

**ANEXĂ**  
la H.C.L.S. 6 nr. 99/28.07.2011  
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

Ioana Mihaela Neacșu

**DOCUMENTAȚIE TEHNICO-ECONOMICĂ  
PRIVIND**

**„REABILITARE, CONSOLIDARE ȘI MANSARDARE SEDIU VECHI  
STAREA CIVILĂ SECTOR 6-  
BUCUREȘTI”**

**BENEFICIAR : DIRECȚIA LOCALĂ DE EVIDENȚĂ A  
PERSOANELOR SECTOR 6**

**ELABORATOR : BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ  
ALEXANDRA SÂNZIANA FĂGĂRĂȘANU**

-iunie 2011-

## DATE GENERALE DE IDENTIFICARE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIRE PROIECT : DCUMENTAȚIE TEHNICO-ECONOMICĂ  
PRIVIND „REABILITARE, CONSOLIDARE ȘI MANSARDARE  
SEDIU VECHI STAREA CIVILĂ SECTOR 6 - BUCUREȘTI”

BENEFICIAR : DIRECȚIA LOCALĂ DE EVIDENȚĂ A  
PERSOANELOR SECTOR 6, BUCUREȘTI

ELABORATOR : BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ  
ALEXANDRA SÂNZIANA FĂGĂRĂȘANU

AMPLASAMENT : STR. DRUMUL SĂRII, NR. 85, SECTOR 6,  
BUCUREȘTI

LISTĂ SEMNĂTURI

DENUMIREA LUCRĂRII:

„REABILITARE, CONSOLIDARE ȘI MANSARDARE SEDIU  
VECHI STAREA CIVILĂ SECTOR 6 - BUCUREȘTI”

Poziție în cadrul proiectului	Nume și prenume	Semnătura
----------------------------------	-----------------	-----------

Director,	Arh. Făgărășanu Alexandra Sânziana	
-----------	------------------------------------	--

Elaborat,	Arh. Făgărășanu Alexandra Sânziana	
-----------	------------------------------------	--

BORDEROU

CAPITOLUL A. PIESE SCRISE

## **1. Date generale:**

### **Denumirea obiectivului de investiții:**

**”Reabilitare, consolidare și mansardare sediu vechi Starea Civilă  
Sector 6, București”**

### **2. Amplasamentul obiectivului de investiții:**

**Str. Drumul Sării nr. 85 , sector 6, București**

### **3. Titularul investiției:**

Direcția Locală de Evidență a Persoanelor Sector 6, București

### **4. Beneficiarul investiției:**

Direcția Locală de Evidență a Persoanelor Sector 6, București

### **5. Elaboratorul studiului:**

Birou Individual de Arhitectură Făgărășanu Alexandra Sânziana

## **6. Descrierea investiției**

1. Situația existentă a obiectivului de investiții:

### **7. Date tehnice ale investiției:**

1. Descrierea lucrărilor de bază și a celor necesare de efectuat în urma realizării lucrărilor de bază. Descrierea lucrărilor suplimentare supuse aprobării.

2. Consumuri de utilități

### **8. Costurile estimative ale investiției**

1. Valoarea totală cu detalierea pe structura devizului general

2. Eșalonarea costurilor coroborate cu graficul de realizare a investiției.

### **9. Sursele de finanțare a investiției**

### **10. Estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției**

Număr de locuri de muncă create în faza de execuție

Număr de locuri de muncă create în faza de operare.

### **11. Principalii indicatori tehnico-economici ai investiției**

Valoarea totală (INV) , inclusiv TVA (mii lei)

Eșalonarea investiției (INV/C+M)

Durata de realizare

Capacități.

### **12. Avize și acorduri de principiu**

### **13. Măsuri de sănătate și securitate a muncii**

### **14. Dispoziții finale**

## **CAPITOLUL B. PIESE DESENATE**

**Devizul general actualizat, deviz pe obiect, detalierea capitolului devizului general.**

**Memoriu tehnic – relevu**

**Memoriu tehnic - rezistență**

**Expertiză tehnică**

**1. Planșe desenate: relevu, plan parter+mansardă, secțiuni, fațade, plan învelitoare, plan degradări, plan consolidare pereți, plan pardoseală, fundații, armare placă, detalii armare**

Denumirea obiectivului de investiții:

**Documentație Tehnico-Economică privind -**

**”Reabilitare, consolidare și mansardare sediu vechi Starea Civilă Sector 6, București”** situat în str. Drumul Sării, nr. 85, Sector 6, București.

**2. Amplasamentul obiectivului de investiții:**

Str. Drumul Sării , nr. 85 , sector 6, București

**3. Titularul investiției:**

Direcția Locală de Evidență a Persoanelor Sector 6, București

**4. Beneficiarul investiției:**

Direcția Locală de Evidență a Persoanelor Sector 6, București

**5. Elaboratorul studiului:**

Birou Individual de Arhitectură Făgărășanu Alexandra Sânziana

Str. Alea Lungulețu nr. 3, bloc V2, ap. 37, sector 2, București

**6. Descrierea investiției**

**1. Situația existentă a obiectivului de investiții:**

Clădirea și terenul aferent sunt situate în București, sectorul 6, str. Drumul Sării, nr. 85.

Construcția inițială a sediului Stării Civile – sector 6 se află pe terenul în suprafață totală de 1288 mp .

Construcția este amplasată pe teren astfel:

retrasa cu 9.20 m față de limita incintei spre strada Drumul Sării

retrasă cu 3.50 m față de limita incintei spre spate

retrasă cu 2.20 m față de corpul nou construit

retrasa cu 3.00 m față de limita incintei spre dreapta.

Construcția existentă are regim de înălțime parter cu pod necirculabil.

Planșeul peste parter este executat din lemn, fără centuri pe ziduri, pereții prezintă crăpături (degradări), fundația are o grosime de 60 cm, fiind cu mult sub limita adâncimii de îngheț, fapt pentru care nu mai poate fi utilizată ca spații de birouri și arhivă documente, prezentând pericolul de prăbușire.

Aceasta clădire a fost utilizată ca spații de birouri și arhivă documente.

Pentru folosirea în continuare a clădirii în condiții de siguranță, sunt necesare executarea de lucrări de consolidare, subfundări, schimbare șarpantă și învelitoare, turnare planșeu peste parter, realizare izolație termică și mansardare compartimentată în scopul utilizării ca spații de birouri.

**Valoarea de inventar a construcției: 102.385 lei**

**Actul doveditor al forței majore: expertiza tehnică.**



## **Concluziile raportului de expertiză tehnică**

Pentru folosirea în continuare a clădirii în condiții de siguranță sunt necesare executarea de lucrări de consolidare, subfundări, schimbare șarpantă și învelitoare, turnare planșeu peste parter pentru realizarea izolației termice și mansardarea compartimentată în scopul utilizării ca spații de birouri.

### **Recomandarea expertului**

se vor realiza subzidiri până la adâncimea de 1.1 m;

realizarea de saburi din beton armat prin spargerea fundației existente;

realizarea stâlpilor la intersecțiile pereților în zona de intersecție;

realizarea grinzilor și centurilor de beton armat peste parter;

planșeu de beton armat peste parter;

cămășuire interioară a pereților portanți cu plasă STM Ø 8;

În urma studierii la fața locului și analizările făcute prin proiect se sporește capacitatea de rezistență a construcției existente și nu afectează rezistența, stabilitatea și siguranța în exploatare a construcției învecinate.

## **7. Date tehnice ale investiției:**

1. Construcția existentă are regim de înălțime P + pod necirculabil.

Construcția existentă P+Pod va avea destinația de birouri administrative.

Pentru această construcție au fost prevăzute a se realiza lucrări de consolidare, amenajări interioare, modernizare și extindere, conform expertizei tehnice realizate de către expert tehnic atestat MLPT.

Parterul va fi reconfigurat și utilizat pentru spații de acces mansardă, sală de așteptare public și arhivă fizică documente.

Etajul va fi compartimentat în 4 birouri administrative, 1 hol de deservire și grupuri sanitare.

Se vor realiza subzidiri din beton la o adâncime de 1m și lățime 0.7 m, pereții vor fi cămășuiți cu plasă STMB peste care se aplică tencuială torcretată.

Din punct de vedere al riscului seismic în sensul efectelor probabile ale unor cutremure, caracteristice amplasamentului, clădirea se încadrează în **Rs III**, corespunzând ” construcțiilor care sub efectul cutremurului de proiectare pot prezenta degradări structurale care nu afectează semnificativ siguranța structurală, dar la care degradările nestructurale pot fi importante”.

Prin raportul de expertiză tehnică, elaborat, potrivit legislației, se menționează faptul că lucrările de consolidare și mansardare propuse, în concordanță cu prevederile prezentei expertize tehnice și cu proiectul întocmit, nu afectează rezistența, stabilitatea și siguranța în exploatare a construcției existente, asupra căreia se intervine și nici a construcțiilor învecinate.

În scopul executării în bune condiții de calitate a lucrărilor de intervenție, se recomandă suplimentar următoarele măsuri:

- lucrări de intervenție se vor realiza pe baza proiectului de execuție;
- executarea lucrărilor să fie încredințată numai unei societăți comerciale cu experiență în construcții, și în acest tip de lucrări;
- pe tot parcursul desfășurării lucrărilor de structură, beneficiarul va asigura supravegherea lucrărilor cu un diriginte de șantier, atestat conform prevederilor legale.

Aria construită este de 269 mp.

Aria desfășurată este de 538 mp ( parter +mansardă)

Acoperișul va fi realizat din șarpantă rășinoasă și învelit cu tablă tip Lindab, scurgerea apelor pluviale fiind preluate prin jgheaburi și burlane, izolație termică din vată minerală grosime 10 cm și câte 2 ferestre Velux prevazute la fiecare birou.

Se vor realiza instalațiile de încălzire, sanitare, electrice , de condiționare aer, rețea voce –date (curenți slabi), centrală termică și instalații de avertizare incendii la arhiva de documente.

Fațada va fi izolată termic cu polistiren expandat, placată cu tencuială decorativă.

Se va monta tâmplărie PVC cu geam termopan, grilaje antiefracție în zona arhivei documente cât și instalații de avertizare a persoanelor care ar putea pătrunde prin efracție în arhivă.

Se vor realiza subzidiri din beton la o adâncime de 1m și lățime de 0.7 m, pereții vor fi cămășuiți cu plasă STMB peste care se aplică tencuiala torcretată.

Finisajele interioare :

pardoseli din gresie în grupurile sanitare, holuri de așteptare, scări și arhivă;

birouri – parchet stratificat de trafic intens;

placare cu faianță în grupurile sanitare;

pereții interiori vor fi finisați cu glet ultrafin peste care se aplică vopsea lavabilă;

plafoanele vor fi executate din plafon fals suspendat.

### **Siguranța în exploatare**

Referitor la siguranța construcției nu este necesară decât urmărirea curentă.

Referitor la siguranța utilizatorilor, sunt respectate măsurile constructive prevăzute de prescripțiile tehnice în vigoare.

### **Siguranța la foc**

Construcția are clasa C și gradul II de rezistență la foc, risc mic de incendiu.

Măsurile privind respectarea normelor privind securitatea la incendiu se găsesc în scenariul de securitate la incendiu.

### **Protecția civilă**

Nu are prevăzut adăpost ALA.

### **Sănătatea oamenilor**

Se vor prevedea în proiect condiții de iluminare, ventilație, încălzire, apă menajeră și canalizare conform normei în vigoare.

### **SURSE DE POLUANȚI ȘI PROTECȚIA FACTORILOR DE MEDIU**

Menționăm că investiția propusă nu va afecta, nici în perioada de execuție și cu atât mai puțin pe durata de utilizare, nici unul din factorii de mediu.

### **Protecția aerului**

Lipsa oricărei activități de producere sau comercializare face ca factorul de mediu, aer, să nu fie influențat. Prepararea agentului termic se face cu centrale termice murale cu arzător de gaz metan.

### **Protecția solului și a subsolului**

Solul va fi afectat, în limite nesemnificative, doar în perioada de construcție a clădirii. Refacerea terenului în zonă, plantarea de pomi și gazon, vor aduce o îmbunătățire a situației prezente din punct de vedere a protecției solului și subsolului. Rezidurile menajere se vor depozita în europubele și vor fi colectate periodic de către o societate autorizată.

## **Lucrări de reconstrucție ecologică și prevederi pentru monitorizarea mediului.**

NU ESTE CAZUL

### **Consumul de utilități**

În acest moment construcția dispune de branșamente de :

apă potabilă 2.500 mc

energie electrică 5.000 kv

gaze naturale

care fac față noilor consumuri rezultate în urma executării lucrărilor de modernizare.

### **8. Costurile estimative ale investiției**

1. Devizul general actualizat împreună cu devizul pe obiecte s-a făcut cu respectarea H.G. nr. 28/2008.

Astfel s-a obținut o valoare totală a investiției realizate de 725.000 lei la care se adaugă TVA , respectiv 899.000 lei, inclusiv TVA în valoare de 24%.

Pentru echivalența leu/euro s-a folosit cursul BNR valabil la data de 06.06.2011, respectiv 4.1344 lei/euro, rezultând o valoare totală de 175.357,97 euro, fără TVA, respectiv 217.443,89 euro inclusiv TVA.

Valoarea totală a investiției, reprezintă valoarea aferentă Construcției+ Montaj este de 725.000 lei fără TVA, respectiv 899.000 lei inclusiv TVA.

## **2. Eșalonarea costurilor coroborate cu graficul de realizare a investiției**

Anul I        -

**INV 899.000 mii lei (incl. TVA)                      217.443,89 mii euro(incl. TVA )**

**C+M 899.000 mii lei (incl. TVA)                      217.443,89 mii euro(incl. TVA )**

## **9. Surse de finanțare și investiții**

Sursele de finanțare ale investiției se constituie în conformitate cu legislația în vigoare și constau în fonduri proprii, fonduri de la bugetul local sau alte surse legal constituite.

## **10. Estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției**

Se estimează ca în faza de execuție a lucrărilor să fie ocupate 10 posturi necalificate și 2 posturi calificate pe toata perioada de desfășurare a lucrărilor.

In faza de operare , fiind vorba de modernizarea și consolidarea unui spațiu existent, cu păstrarea aceleiași destinații, nu vor fi ocupate locuri suplimentare de muncă.

### **Principalii indicatori tehnico-economici ai investiției**

**Valoarea totală a investiției inclusiv TVA este de 1.315.612,82 (1euro = 4.1344 lei în data 06.06.2011) din care C+M = 899.000 lei**

## **11. Durata de realizare**

Durata totală prognozată este de 5 luni calendaristice pentru executarea lucrărilor de consolidare, modernizare și extindere.

GRUPA DE OBIECTE DENUMIREA OBIECTULUI	LUNA				
0	1	2	3	4	5
REABILITARE, CONSOLIDARE					
MANSARDARE					

### Costurile estimative ale investiției

Valoarea totală cu detaliera pe structura devizului general: 1.315.612,82 lei  
Eșalonarea costurilor coroborate cu graficul de execuție

	Luna 1	Luna 2	Luna 3	Luna 4	Luna 5
1.Construcții	105.241,94	105.241,94	105.241,94	105.241,94	105.241,94
2. Instalații termice	11.290,32	11.290,32	11.290,32	11.290,32	11.290,32
3.Instalații sanitare	4.838,71		4.838,71		4.838,71
4.Instalații electrice	13.104,84		13.104,84	13.104,84	13.104,84
5.Amenajări exterioare				3.830,64	3.830,64
6.Curenți slabi	8.387,1	8.387,1	8.387,1	8.387,1	8.387,1
7.Instalații antiincendiu			7.258,06		7.258,06
8.Instalații climatizare				6.048,38	6.048,38

Indicatorii de apreciere a eficienței economice:

Pentru realizarea unei construcții noi în suprafață de 538 mp sunt necesare următoarele costuri:

- demolare + eliberare moloz = 132.300,80 lei (32.000 euro) fără TVA respectiv 164.052,99 lei (39.680 euro) cu TVA.
- construcție nouă 532 mp x 800euro/mp = 430.400 euro fără TVA respectiv 533.696 euro TVA inclus, echivalent 104.102,17 lei fără TVA, respectiv 129.086,69 lei cu TVA.
- Total costuri 573.376 euro (inclusiv TVA), echivalent în lei 2.368.043 lei.

Pentru realizarea intervenției la clădirea existentă C+M sunt necesare următoarele costuri:

217.443,9 euro TVA inclus echivalentul a 899.000 lei inclusiv TVA.

Concluzie:

Prin intervenția la clădirea existentă, costurile sunt de 2.63 ori mai mici decât realizarea unei construcții noi.

## **12. Avize și acorduri de principiu**

Conform certificatului de urbanism eliberat .

## **13. Măsuri de sănătate și securitate în muncă**

În conformitate cu H.G. nr. 300/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru șantierele temporare sau mobile, trebuie să fie organizată atât în faza de studiu, concepție și elaborare a proiectului, cât și în perioada de execuție a lucrărilor.

Planul de sănătate și securitate va face parte din proiectul elaborat al lucrării și va fi adaptat conținutului acestuia.

Înainte de începerea lucrărilor pe șantier de către executant, va adopta planul propriu de sănătate și securitate al acestuia conform art.11 din N.G.P.M.



## **Norme de protecția muncii**

Executantul are obligația, ca pe întreaga perioadă de construcție a lucrărilor, să respecte prevederile privind asigurarea protecției muncii, în conformitate cu R.P.M. conform ordinului nr. 9/N/15.03.1993 și nr. 90/12.07.1996 emis de M.L.P.T.L.

Pentru a preveni accidentele în muncă, trebuie respectate următoarele reglementări:

Ordinul MMPS nr. 357/1998

Ordinul MMPS nr. 34/1997 și nr. 60/1997

Normativul I7/2002

Legea nr. 90/1996 privind protecția muncii

Norme generale de prevenire și stingere a incendiilor și dotarea cu echipamente tehnice de stingere a incendiilor.

## **14. Dispoziții finale**

Lucrările prevăzute în această documentație, vor asigura condiții tehnice necesare desfășurării activităților specifice în condiții optime, menținerea patrimoniului public în stare permanentă de curățenie și aspect estetic, cu influențe benefice în zonă, atât din punct de vedere ambiental, cât și din punct de vedere socio-economic.

Conform H.G. nr. 28/2008, Anexa nr. 4 – Metodologie privind elaborarea devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții, cap. A, art. 5, devizul general se actualizează ori de câte ori este necesar de regulă în următoarele situații:

la data supunerii spre aprobare a studiului de fezabilitate;

la data solicitării autorizației de construcție;

la data întocmirii sau modificării, de către ordonatorul principal de credite, potrivit legii, a listei obiectivelor de investiții, anexă la bugetul de stat sau bugetul local , atât pentru obiective de investiții noi , cât și în continuare.

Prezenta documentație nu ține loc de proiect tehnic.

Intocmit ,

Arh. Făgărășanu Alexandra Sânziana