, parter ;

C6-Magazie, parter;

C7-Magazie, parter

C8-Magazie, parter ;

C9- Corp B , parter ;

C10-Corp C , P+E,

C11-Magazie , parter

C12-CorpD, P+E,

C13-Magazie, parter,

C14-Garaj, parter:

C15-Magazie, parter ;

C16-Garaj, parter ;

C17- Magazie , parter;

C18-Fosa , parter ;

Starea tehnică a clădirii nu este bună în prezent, necesitând lucrări de consolidare conform concluziilor expertizei tehnice. A fost proiectată și construită după anii 1990 după normative de proiectare moderne, însă comportarea ei în timp a fost deficitară.

Stare tehnică neconformă a sistemului structural – se constată multiple degradări locale în zidărie - fisuri (0-5 mm), crăpături (5-20 mm), local și fracturi (peste 20 mm); sunt finisaje interioare și exterioare (tencuieli exfoliate) degradate, igrasie, fisuri în tencuielile tavanelor.

- ✓ Șarpanta executată în sistemul clasic cu tălpi, popi, pane, căpriori descrisă anterior are conformitate din punct de vedere structural însă vechimea mare, apele de precipitații au

adus anumite deficiențe. Clădirea a fost exploatată de beneficiar - pe parcursul anilor, dar nu a fost supusă unor reparații capitale – s-au executat doar mici lucrări de refacere a finisajelor, tâmplării pardoseli, tavane. Trotuarul de protecție, din beton, este conform având lățime suficientă, dar este neconform neavând pante de scurgere spre exterior corespunzătoare, iar cotele terenului variabile au permis stagnarea apelor de precipitații lângă fundație.

- ✓ Degradările în zidărie considerate a fi grave care sunt evidențiate și în fotografiile anexate au fost cauzate în principal de fundația construcției de o lățime insuficientă și neadecvată tipului de teren de fundare, fundație executată la o adâncime mai mică decât cea specificată în Normativul NP126/2010; pe parcursul exploatării construcției au existat infiltrări ale apei în fundații datorită stagnării (băltirii) apei lângă fundații - cauzate de sistematizarea verticală defectuoasă a terenului. Local s-au evidențiat crăpături și dislocări ale zidăriei la nivelul soclului (la nivelul cotei trotuarului). Clădirea are termosistem din polistiren expandat în grosime de 10 cm.
- ✓ Burlanele și jgheburile sunt degradate datorită vechimii acestora, iar învelitoarea din țiglă necesită intervenție.
- ✓ De asemenea, degradări s-au constatat la elementele de finisaj, tencuieli, tâmplării placaje;
- ✓ Structura principală de rezistență prezintă multiple avarii și degradări observate la toate nivelele structurii și la toate elementele acestora și depășiri de rezistență la anumite elemente structurale. Având în vedere cele menționate anterior este necesar să se realizeze atât lucrări de reparații asupra elementelor structurale, cât și lucrări de consolidare locală a acestora.

Clădirea, chiar dacă nu a fost foarte afectată de mișcări seismice, din cauza degradărilor nu mai corespunde cerinței de rezistență și stabilitate conform standardelor și normativelor în vigoare. Ea trebuie consolidată fiind în clasa de risc seismic RS I.

SITUAȚIA PROPUȘĂ

Identificarea scenariilor/opțiunilor tehnico-economice (minimum două) și analiza detaliată a acestora:

Scenariul 1 - Varianta minimală (recomandată)

CONSOLIDARE

Arhitectură: se refac: finisajele interioare, exterioare, compartimentările nestructurale, tâmplăriile necesare, acoperișul, se asigură termoizolațiile necesare exterioare.

REZISTENȚĂ

A.MĂSURI DE INTERVENȚIE PARTER

- ✓ subzidirea în totalitate a fundațiilor clădirii ; subzidirea se va racorda cu trepte de fundare;
- ✓ consolidarea pereților de beton ai parterului cu cămășuieli de 5 cm executate pe ambele fețe ale peretelui;
- ✓ consolidarea intersecțiilor zidurilor portante ale parterului ;
- ✓ se va reface termosistemul și pereții exteriori ai parterului se vor hidroizola;
- ✓ se vor reface scările de acces exterior și trotuarul în totalitate ;
- ✓ se vor lua măsuri adecvate pentru sistematizarea verticală a terenului și refacerea trotuarului, conducte ce intră și ies din clădire.

B. MĂSURI DE INTERVENȚIE ETAJ:

- ✓ demolarea și refacerea pardoselii etajului;

- ✓ subzidirea în totalitate a fundațiilor clădirii;
- ✓ consolidarea pereților de zidărie ai etajului cu cămășuieli de 5 cm executate pe ambele fețe ale peretelui;
- ✓ consolidarea intersecțiilor zidurilor portante ale etajului cu bare.

După consolidare se va reface termosistemul pentru pereții exteriori ai etajului:

- ✓ se vor reface scările de acces exterior și trotuarul în totalitate ;
- ✓ se vor lua măsuri adecvate pentru sistematizarea verticală a terenului și refacerea trotuarului, conducte ce intră și ies din clădire;
- ✓ se va realiza injectarea fisurilor și crăpăturilor din toți pereți exteriori și interiori cu rășini epoxidice sau cu mortare pe bază de ciment ce se vor executa în conformitate cu fișa de montaj a producătorului.

C. MĂSURI DE INTERVENȚIE POD :

- ✓ Consolidare șarpantă -se vor consolida îmbinările șarpantei cu scoabe de oțel;
- ✓ Se vor înlocui elementele care sunt putrezite, crăpate, deformat-căpriori, popi, pane (în proporție de 20%);
- ✓ Se vor ignifuga elementele șarpantei;
- ✓ Se vor înlocui țiglele deteriorate (în proporție de 20%);
- ✓ Se vor înlocui jgheaburi, burlane deteriorate (în proporție de 20%)

Descrierea principalelor lucrări de intervenții:

- ✓ consolidarea elementelor, subansamblurilor sau a ansamblului structural; protejarea, repararea elementelor nestructurale și/sau restaurarea elementelor arhitecturale și a componentelor artistice, după caz;
- ✓ demolarea parțială a unor elemente structurale/nestructurale, cu/fără modificarea configurației și/sau a funcțiunii existente a construcției;
- ✓ introducerea unor elemente structurale/nestructurale suplimentare; introducerea de dispozitive antiseismice pentru reducerea răspunsului seismic al construcției existente;

Descrierea altor categorii de lucrări incluse în soluția tehnică de intervenție propusă, respectiv - hidroizolații, termoizolații, repararea/înlocuirea instalațiilor/echipamentelor aferente construcției, demontări/montări, debranșări/branșări, finisaje la interior/exterior, desfaceri/refaceri placări pardoseli si pereți grupuri sanitare, după caz, îmbunătățirea terenului de fundare, precum și lucrări strict necesare pentru asigurarea funcționalității construcției reabilitate conform expertizelor atașate pe specialități – la secțiunea recomandări.

Instalații sanitare

Instalațiile sanitare existente în clădire sunt funcționale si corespund din punct de vedere tehnic cu cerințele reglementarilor aflate în vigoare. Pe parcursul execuției lucrărilor, se vor realiza desfaceri și refaceri.

Pentru clădirea reabilitată vor fi prevăzute:

- Instalații sanitare de alimentare cu apă rece a consumatorilor prevăzuți;
- Instalații sanitare de alimentare cu apă caldă menajeră a consumatorilor prevăzuți;
- instalații sanitare de canalizare menajera;
- instalații de stingere a incendiilor;
- Rețele exterioare de apă și canalizare menajeră și pluvială aferente clădirii, dar și a terenului din vecinătatea acesteia;

Toate grupurile sanitare ce vor fi amenajate, se vor echipa cu obiecte sanitare de calitate, pentru persoane adulte cu dizabilități.

Instalații electrice

Instalații electrice- se propune realizarea lucrărilor de desfacere/refacere ale instalațiilor electrice și/sau de curenți slabi existente precum și ale instalațiilor electrice de alimentare cu energie electrică, forță, prize, iluminat normal și de securitate, instalații de electrosecuritate, protecție împotriva descărcărilor atmosferice, instalații de priză de pământ, instalații de supraveghere video, detecție incendiu, anti-efracție.

Instalații electrice de iluminat și prize

Spațiile interioare au fost prevăzute cu prize electrice cu contact de protecție, monofazate și/sau trifazate după caz, alimentate în cabluri electrice de cupru trase prin tuburi de protecție.

În cadrul prezentei documentații au fost prevăzute instalațiile electrice de iluminat normal și de securitate, astfel:

- Instalații electrice de iluminat normal – interioare;
- Instalații electrice de iluminat normal – exterioare, dintre care enumerăm:
 - Iluminat drumuri/căi de acces rutier și pietonal;
 - Iluminat perimetral;
- Instalații electrice de iluminat de securitate (după caz):
 - Instalații electrice de iluminat de continuare a lucrului;
 - Instalații electrice de iluminat de intervenție;
 - Instalații electrice de iluminat anti-panică;
 - Instalații electrice de marcarea a căilor de evacuare;
 - Instalații electrice de întărirea a iluminatului de evacuare;
 - Instalații electrice de marcarea a hidranților interiori;

Indicatorii tehnico-economici aferenți Scenariului I:

- Valoarea totală(TVA inclus): 5.004.318,48 lei
Construcții + Montaj(C+M), (TVA inclus): 3.213.164,87 lei
- Valoarea totală(fără TVA): 4.140.870,00 lei
Construcții + montaj (C+M),(fără TVA):2.655.508,16 lei

Scenariul 2 - Varianta maximală

Se mențin măsurile de la punctele A,B,D din Scenariul I, diferența se găsește la măsura C. MASURI DE INTERVENȚIE POD , unde se propune desfacerea integrală a învălitoarei din țiglă cu jgheaburi burlane, șarpantă de lemn și se reface păstrând dimensiunile de gabarit și pantele de scurgere.

Indicatorii tehnico-economici aferenți Scenariului II:

- Valoarea totală(TVA inclus): 5.632.988,93 lei
Construcții + Montaj(C+M), (TVA inclus): 3.706.134,49 lei
- Valoarea totală(fără TVA):4.661.210,14 lei
Construcții + montaj (C+M),(fără TVA): 3.062.921,07 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, Scenariul II presupune desfacerea integrală a învelitoarei din țiglă cu jgheaburi burlane, șarpantă de lemn și se reface păstrând dimensiunile de gabarit și pantele de scurgere, ceea ce implică și costuri mai mari. Durata de execuție a lucrării este mai redusă, durabilitatea construcției în timp este mai crescută la scenariul 1 (scenariul recomandat).

Principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiție:

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

1.Valoarea totală(inclusiv TVA): 5.004.318,48 lei,

din care

Construcții + Montaj(C+M): 3.213.164,87 lei

2. Valoarea totală(fără TVA): 4.140.870,00 lei

din care

Construcții + montaj (C+M)): 2.655.508,16 lei

Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni - 24 luni.

Sursa de finanțare- surse proprii, bugetul de stat.

Documentația este întocmită în conformitate cu prevederile menționate la Regimul economic și Regimul tehnic din Certificatul de Urbanism nr.24 /10.07.2025 emis de Primăria Comunei Cotmeana.

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 și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții **“Consolidare și reamenajare clădire Corp A din cadrul Centrului de Îngrijire și Asistență Bascovele”**, 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 dezbatere 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.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.

**Director Executiv,
Alin STOICEA**

**Director Executiv,
Carmen MOCANU**

**Director Executiv,
Alisa CIOBANU**

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

**Șef Serviciu,
Tatiana TODERICI**

Întocmit:
Inspector superior
Istocescu Ștefania
Consilier juridic
Robert Ciortan

