

Indicatorii tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții  
**REABILITARE TERMICĂ / MODERNIZARE SEDIUL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI  
HUȘI**

**Actualizat la data de 19.08.2022**

**Amplasament:** STRADA 1 DECEMBRIE, NR. 9, MUNICIPIUL HUȘI, JUDEȚUL VASLUI

Valoarea totală a proiectului fără TVA : 5.573.437,22 lei

Valoarea totală a proiectului inclusiv TVA: 6623122,53 lei

Din care:

C+M fără TVA: 4.434.340,37 lei

C+M inclusiv TVA: 5.276.865,04 lei

1. Durata de realizare: 48 luni.
2. Capacități (în unități fizice și valorice)  
Categorია "C" de importanță  
Clasa II de importanță  
Gradul II de rezistență la foc - Risc mic de incendiu

**Existenț:**

Sc Sediu Primarie = 891 mp

Scd Sediu Primarie = 2317 mp

Sc teren = 3143 mp

După reabilitarea termică, Sediul Primăriei Mun. Huși va avea următoarele caracteristici:

**Propus**

Sc Sediu Primarie = 910 mp

Scd Sediu Primarie = 2385 mp

Sc teren = 3143 mp

POT propus= 28.9%

CUT propus= 0.76

3. Număr de locuri de muncă create în faza de operare:  
Nu este cazul.

Întocmit,  
Manager proiect: Damian Valerica

Președinte de ședință,  
Matei Ionel

Secretar general,  
jr. Monica Dumitrașcu



Actualizat conform OG15/2021

**DESCRIEREA SUMARA A INVESTITIEI**

**Actualizat la data de 19.08.2022**

- 1. Date generale**
  - 1.1 Denumirea obiectivului de investiții**  
REABILITARE TERMICĂ / MODERNIZARE SEDIUL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI HUȘI
  - 1.2 Amplasamentul (județul, localitatea, strada, numărul)**  
STRADA 1 DECEMBRIE, NR. 9, MUNICIPIUL HUȘI, JUDEȚUL VASLUI
  - 1.3 Titularul investiției**  
MUNICIPIUL HUȘI
  - 1.4 Beneficiarul investiției**  
MUNICIPIUL HUȘI
  - 1.5 Elaboratorul documentației**  
SC BUSINESS ANALYSIS & STRATEGY CONSULTING SRL - BUCUREȘTI, SECTOR 1,  
STR. BERVENI, NR.35, AP.2. , Sc Dev In All SRL
- 2. Descrierea investiției**
  - 2.1 Situația existentă a obiectivului de investiții**
    - 2.1.1 Starea tehnică, din punctul de vedere al asigurării cerințelor esențiale de calitate în construcții, potrivit legii**

Construcția se compune dintr-un corp D+P+2E cu funcțiune administrativă (primarie) legat de un corp D+P – sala de întruniri (construcție socio culturală) cu anexele sale (garaj la demisol, grupuri sanitare, spații tehnice, etc).

Clădirea situată pe respectivul teren are o suprafață la sol de cca. 891 mp (suprafața măsurată), în conformitate cu extrasul de carte funciara anexat.

Suprafața construită – conform releveului de arhitectură este de cca. 891 mp, în timp ce suprafața desfășurată este de cca. 2317 mp (suprafața măsurată).

În spațiul administrativ își desfășoară activitatea cca. 50 de persoane, la care se adaugă max. 50 de vizitatori, în timp ce sala de întruniri este prevăzută cu locuri pentru cca. 350 de persoane.

Constructia a fost realizata in anul 1964, pe baza unui proiect din anul 1963 prin care a fost adaptat proiectul tip sediul raional P.M.R. – ISCAS nr. 1074/III (corp administrativ D+P+2E), 1074/S – sala sedinte parter, respectiv 1074/G – garaj demisol.

Constructia in ansamblu are in plan o forma neregulata, fiind compusa din corpul administrativ si sala de intruniri, conectate printr-o zona parter, fiecare dintre acestea avand forma rectangulara.

Constructia se incadreaza la CATEGORIA «C» DE IMPORTANTA (conform HGR nr. 766/J997) si la CLASA >II< DE IMPORTANTA (conform Codului de proiectare seismica P100/1-2006).

#### **Sistemul constructiv, materiale, finisaje**

In conformitate cu proiectul initial, corpul administrativ are o structura portanta reprezentata de cadre si plansee monolite, cu doua deschideri si traveea de 3.60 m, fundatii izolate sub stalpii cadrelor si continue sub peretii din zidarie de 37, respectiv 25 cm. Garajul are structura portanta in cadre / pereti portanti si plansee monolit din b.a., in timp ce sala de intruniri are structura portanta din cadre din beton armat, avand o singura deschidere de cca 15 m si traveea de 3.60m.

Tipul de acoperis adoptat initial era de terasa termoizolata cu praf hidrofoab si hidroizolata cu membrana bituminoasa. Dupa anul 2005 s-au realizat lucrari de modificare a sistemului de invelitoare, realizandu-se o sarpanta din lemn, prevazuta cu invelitoare din tabla plana faltuita- pe astereala.

Finisajele exterioare sunt tencuieli diverse, de culoare gri, precum si placaje ceramice gri-verzui pe timpanele laterale ale corpului principal de constructie.

Elementele structurale verticale sunt marcate in fatada principala, creandu-se o ritmicitate specifica constructiilor moderniste din perioada respectiva. Spre fatada principala, constructia este prevazuta cu o cornisa destul de proeminenta. Tamplariile exterioare sunt din PVC cu rupere de punte termica si geam termoizolant, de culoare alba.

Finisajele interioare au fost modificate si modernizate pe parcursul timpului la pardoseli fiind utilizate finisaje din mozaic turnat, gresie ceramica, parchet laminat.

La pereti, finisajele sunt in principal tencuieli si vopsitorii lavabile, placaje ceramice la grupurile sanitare.

Prin realizarea proiectului, se propune reabilitarea termica a constructiei principale - mentionata anterior, ceea ce implica modificari ale finisajelor peretilor exteriori, ale invelitorilor si eventual, ale tamplariei exterioare.

La nivelul peretilor se vor realiza termosisteme care sa asigure economia de energie ceruta de standardele actuale, finisate cu tencuieli structurate, sau sisteme uscate. Se va realiza termoizolarea si hidroizolarea tuturor placilor din b.a., utilizandu-se sisteme agrementate in acest sens, precum si a soclului exterior.

#### **Descrierea functionala**

Din punct de vedere functional, constructia prezinta planuri uzuale pentru acest tip de functiune.

Corpul administrativ este prevazut la etajele 1 si 2 cu un coridor central, avand la capete scari deschise ce fac legatura intre toate nivelele, din care se pot accesa diversele incaperi (birouri, anexe, grupuri sanitare, arhiva, etc) in relatie stanga-dreapta. Accesul in acest corp se poate face fie prin a patra travee dinspre fatada principala, fie printr-un acces secundar existent pe latura estica, fie prin intermediul corpului de legatura intre zona administrativa si cea de intruniri. La parterul constructiei sunt amplasate accesul principal – printr-un hol central, aflat in legatura directa cu foaietul salii de intruniri, precum si un coridor ce face legatura cu diverse incaperi (birouri, grupuri sanitare).



Din foaier – corp parter (ce are si cateva anexe – grupuri sanitare, spatii anexa sala) ce face legatura intre corpul de intruniri si corpul administrativ, poate fi accesata in mod direct sala de intruniri (pentru cca 350 de persoane), accesul realizandu-se prin intermediul a doua usi.

La demisolul zonei administrative sunt amplasate spatiile tehnice (cu acces direct din spatele constructiei), precum si alte anexe – arhiva, sala de radioficare, etc

La demisolul corpului de intruniri este amplasat un garaj, utilizat acum si ca spatiu de depozitare, magazii diverse, grupuri sanitare.

Exista mai multe accese in cladire, pe toate laturile constructiei, in general prevazute cu trepte si podeste exterioare (acolo unde intrarea nu se face la nivelul trotuarelor perimetrare) si protejate cu copertine din beton armat.

In urma implementarii proiectului se va realiza o refunctionalizare minimala a proiectului, in sensul reorganizarii pariale a spatiilor interioare, in vederea asigurarii respectarii tuturor normelor in vigoare in ceea ce priveste apararea impotriva incendiilor, precum si pentru amplasarea eventualelor spatii tehnice noi necesare.

Prin anveloparea constructiei se va incerca pastrarea caracterului initial al fatadelor (compozitie, elemente de detaliu).

Constructia nu este cuprinsa in Lista Monumentelor Istorice, insa prezinta valoare din punct de vedere arhitectural si istoric, fiind tipica pentru modernismul socialist al perioadei in care a fost realizata.

#### **Categorii de lucrari ce urmeaza a fi realizate:**

- Desfacerea sau reparatii la tencuielile exterioare - straturi suport si aplicarea unor sisteme termoizolante ecologice, agrementate finisate cu tencuieli structurate sau placari uscate;
- Desfacerea / repararea tencuielilor in zona soclurilor, realizarea termoizolarii si hidroizolarii acestora, precum si aplicarea unor finisaje adecvate;
- Desfacerea termo/hidroizolatiei de la nivelul terasei si aplicarea unui sistem termo – hidroizolant performant, agrementat, realizarea de reparatii necesare la sarpana si invelitoare;
- Inlocuirea tamplariilor exterioare cu tamplarie cu rupere de punte termica si geamuri termoizolante performante, acolo unde este cazul, realizarea tuturor lucrarilor de tinichigerie necesare;
- Desfiintarea unor compartimentari nestructurale (zidarie, gips carton), realizarea unor noi compartimentari acolo unde este cazul (exemplu – inchiderea caselor de scari de evacuare) – pentru a asigura functionalitatea spatiilor, precum si respectarea tuturor normelor in ceea ce priveste apararea impotriva incendiilor – numai daca este cazul;
- Amenajarea unor spatii tehnice necesare: gospodaria de apa hidranti interiori, camera acumulatori – panouri fotovoltaice, camera pentru amplasarea centralei de semnalizare incendiu;
- Curatarea spatiilor de moloz si deseuri dupa toate lucrarile de desfaceri;
- Realizarea tuturor reparatiilor, finisajelor si amenajarilor interioare in spatiile afectate de modificari diverse (rezistenta, arhitectura, instalatii);
- Realizarea amenajarilor exterioare : rampa acces, trotuare, accese pietonale, acolo unde acestea au fost deteriorate prin lucrarile de reabilitare etc;
- Reabilitarea partiala a instalatiilor interioare, cu accent pe sistemele sanitare si de incalzire. Se vor amplasa noi sisteme eficiente de productie a energiei termice necesare incalzirii spatiilor si a producerii apei calde menajere. In acest sens, vor fi luate in considerare centrale termice in condensare noi, panouri solare pentru producerea apei calde menajere, alte sisteme similare. Se vor modifica si reloca unele sisteme existente, acolo unde este cazul.

- Reabilitarea partiala a instalatiilor electrice, avand drept obiectiv eficientizarea iluminatului (surse de lumina cu consum mic de energie - LED, automatizari diverse, sisteme bazate pe senzori de prezenta, amplasarea unor panouri fotovoltaice, etc).
- Se va monta un numar de 40 panouri fotovoltaice. Acestea vor asigura doar cantitatea de energie necesara cladirii. Stocarea energiei se face cu ajutorul unor acumulatori, acestia vor fi pozitionati intr-o camera tehnica. Panourile fotovoltaice vor fi amplasate pe acoperisul cladirii.
- Se va monta un numar de 10 panouri solare. Acestea vor asigura doar cantitatea de apa calda necesar. Panourile solare vor fi amplasate pe acoperisul cladirii.
- Realizarea unor masuri pentru asigurarea posibilitatii accesului facil in spatiu a persoanelor cu dizabilitati: rampa exterioara, sisteme de tip elevator pentru scari (servoscara), realizarea unor grupuri sanitare mobilate corespunzator, largirea usilor in zona grupurilor sanitare pentru persoanele cu dizabilitati, alte masuri specifice.
- Realizarea de consolidari locale, acolo unde este cazul, in conformitate cu prevederile expertizei tehnice de rezistenta realizate.

**Lucrarile propuse a se realiza nu vor afecta rezistenta si stabilitatea constructiilor, urmand a fi pastrate structurile de rezistenta existente. La realizarea amenajarii se va asigura indeplinirea tuturor cerintelor de calitate stabilite prin Legea 10/1995 privind calitatea in constructii cu modificarile si completarile ulterioare.**

**La faza de executie se vor respecta agrementele, detaliile specifice si indicatiile producatorilor pentru toate materialele puse in opera.**

**Nivelul de echipare, de finisare si de dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare:**

- soluții recomandate pentru anveloparea clădirii (inclusiv soluții de sporire a rezistenței termice pentru pereți- prin aplicare de materiale prietenoase cu mediul: vată minerală etc., vitraje exterioare – schimbarea tâmplăriei exterioare existente și instalarea unor sisteme de control solar/ parasolare acolo unde situația o cere, aplicarea de termoizolație la nivelul soclului și sub nivelul trotuarului cu min 50 cm, hidroizolarea soclului (inclusiv sub nivelul trotuarului), repararea și/sau consolidarea locală a șarpantei, aplicarea de soluții de termo-hidroizolare la nivelul învelitorii), refacerea elementelor hidroizolatoare și a trotuarelor perimetrare de protecție, repararea fațadelor acolo unde este necesar.
- soluții recomandate pentru instalațiile aferente clădirii, după caz: înlocuirea centralelor termice existente cu unele cu eficiență energetică ridicată (în condensatie), schimbarea conductelor de distribuție a agentului termic (conducte de cupru) și a coloanelor de distribuție apă potabilă acolo unde este cazul, montarea robinetelor cu termostat pe racordurile radiatoarelor din spațiile comune, montarea unui coș de fum nou (inox, dubluizolat, complet echipat), montarea de corpuri de iluminat eficiente cu tehnologie led, montarea unui sistem de telemanagement pentru monitorizarea instalației de iluminat, montarea unui sistem fotovoltaic, montarea de panouri solare ce vor asigura apă caldă menajeră. Adaptarea la standardele de siguranță la foc solicitate de lege prin montarea de hidranți interiori, grup pompare și a unui sistem de semnalizare și detecție la incendiu.
- soluții structurale recomandate: dacă în urma realizării expertizei tehnice vor fi identificate degradări structurale semnificative, se vor aplica măsuri de creștere a rezistenței acolo unde ele sunt necesare.
- soluții de accesibilizare a mediului construit pentru persoanele cu dizabilități: crearea de facilități/ adaptarea infrastructurii pentru persoanele cu dizabilități (rampe de acces) și alte măsuri suplimentare de dezvoltare durabilă (amplasarea unei servo-scări /platforme etc.)



**3. Costurile estimative ale investiției:**

Valoarea totală cu detalierea pe structura devizului general la data de 19.06.2022 este:

**DEVIZ GENERAL**  
al obiectivului de investiții

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare fără TVA	TVA	Valoare cu TVA
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
<b>CAPITOLUL 1 Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului</b>				
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 terenului la starea inițială	0.00	0.00	0.00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	0.00	0.00	0.00
<b>Total capitol 1</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>CAPITOLUL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții</b>				
2.1	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții	0.00	0.00	0.00
<b>Total capitol 2</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>CAPITOLUL 3 Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică</b>				
3.1	Studii	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	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	20,000.00	3,800.00	23,800.00
3.3	Expertizare tehnică	15,000.00	2,850.00	17,850.00
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	5,000.00	950.00	5,950.00
3.5	Proiectare	155,450.00	29,535.50	184,985.50
	3.5.1. Temă de proiectare	3,949.58	750.42	4,700.00
	3.5.2. Studiu de fezabilitate	0.00	0.00	0.00
	3.5.3. Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	66,500.42	12,635.08	79,135.50

	3.5.4. Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	0,00	0,00	0,00
	3.5.5. Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	5,000.00	950.00	5,950.00
	3.5.6. Proiect tehnic și detalii de execuție	80,000.00	15,200.00	95,200.00
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	0.00	0.00	0.00
3.7	Consultanță	133,900.00	25,441.00	159,341.00
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	133,900.00	25,441.00	159,341.00
	3.7.2. Auditul financiar	0.00	0.00	0.00
3.8	Asistență tehnică	51,000.00	9,690.00	60,690.00
	3.8.1. Asistență tehnică din partea proiectantului	24,000.00	4,560.00	28,560.00
	3.8.1.1. pe perioada de execuție a lucrărilor	12,000.00	2,280.00	14,280.00
	3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către Inspectoratul de Stat în Construcții	12,000.00	2,280.00	14,280.00
	3.8.2. Dirigenție de șantier	27,000.00	5,130.00	32,130.00
<b>Total capitol 3</b>		<b>380,350.00</b>	<b>72,266.50</b>	<b>452,616.50</b>
<b>CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru Investiția de bază</b>				
4.1	Construcții și instalații	4.342.909,28	825.152,76	5.168.062,04
	4.1.1.1 PRIMARIA HUSI –lucrari de baza	2071007,44	393.491,41	2.464.498,85
	4.1.1.2 PRIMARIA HUSI-lucrari conexe	1.730.265,78	328.750,5	2.059.016,28
	4.1.2 LUCRARI AVIZ ISU	541636,06	102.910,85	644546,91
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	91.431,09	17.371,91	108803,00
	4.2.1.1PRIMARIA HUSI-lucrari de baza	78.417,45	14.899,32	93.316,78
	4.2.1.2 PRIMARIA HUSI-lucrari conexe	6.236,54	1.184,94	7.421,48
	4.2.2 LUCRARI AVIZ ISU	6.777,09	1.287,65	8.064,74
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	555.122,45	105.473,27	660.595,72
	4.3.1.1 PRIMARIA HUSI-lucrari de baza	339.084,75	64.426,10	403.510,85
	4.3.1.2 PRIMARIA HUSI-lucrari conexe	75.476,00	14.340,44	89.816,44
	4.3.2 LUCRARI AVIZ ISU	140.561,7	26.706,72	167.268,42
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0.00	0.00	0.00
	4.4.1. Obiect 1 – Corp Sediul Primarie	0.00	0.00	0.00
4.5	Dotări	0.00	0.00	0.00
	4.5.1. Obiect 1 – Corp Sediul Primarie	0.00	0.00	0.00
4.6	Active necorporale	0.00	0.00	0.00
	4.6.1. Obiect 1 – Corp Sediul Primarie	0.00	0.00	0.00
<b>Total capitol 4</b>		<b>4.989462,82</b>	<b>947987,94</b>	<b>5.937.460,76</b>
<b>CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli</b>				

5.1	Organizare de șantier	0.00	0.00	0.00
	5.1.1. Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	0.00	0.00	0.00
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării șantierului	0.00	0.00	0.00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	48777,74	0,00	48.777,74
	5.2.1. Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0.00	0.00	0.00
	5.2.2. Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	4.434,34	000	4.434,34
	5.2.3. Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	22.171,70	0,00	22171,70
	5.2.4. Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	22.171,70		22.171,70
	5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	0.00	0.00	0.00
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	148,546.66	28,223.87	176,770.53
5.4	Cheltuieli pentru Informare și publicitate	6,300.00	1,197.00	7,497.00
Total capitol 5		195.868,37	37.214,99	233.083,36
CAPITOLUL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste				
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	0.00	0.00	0.00
6.2	Probe tehnologice și teste	0.00	0.00	0.00
Total capitol 6		0.00	0.00	0.00
TOTAL GENERAL		5573437,22	1.049.685,30	6.623.122,53
din care: C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		4,434.340,37	842.524,67	5.276.865,04

Întocmit,

Manager proiect: Damian Valerica



Președinte de ședință,  
Matei Ionel

Secretar general,  
jr. Monica Dumitrașcu