

Indicatori tehnico-economici aferenți investiției
"REABILITARE DISPENSAR CASA RALEA ȘI ÎNFIINTAREA UNUI CENTRU DE
RECUPERARE MEDICALĂ PENTRU ADULȚI ȘI COPII"

Amplasament: Municipiul Huși, strada Toma Kisacof, nr.1

Valoarea totală a obiectivului de investiții exprimată în lei cu TVA este 2.500.505,44 lei
 Valoarea totală a obiectivului de investiții exprimată în lei fără TVA este 2.114.304,49 lei

Din care :

- construcții montaj (C+M) cu TVA - 1.818.740,52 lei
- construcții montaj (C+M) fără TVA - 1.528.353,38 lei

Costurile estimative de operare pe durata normată de viață/amortizarea investiției

Suprafața desfășurată de clădire supusă renovării este de 261.75 mp pentru o valoare de 2.500.505,44 lei cu TVA, ceea ce duce la un indice de 9553.029 lei/mp.

1.Durata de realizare: 9 luni

2.Capacități (în unități fizice și valorice)

Suprafața construită

Din acte Sc = 192 mp

Real masurat Sc = 177.75 mp

suprafata construita desfasurata Sd = 261.75 mp

alti parametri in functie de specificul si natura constructiei existente-Cladire de sanatate

-suprafata utila - 111.02 mp

-inaltime la coama -6.19 m

-inaltime la streasina -4.20 m

Regim de inaltime D+P

Volum constructie =1255 mc

3. Număr de locuri de muncă create în faza de operare:

Nu este cazul.

Manager proiect,
Damian Valerică

Responsabil tehnic
Ailenei Marius



Președinte de ședință,
Toma Cătălina Tania

Secretar general
Monica Dumitrașcu

DESCRIERE SUMARĂ A INVESTIȚIEI

1. Date generale**1.1 Denumirea obiectivului de investiții :****2. "REABILITARE DISPENSAR CASA RALEA ȘI ÎNFIINTAREA UNUI CENTRU DE RECUPERARE MEDICALĂ PENTRU ADULȚI ȘI COPII"****2.1 Amplasament** (județul, localitatea, strada, numărul)

Jud. Vaslui, Municipiul Huși, Strada Toma Kisacof, nr. 1

2.2 Titularul investiției

Municipiul Huși

2.3 Beneficiarul investiției

Municipiul Huși

2.4 Elaboratorul documentației

SC NEOHABITAT-OFFICE SRL VASLUI

3. Descrierea investiției

Casa Ralea din Huși este inclusă pe Lista monumentelor istorice din județul Vaslui având codul de clasificare VS-II-m-B-06837 datând din 1864-1867 și amplasată la adresa str.Toma Kisacof, nr 1. Astăzi, clădirea se confruntă cu probleme foarte mari, care nu țin numai de sfera financiarului.

Clădirea studiată a servit ca locuință familială de tirgoveți. Imobilul preia arhitectura populară, specifică moldovenească, este prevăzut cu un parter supraînălțat pe un beci din cărămidă, ramificat (în parte surpat), cu cerdac pe latura lungă și fronton neoclasic care marchează intrarea, sprijinit pe șase coloane; prispă cu balustradă din fier forjat și grilaj cu data „1864” (pe oberlihtul ușii de la intrare). Din 4 mai 1949 în clădire a funcționat direcția GOSTAT. După 1950 în aceasta clădire este înfiintat un dispensar medical.

La nivelul fațadelor întâlnim elemente arhitecturale clasice: bosaje, ancadramente cu unghiuri drepte, balustri. În prezent, clădirea are un stadiu avansat de degradare, necesitând lucrări urgente de consolidare restaurare. Pereții portanți sunt fisurați, tencuielile sunt degradate, tabla este îmbătrânită iar tâmplăria, putredă.

Conform temei de proiectare beneficiarul dorește să reabiliteze clădirea și să înființeze un centru de recuperare medicală.

Clădirea are un regim de înălțime D+P și adăpostește următoarele spații:

Demisol -a fost inițial spațiu de depozitare care acum este plin de gunoai și inaccesibil. Pereții sunt din cărămidă și sunt observate și arce de cărămidă la intrări.

Parter - Clădirea se dezvoltă simetric față de un hol central.

Din holul principal se deschid două săli stânga -dreapta care conduc către 2 spații fiecare:

-În partea stângă sunt două Săli de fizioterapie și masaj

-În partea dreapta sunt: o sala de kinetoterapie și un birou.

Clădirea, care se încadrează într-o formă rectangulară, se impune printr-o arhitectură populară specific moldovenească, fiind prevăzută cu un parter supraînălțat peste un demisol din cărămidă. Pe latura lungă a clădirii se identifică cerdacul și un fronton clasic, sprijinit pe șase coloane, care marchează intrarea.

Sistemul constructiv existent:

Sistemul structural al imobilului analizat este compus din:

-**Infrastructura** este alcătuită din fundații continue de piatră, cu adâncime medie, cu respectarea adâncimii de inghet;

-**Suprastructura** este alcătuită din zidărie portanta, fără elemente din beton armat (stalpisori și centuri). Planșeul de peste demisol este alcătuit din bolti de cărămidă peste care s-au prevăzut

pardoseli pe grinzi de lemn rotunde. Planseul de peste parter, este realizat din grinzi de lemn ecarisat. Invelitoare tabla.

Terenul pe care se află imobilul are o suprafața de 553 mp și aparține beneficiarului conform Actului Administrativ nr.21 din 12.04.2001 emis de Consiliul Local al Mun.Huși (HG nr.1361/2001, Avizul Prefectului nr.1609/2009) și se află în zona instituției publice și servicii conform reglementărilor Documentației de urbanism nr.10289/2009 faza PUG aprobată prin hotărârea Consiliului Local al municipiului Huși nr.226 din 27.10.2011.

Terenul este ocupat cu 2 clădiri și anume:

C1- Dispensar medical Din acte: Sc = 192 mp

Real măsurat Sc = 177.75 mp

C2 -anexa (magazie) Sc = 72 mp

Terenul și clădirile sunt înscrise la număr cadastral 70502

Terenul are următoarele vecinătăți :

- nord strada Mihai Ralea;
- est strada Toma Kisacov;
- sud grădinița nr. 9;
- vest proprietate particulară.

Accesul la clădire se face preponderent din strada Toma Kisacov.

Soluția tehnică din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcțional-arhitectural și economic cuprinzând:

În urma consultării Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr.5 de la Iasi din 14.01.2020 s-a impus ca soluția propusă de consolidare să fie cea minimală.

a)descrierea principalelor lucrări de intervenție

Se va consolida clădirea conform expertizei tehnice și memoriului de structură

Demisolul nu face obiectul acestui proiect privind reamenajarea ,se propun doar solutii de consolidare și protective a golurilor de acces .

Parter

Se va revizui sistemul de canalizare și apa rece precum și instalațiile electrice.

Spatiu de hol va fi compartimentat în 2 prin compartimentări usoare de gips-carton. Holul care face legătura cu gupurile sanitare va fi redus și în zona peretelui exterior se va crea un grup sanitar pentru persoane cu handicap prin compartimentări usoare de gips-carton.În acest hol se va practica o nouă cale de evacuare.

Se va reface complet pardoseala cu toate straturile astfel :

- se va turna o nouă placă din beton armat peste termoizolația din polistiren expandat 5 cm grosime ,

-se va turna o șapă autonivelantă și stratul de uzură va fi din gresie .

Pentru a se putea încadra în gradul II de rezistență la foc se vor lua următoarele măsuri:

-structura de lemn a șarpantei se va ignifuga

- planseul de lemn se înlocuiește cu planșeu din beton armat .

Se vor reface bolțile de cărămidă de la demisol/subsol

Se propune repararea elementelor de ipsos din decoratiile fatadei sau înlocuirea lor cu elemente de ipsos identice.

Se propune curățarea și revopsirea frontonului porticului .

În cazul în care tencuiala clădirii este afectată dincolo de posibilitățile de reparare,lucru care va fi stabilit de expertul tehnic,se propune desfacerea ei completă și refacerea ei cu o tencuială silicatică.Profilatura se va reface în mod identic după cea existentă prin profile trase cu șablonul.Ultimul strat poate fi din tencuială silicatică subțiri care au mai multă rezistență la agresiunile din precipitații.

Se propune refacerea trotuarului în jurul clădirii în așa fel încât să se rezolve problemele de infiltrații la spațiile de la demisol .

Se vor reface pantele de la sistematizarea pe verticală astfel încât apa meteorică să se îndepărteze de clădire.

Se propune înlocuirea tâmplăriei exterioare cu tâmplărie din lemn și geam termopan cu trei foi respectând aspectul și împartirea tâmplăriei existente.

Scarile de acces din piatră se vor reface urmărind imaginea existentă.

În urma consolidării construcției se va spori rigiditatea locală și generală a structurii ceea ce conduce la îmbunătățirea comportării acesteia atât în cazul acțiunilor seismice cât și la acțiuni gravitaționale.

Se propune demolarea cosurilor de fum care în formula actuală (încalzire cu centrală termică) nu mai sunt justificate. Se propune desfacerea sobelor existente fără valoare istorică.

Se propune înlocuirea completă a acoperisului (astereala și elemente de lemn degradate din șarpanta) precum și tabla zincată existentă cu o tablă tip titan-zinc. Se vor ignifuga toate elementele de lemn.

Se propune înlocuirea completă a sistemului de jgheaburi și burlane.

Pentru accesul la demisol se propune o curte engleză, prin sistematizarea pe verticală se va rezolva scurgerea apelor meteorice astfel încât să nu patrundă în clădire.

Se propune un nou acces pietonal din strada Mihai Ralea pentru persoanele cu handicap locomotor.

Dotări speciale

Clădirea va avea dotările necesare desfășurării normale a activităților care privesc activitatea de recuperare medicală pentru adulți și copii.

Din punct de vedere al utilizării spațiului, s-a avut în vedere legislația în vigoare pentru montare de echipamente și mobilier și condițiile specifice ale aparaturii ce se dorește a fi achiziționată.

Din punct de vedere al mobilierului, s-a avut în vedere asigurarea condițiilor de amplasare ale echipamentelor și destinația fiecărui spațiu și s-a avut în vedere nevoia achiziționării de mobilier special pentru această activitate de recuperare medicală.

Din punct de vedere al echipamentelor, s-a urmărit asigurarea în fiecare spațiu a tuturor echipamentelor necesare pentru ca actul medical să fie întreg, neîntrerupt.

Cheltuielile necesare realizării obiectivului de investiții

“Reabilitare dispensar Casa Ralea și înființarea unui Centru de Recuperare și Reabilitare” conform Deviz General faza Proiect Tehnic

DEVIZ GENERAL

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA) lei	TVA lei	Valoare (inclusiv TVA) lei
1	2	3	4	5
Capitolul 1 Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
1.1	Obținerea terenului	0.00	0.00	0.00
1.2	Amenajarea terenului	0.00	0.00	0.00
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	4,000.00	760.00	4,760.00
1.4	Cheltuieli pentru realocarea/protecția utilitatilor	0.00	0.00	0.00
	Total cap.1	4,000.00	760.00	4,760.00
Capitolul 2 Cheltuieli pt. asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investiții				
2.1	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului	20,770.40	3,946.38	24,716.78
	2.1.1 Retea alimentară cu apă	6,420.03	1,219.81	7,639.84
	2.1.2 Retea canalizare menajeră	13,345.99	2,535.74	15,881.73
	2.1.3 Retea gaz	5,387.41	1,023.61	6,411.02

	Total cap.2	25,153.43	4,779.15	29,932.58
Capitolul 3 Cheltuieli pentru proiectare și asistența tehnică				
3.1	Studii de teren	0.00	0.00	0.00
	3.1.1. Studii de teren	0.00	0.00	0.00
	3.1.2. Raport privind impactul asupra mediului	0.00	0.00	0.00
	3.1.3. Alte studii specifice	0.00	0.00	0.00
3.2	Documentatii - suport si cheltuieli pentru obtinerea de avize, acorduri si autorizatii	0.00	0.00	0.00
3.3	Expertizare tehnica	6,700.00	1,273.00	7,973.00
3.4	Certificarea performantei energetice si auditul energetic al cladirilor	0.00	0.00	0.00
3.5	Proiectare	126,196.00	23,977.24	150,173.24
	3.5.1. Tema de proiectare	0.00	0.00	0.00
	3.5.2. Studiu de fezabilitate	0.00	0.00	0.00
	3.5.3. Studiu de fezabilitate/ documentatie de avizare a lucrarilor de interventii si devizul general	30,300.00	5,757.00	36,057.00
	3.5.4. Documentatiile tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor/acordurilor/autorizatiilor	40,000.00	7,600.00	47,600.00
	3.5.5. Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	5,896.00	1,120.24	7,016.24
	3.5.6. Proiect tehnic si detalii de executie	50,000.00	9,500.00	59,500.00
3.6	Organizarea procedurilor de achizitie	0.00	0.00	0.00
3.7	Consultanta	113,411.55	9,605.55	123,017.10
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investii	113,411.55	9,605.55	123,017.10
	3.7.1.1 Cheltuieli salariale aferente managementului de proiect	62,856.00	0.00	62,856.00
	3.7.1.2 Servicii externalizate de management de proiect	50,555.55	9,605.55	60,161.10
	3.7.2. Auditul financiar	0.00	0.00	0.00
3.8	Asistenta tehnica	29,100.00	5,529.00	34,629.00
	3.8.1. Asistenta tehnica din partea proiectantului	9,700.00	1,843.00	11,543.00
	3.8.1.1. pe perioada de executie a lucrarilor	4,850.00	921.50	5,771.50
	3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de urmarire si control al lucrarilor de executie, avizat de catre I.S.C.	4,850.00	921.50	5,771.50
	3.8.2. Dirigintie de santier	19,400.00	3,686.00	23,086.00
	Total cap.3	275,407.55	40,384.79	315,792.34
Capitolul 4 Cheltuieli pentru investitia de baza				
4.1	Constructii si instalatii	1,480,623.30	281,318.43	1,761,941.73
4.2	Montaj utilaje tehnologice	0.00	0.00	0.00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale cu montaj	0.00	0.00	0.00
4.4	Utilaje fara montaj si echipamente de transport	0.00	0.00	0.00
4.5	Dotari	127,699.00	24,262.81	151,961.81
4.6	Active necorporale	0.00	0.00	0.00

	Total cap. 4	1,608,322.30	305,581.24	1,913,903.54
Capitolul 5 Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de santier	26,576.65	5,049.56	31,626.21
	5.1.1. Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	18,576.65	3,529.56	22,106.21
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizarii santierului	8,000.00	1,520.00	9,520.00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	18,811.89	0.00	18,811.89
	5.2.1. Comisiunile si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare	0.00	0.00	0.00
	5.2.2. Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii	7,641.77	0.00	7,641.77
	5.2.3. Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii	1,528.35	0.00	1,528.35
	5.2.4. Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC	7,641.77	0.00	7,641.77
	5.2.5 Taxe pentru acorduri, avize conforme si autorizatia de construire/desfiintare	2,000.00	0.00	2,000.00
5.3	Cheltuieli diverse si neprevazute	152,032.67	28,886.21	180,918.88
5.4	Cheltuieli pentru informare si publicitate	4,000.00	760.00	4,760.00
	Total cap.5	201,421.21	34,695.77	236,116.98
Capitolul 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice si teste				
6.1	Pregatirea personalului de exploatare	0.00	0.00	0.00
6.2	Probe tehnologice si teste	0.00	0.00	0.00
	Total cap. 6	0.00	0.00	0.00
	Total general	2,114,304.49	386,200.95	2,500,505.44
	Din care C+M (1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)	1,528,353.38	290,387.14	1,818,740.52

Manager proiect,
Damian Valerică

Responsabil tehnic
Ailenei Marius



Președinte de ședință,
Toma Cătălina Tania

Secretar general
Monica Dumitrascu