

ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL
ORAȘULUI BARAOLT

HOTĂRÂREA nr. 74/2023

privind aprobarea Documentației de avizare a lucrărilor de intervenții și a indicatorilor tehnico-economici pentru investiția "Modernizarea, mansardarea și refuncționalizarea parțială a policlinicii Baraolt"

Consiliul local al orașului Baraolt, întrunit în ședința ordinară din 20 iulie 2023, analizând Referatul de aprobare al primarului orașului Baraolt și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Documentației de avizare a lucrărilor de intervenții și a indicatorilor tehnico-economici pentru investiția "Modernizarea, mansardarea și refuncționalizarea parțială a policlinicii Baraolt",

având în vedere Raportul de specialitate al Serviciului de dezvoltare locală, Avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2, precum și Avizul de legalitate al secretarului orașului; în conformitate cu prevederile:

- art. 5 alin. 1 lit. b, art. 9 și 10 precum și anexele nr. 5 -7 din HG nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico - economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice,
- art. 44 alin. (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completare
- văzând documentația tehnico economică – faza DALI – elaborat de SC PROJEKT M SRL, în temeiul art. 129 alin. 2 lit. b), coroborat cu alin. 4 lit. d), al art. 139 alin. 3 lit. e), art. 196 alin. 1 lit. a) din Ordonanță de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, modificată și completată,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Documentația de avizare a lucrărilor de intervenții și indicatorii tehnico-economici ai investiției "Modernizarea, mansardarea și refuncționalizarea parțială a policlinicii Baraolt", elaborat de SC PROJEKT M SRL, conform anexei, care face parte integrată din prezenta hotărâre.

Art. 2. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul orașului Baraolt și Serviciul de dezvoltare locală din cadrul aparatului de specialitate al primarului orașului Baraolt.

Baraolt, 20 iulie 2023

Președintele de ședință:
Consilier SZABO PETER



Contrasemnează
Secretar GENERAL
DOMBI REKA HILDA

Prezenta se comunică:

- 1 ex. Instituția Prefectului
- 1 ex. Primar
- 2 ex. Biroul A.P.L
- 1 ex. Compartimentul buget - contabilitate
- 1 ex. Serviciul dezvoltare

**PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI
AI OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII**

privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici aferente investiției
"MODERNIZAREA ȘI REFUNȚIONALIZAREA PARȚIALĂ A POLICLINICII BARAOLT"

Extras din DALI elaborat de S.C. Projekt M SRL

- a) **indicatori maximali, respectiv valoarea totală a obiectivului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și, respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general;**

Valoarea totală a investiției este de 4.794.249,02 lei fără TVA, respectiv 5.705.156,33 lei inclusiv TVA, din care valoarea construcții - montaj (C+M) este de 4.670.449,02 lei fără TVA, respectiv 5.557.834,33 lei inclusiv TVA.

- 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:**

Documentația întocmită are ca scop descrierea lucrărilor necesare a se executa pentru reabilitarea și refunționalizarea policlinicii Baraolt cu regim de înălțime S+P amplasat în Orașul Baraolt, str. Kossuth Lajos, nr. 124.

Clădirea a fost executată în anul 1936 având accesul din strada probabil cea mai importantă al orașului, strada Kossuth Lajos. Inițial funcționa ca o casă de locuit, în prezent este cunoscută ca Policlinica orașului și găzduiește mai multe unități sanitare.

Terenul se află în **intravilanul** Orașului Baraolt, imobil cuprins în inventarul domeniului public al orașului Baraolt, conform Hotărârea Consiliului local al orașului Baraolt nr. 32/2002; HG nr. 975/2002, emis de Guvernul României - Anexa nr. 4, poziția 163. Terenul are o suprafață de 706 m², având Nr. Cadastral: 27916. Forma terenului este **trapezoidală**

Destinația: conform P.U.G. este încadrat în **zonă spital și dispensar veterinar**, respectiv o clădire ISU.

Vecinatati: la Nord – **Proprietate privată**, la Est - **Proprietate privată**, la Sud - **Drum (Str. Kossuth Lajos)**, la Vest - **Proprietate privată**. Accesul pe teren se realizează prin **partea de Sud**, de pe **Str. Kossuth Lajos**.

Imobilul, respectiv construcția C1, Policlinica, a fost edificată în anul 1936, cu regim de înălțime S+P se află în stare de degradare mai ales la interior, fiind necesară îmbunătățirea funcțiunilor.

Suprafața construită la sol: 364 mp, regim de înălțime: S+P, iar Suprafața desfășurată construită: 458 mp.

Imobilul beneficiază de toate utilitățile zonci, respectiv este rețeaua de alimentare cu apă, canalizare, electricitate, gaze și telefonie. Instalații interioare: instalații electrice, instalații sanitare și canalizare, telefonie, instalații termice.

De-a lungul timpului nu s-au realizat lucrări de consolidare, modernizare. Construcția este formată dintr-un corp de clădire în formă de „L”: subsol parțial, parter și un pod înalt. Accesul la parter, la funcțiunile principale se face printr-o scară exterioară dinspre fațada nordică, subsolul având un acces separat printr-o scară interioară situată pe fațada vestică. Accesul la pod momentan se face prin ajutorul unei scări mobile din centrala termică.

Toate funcțiunile existente, inclusiv grupurile sanitare necesită revizuire. Este necesară reabilitarea instalațiilor sanitare cât și revizuirea ansamblului rețelei de conducte din punct de vedere funcțional și estetic. Instalațiile de apă și canalizare prezintă un grad de uzură avansată, ceea ce determină un risc de avarie pentru întreaga clădire.

În prezent, în clădire este amenajat o centrală termică pe combustibil gazos, încăperile sunt încălzite prin intermediul caloriferelor. Centrala asigură încălzirea și prepararea apei calde menajere.

În prezent contorizarea energiei electrice consumate se face prin contoare electrice. Din aceste blocuri de măsură și protecție se alimentează tabloul electric.

Față de arhitectura inițială a clădirii s-a făcut o serie de modificări. Intrând în clădire dinspre accesul principal dinspre nord, inițial era o zonă liberă de acces acoperit pe care ulterior s-a zidit, devenind astfel holul policlinicii. În zidul ulterior făcut, s-a folosit ușă și geamuri termopan cu tâmplărie din PVC alb. Compartimentările

interioare s-au păstrat în mare parte, dar există compartimentări nestructurale la parter, în scopul adaptării spațiilor la nevoile și funcțiunile actuale.

Categoria de importanta:

CATEGORIA "C" DE IMPORTANTĂ NORMALĂ

Clasa de importanta:

CLASA "III" DE IMPORTANTĂ NORMALĂ

CARACTERISTICILE SITUAȚIEI PROPUSE

- Imobilul, respectiv construcția CI, Policlinica, care face obiectul prezentei teme de proiectare, edificată în anul 1936, cu regim de înălțime S+P se află în stare de degradare mai ales la interior, fiind necesară îmbunătățirea funcțiunilor.
- Se propune consolidare, reabilitare, modernizare la nivelul parterului și schimbare de destinație la subsol (aceste spații sunt nefolosite în prezent). La subsol se dorește înființarea unui centru de reabilitare.
- Refacerea elementelor structurale ale construcției și asigurarea elementelor nestructurale, dacă este cazul în conformitate cu concluziile Raportului de Expertiză Tehnică.
- Refacerea elementelor deteriorate ale șarpantei și a învelitorii în conformitate cu concluziile Raportului de Expertiză Tehnică.
- Executarea lucrărilor pentru înființarea funcțiunilor propuse și pentru modernizarea funcțiunilor existente.
- Executarea lucrărilor pentru păstrarea aspectului și stilului arhitectural al clădirii, făcând parte din ansamblul arhitectural al orașului din punct de vedere patrimonial.
- Restaurarea sau înlocuirea tâmplăriei, dacă este cazul.
- Reamenajarea și modernizarea cu modificări interioare nestructurale.
- Refacerea zugrăvelii și vopsitorii în stilul arhitectural al clădirii.
- Înlocuirea instalațiilor existente: tehnice, electrice, sanitare, alimentare cu apă și canalizare, eventuale bransamente, dacă este cazul.
- Realizarea unei instalații de iluminat arhitectural exterior ambiental.
- Realizarea de instalații: curenți slabi (cablaj structurat, voce/date, supraveghere video, rețea tv, sonorizare, control acces, efracție, etc.), incendiu, de încălzire și climatizare, instalații de ventilare mecanică și condiționare aer, dacă este cazul.
- Crearea de facilități/adaptarea infrastructurii pentru persoanele cu dizabilități (rampă de acces).

c. descrierea funcțională

- Prin proiect se propune consolidare, reabilitare, modernizare la nivelul parterului și schimbare de destinație la subsol (aceste spații sunt nefolosite în prezent). La subsol se dorește înființarea unui centru de reabilitare.
- Refacerea elementelor structurale ale construcției și asigurarea elementelor nestructurale, dacă este cazul în conformitate cu concluziile Raportului de Expertiză Tehnică.
- **SUBSOL**

Subsolul parțial existent, în care se regăsesc două încăperi, se va reabilita și refuncționa. Se propune înființarea unui centru de reabilitare. Una dintre spații va fi sală de tratament iar cealaltă va avea funcțiunea de recepție care va fi în legătură directă cu accesul exterior și cu grupurile sanitare. Accesul din exterior se va face printr-o scară care va fi dotată cu instalație de transport al persoanelor cu dizabilități.

LISTA SPATIILOR INTERIOARE - SUBSOL

Nr.Crt.	FUNCȚIUNE	SUPRAFATA (m ²)	H _{liber} (m)
S-00	HOL	6,80	3,30
S-01	RECEPȚIE	24,80	3,30
S-02	GRUPURI SANITARE	9,90	3,30
S-03	SALĂ TRATAMENT	40,60	3,30
TOTAL		82,10	

▪ **PARTER**

Clădirea policlinicii, ca și funcționalitate, la parter nu va suferii modificări semnificative. Accesul în clădire se va face prin scările deja existente și printr-o rampă de acces pentru persoanele cu dizabilități locomotorii, nou propusă. Din antreu avem acces la grupurile sanitare și la cele două săli de așteptare care sunt în legătură directă cu cabinetele medicale, cabinetul stomatologic și recepția laboratorului pentru analize medicale. Din exteriorul clădirii se face accesul în central termică care este separată prin zidărie de restul funcțiunilor.

LISTA SPATIILOR INTERIOARE - PARTER

Nr.Crt.	FUNCTIUNE	SUPRAFATA (m ²)	H _{liber} (m)
P-01	ANTREU	5,25	2,90
P-02	GRUPURI SANITARE	7,60	2,90
P-03	SLAĂ DE AȘTEPTARE	20,35	2,90
P-04	CABINET MEDICAL	21,40	3,00
P-05	SALĂ CONSULTARE	17,45	3,00
P-05-1	GRUP SANITAR / VESTIAR	4,00	3,00
P-06	CABINET MEDICAL	25,00	3,00
P-07	CABINET MEDICAL	24,40	3,00
P-08	SLAĂ DE AȘTEPTARE	35,80	2,90
P-09	CABINET STOMATOLOGIC	31,20	3,00
P-10	VESTIAR	5,55	3,00
P-11	VESTIAR	8,20	3,00
P-12	RECEPȚIE	9,40	2,87
P-13	RECOLTARE PROBE	20,40	2,87
P-14	LABORATOR	24,40	2,50
P-15	GRUP SANITAR / VESTIAR	5,65	2,50
P-16	CENTRALĂ TERMICĂ	10,60	2,38
TOTAL		276,65	

- Scopul principal este realizarea unei reabilitări, modernizări și a funcționării în condiții normale privind destinația unei instituții medicale.
- Pentru îmbunătăți starea tehnică a clădirii se vor executa:
 - Pereții de la subsol vor fi subzidiți pentru a obține o înălțime utilă mai mare prin coborârea nivelului pardoselii finite la subsol, subzidirea pereților existenți se va realiza din beton hidroizolant. Conform tehnologiei de execuție a subzidirilor, nu se va executa toată săpătura odată ci numai în ploturi în șah de maxim 1,25 m lungime, la distanță de minim 2,0 m - 3,0 m între etape.
 - Perimetral pe lângă clădire și în exteriorul pereților de la subsol se va realiza un sistem de drenaj de piatră cu tub de drenaj la bază lângă talpa fundației și un strat de pietriș amplasat peste tubul de drenaj până la nivelul terenului amenajat. Drenajul de piatră colectează apele subterane din jurul clădirii și permite aerisirea pereților existenți de la subsol.
 - Pereții de la subsol vor fi consolidați prin curățarea mortarului degradat, înlocuirea cărămizilor deteriorate și se va mata cu mortar de calitate pe bază de ciment, readucând la forma inițială pereții. În zonele cu degradări semnificative în rosturile dintre cărămizi se vor pune bare de oțel beton pentru întărirea locală a zidăriei.
 - Se desface pardoseala existentă de la parter pe toată suprafața clădirii existente se verifica grinzile de lemn dacă este cazul se înlocuiesc elementele structurale deteriorate. Se scoate izolația și umplutura existentă peste bolți. Se reface umplutura peste bolți din nisip sau bile din zgură expandată. Între grinzile de lemn se

pune izolație termică, peste grinzi se pune plăci de OSB peste care se toarnă o sapă care servește drept suport pentru pardoseală.

- În subsol se desface și se scoate pardoseala din pământ bătut umed până la nivelul tălpi fundației. Se va executa un strat de pietriș compactat pe o folie de geotextil, peste acesta în pat de nisip se pune un strat de izolație termică din polistiren extrudat XPS, peste acesta se pune o folie de geotextil și un strat de cărămidă în pat de nisip, peste acesta vine pardoseala din dușumea pusă pe rigle din lemn. Perimetral pe lângă pereți se lasă o fâșie care se umple cu pietriș care permite aerisirea pereților de la subsol.
- Se realizează un culoar de legătură directă cu exteriorul prin desfacerea parțială a pardoselii de la parter cu săpătură sprijinită până la realizarea pereților noi (din diafragme de beton pe fundații continue proprii),
- Se realizează o ușă nouă în peretele existent de piatră și cărămidă cu element structural nou peste gol.
- Se mărește ferestrele de la subsol pentru o ventilație mai eficientă.
- Accesul la demisol va fi realizat adosat fațadei posterioare și va fi flancată de rampa scări și de parapetul de beton armat executat pe fundații independente și coroborate ca adâncime cu cele ale subsolului, cu trecere în trepte spre cota parterului.
- Se propune realizarea unei rampe noi de acces a persoanelor cu dizabilități și realizarea unui trotuar nou, în jurul clădirii, cu pavaj montat pe structură granulară.
- Se reface învelitoarea acoperișului, se verifică structura șarpantei, se înlocuiește elementele structurale deteriorate, dacă este cazul se fac consolidări locale la structura șarpantei.
- Planșeul de lemn peste parter se decopertează, se verifică starea grinzilor de lemn și după caz se repară sau se înlocuiesc elementele structurale deteriorate, se reface termoizolația dintre grinzi, din material corespunzător unui transfer termic superior.
- Pereții existenți de la parter se vor decoperți de finisajul actual. Se realizează re compartimentarea în concordanță cu proiectul de arhitectură.
- Noile uși care vor asigura legătura funcțională între încăperi vor fi prevăzute prealabil cu buiandrugii de beton armat sau prefabricate.
- Reamenajarea/reabilitarea presupune realizarea unor pereți ușori care nu vor afecta încărcările pe planșeele existente, se vor realiza goluri noi în zidăria existentă cu realizarea buiandrugilor de rezistență, cu reazemare suficientă pe ziduri, minim 25 cm pe fiecare parte, cu respectarea tehnologiei de execuție ce va fi dat în proiectul tehnic.
- Înzidirile necesare se vor realiza prin țeserea zidăriei noi realizate în ștrepi cu zidăria existentă.
- Se reface instalațiile aferente clădirii.
- Pentru reducerea consumului energetic se propune termoizolarea pardoselilor, pereților și a tavanului peste parter, folosind materiale corespunzătoare unui transfer termic superior.
- Buiandrugii de lemn dacă este cazul vor fi înlocuiți cu buiandrugii de beton armat sau prefabricate.
- Se vor realiza tâmplării din lemn stratificat la exterior spre stradă care să redea arhitectura inițială, tencuie și vopsitorii noi.
- Burlanele vor fi dirijate în afara sferei construite încât apa din precipitații să nu deverseze la baza clădirii, iar perimetral se va executa un trotuar de gardă ce va proteja împreună cu drenul de piatră fundațiile de infiltrarea apei din intemperii

ÎNCHIDERILE EXTERIOARE ȘI COMPARTIMENTARILE INTERIOARE

- Pereții portanți din zidărie de cărămidă plină presată din argilă arsă, de 60 cm grosime în subsol, cu finalizare în bolți de cărămidă.
- Pereții portanți ai parterului sunt din zidărie de cărămidă plină din argilă arsă cu grosime mare, cca 50 cm la exterior și 30 cm la interior, dispuși orthogonal.
- La parter pereții exterior se vor termoizola și se vor retencii respectiv se vor reface elementele decorative.

- Închiderile exterioare spre stradă, tâmplăria se va realiza din lemn stratificat cu geam de sticlă. Practic se reface tâmplăria veche.
- Restul ușilor și ferestrelor se vor realiza din tâmplărie de lemn cu geam termopan.

FINISAJE INTERIOARE

- Pardoseala subsolului va fi finisată cu rășină epoxidică iar în zona grupurilor sanitare cu gresie.
- Pereții și tavanul la subsol vor rămâne din cărămidă aparentă. În zona grupurilor sanitare pereții vor fi finisați cu faianță.
- Pardoseala parterului va fi finisată cu rășină epoxidică iar în zona grupurilor sanitare cu gresie.
- Atât pereții de închidere exterioară, cât și cele de compartimentare, la interior vor fi finisați cu tencuieli de interior, glet și vopsitorii lavabile pentru interior.
- În zona grupurilor sanitare pereții vor fi finisați cu faianță
- Tavanul va fi finisat cu tencuieli de interior, glet și vopsitorii lavabile pentru interior.

FINISAJE EXTERIOARE

- Pereții exteriori expuși transferului termic vor fi placați cu placi termoizolante din vată bazaltică cu o grosime de 10 cm (de tip termosistem pentru fațade), peste care se intervine cu tencuiala de exterior și va avea culoarea gri.
- Se vor reface elementele decorative și soclul existent.
- Atât ușile cât și ferestrele vor fi din geam termopan cu tamplărie din lemn excepție făcând cele de pe fațada principală unde tâmplăria va fi recondiționată, care va fi din lemn și geam de sticlă.
- Învelitoarea acoperișului va fi din țiglă din argilă arsă cu tăiere semicirculară, culoare cărămizie. Copertina deasupra rampei pentru persoanele cu dizabilități locomotorii va fi acoperită cu tablă fâltuită.

ACOPERIȘUL ȘI ÎNVELITOAREA

- Acoperișul de tip șarpantă este de lemn tip fermă macaz, cu talpa perpendiculară pe grinzile planșeului, cu elemente masive.
- Toată structura din lemn va fi tratată antiseptic și ignifug.
- Învelitoarea acoperișului va fi din țiglă din argilă arsă cu tăiere semicirculară.
- Copertina deasupra rampei pentru persoanele cu dizabilități locomotorii va fi acoperită cu tablă fâltuită.
- Colectarea și scurgerea apelor pluviale se va realiza prin jgheaburi și burlane.

COȘURILE DE FUM

- Coșurile de fum existente se vor recondiționa și unde este cazul se va interveni la ajustarea corespunzătoare a înălțimii lor pentru a putea funcționa în condiții optime de siguranță. Momentan ele vor fi neutilizate.

UTILITĂȚI

- Alimentarea cu apă se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă a localității.
- Evacuarea apelor menajere se face rețeaua existentă a localității.
- Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă a localității.
- Încalzirea spațiilor se realizează prin centrala termică proprie pe combustibil gazos (gaz).
- Reziduurile menajere solide se colectează în containere sortate prealabil și transportate la depozitul de deșuri al localității prin grija beneficiarului.

d. INDEPLINIREA CERINTELOR DE CALITATE

Cerinta "A" REZISTENȚA ȘI STABILITATE

- Structura de rezistență a clădirii va corespunde normelor de rezistență și stabilitate în vigoare.
- Clădirea este concepută astfel încât să satisfacă cerința de rezistență și stabilitate în conformitate cu prevederile Legii privind calitatea în construcții Nr. 10/1995

MASURI PRIVIND PREVENIREA SI STINGEREA INCENDIILOR

- Masurile privind prevenirea si stingerea incendiilor vor fi bazate pe prevederile indicate de producatorii materialelor puse în opera, ale echipamentelor utilizate, precum si pe reglementarile aplicabile în domeniu, în vigoare, dintre care se mentioneaza:
 - Legea privind apararea împotriva incendiilor, nr. 307/2006;
 - Normativ privind securitatea la incendiu a constructiilor - Partea I - Constructii, indicativ P118/1-2013;
 - Normativ de prevenire si stingere a incendiilor pe durata executarii lucrarilor de constructii si instalatii aferente acestora, indicativ C300-1994;
 - Dispozitia generala privind instruirea salariatilor în domeniul situatiilor de urgenta, emisa de Ministerul Administratiei si Internelor la 23.06.2005.

Pentru perioada de executie a lucrarilor masurile de prevenire a incendiilor se stabilesc de catre elaboratorul documentatiei de organizare de santier si de catre unitatea de executie.

MASURI DE PROTECTIA MEDIULUI

În timpul lucrarilor de executie prin grija beneficiarului si a executantului se vor lua toate masurile impuse de legislatia în vigoare ca factorii de mediu sa nu fie afectati, sa nu se produca noxe care sa pericliteze aerul, apa, solul si cladirile învecinate.

Pe parcursul si dupa terminarea lucrarilor de constructii prin grija beneficiarului si a executantului se vor colecta molozul si deseurile rezultate în europubele si se vor evacua în spatii special amenajate.

AMENAJARI EXTERIOARE CONSTRUCȚIEI

- Imobilul este prevăzut cu un acces pietonal și un acces auto.
- Se va amenaja o parcare pentru două autoturisme.
- Accesul în clădire se va face atât prin scări cât și rampe pentru persoanele cu dizabilități locomotorii.

e. durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni.

Ddurata estimată de execuție a obiectivului de investiții este 12 luni.

Baraoli, .2023

ARHITECT SEF
LĂȘZLÓ SÁNDOR
