

S.C. HORIZON ARCHITECTURE S.R.L.

Sos. Oltenitei, nr.105A, Sector 4, Bucuresti

**DOCUMENTATIE TEHNICO-ECONOMICA
STUDIU DE FEZABILITATE**

CINEMATOGRAF GIULESTI



NOIEMBRIE 2017

S.C. HORIZON ARCHITECTURE S.R.L.

Cod Unic de Inregistrare: 36805400

Nr de inreg. la R.C.: J40/15915/2016

S.C. HORIZON ARCHITECTURE S.R.L.

Sos. Oltenitei, nr.105A, Sector 4, Bucuresti



DOCUMENTATIE TEHNICO-ECONOMICA STUDIU DE FEZABILITATE

CINEMATOGRAF GIULESTI



BENEFICIAR: PRIMĂRIA SECTORULUI 6;

PROIECTANT: SC HORIZON ARCHITECTURE SRL

AMPLASAMENT: CALEA GIULESTI, NR. 56A, SECTOR 6, BUCURESTI

CINEMATOGRAF GIULESTI

Adresa: Calea Giulesti, nr. 56 A, sector 6, municipiul Bucuresti

Documentatie tehnico-economica – STUDIU DE FEZABILITATE

BORDEROU



PIESE SCRISE:

- 1. BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE**
- 2. STUDIU DE FEZABILITATE**

PIESE DESENATE:

- A00 – PLAN DE INCADRARE IN ZONA - Scara 1:2000;
- A01 – PLAN DE SITUATIE - Scara 1:500;
- A02 – PLAN SUBSOL - Scara 1:100;
- A03 – PLAN PARTER - Scara 1:100;
- A04 – PLAN ETAJ - Scara 1:100;
- A05 – FATADA SUD-VEST - Scara 1:100;
- A06 – FATADA SUD-EST - Scara 1:100;
- A07 – FATADA NORD-EST - Scara 1:100;
- A08 – FATADA NORD-VEST - Scara 1:100;
- A09– SECTIUNE LONGITUDINALA- Scara 1:100;
- A10 – SCHEMA FUNCTIONALA SUBSOL - Scara 1:100;
- A11 – SCHEMA FUNCTIONALA PARTER - Scara 1:100;
- A12 – SCHEMA FUNCTIONALA ETAJ - Scara 1:100;
- A13 – SCHEMA FUNCTIONALA SECTIUNE LONGITUDINALA - Scara 1:100;

CINEMATOGRAF GIULESTI

Adresa: Calea Giulesti, nr. 56 A, sector 6, municipiul Bucuresti

Documentatie tehnico-economica – STUDIU DE FEZABILITATE



STUDIU DE FEZABILITATE



1 DATE GENERALE

Denumirea obiectivului de investitii: CINEMATOGRAF GIULESTI
Amplasament: municipiul Bucuresti, sector 6, Calea Giulesti, nr. 56A
Titularul investitiei: PRIMARIA SECTORULUI 6 AL
MUNICIPIULUI BUCURESTI

Beneficiarul investitiei: PRIMARIA SECTORULUI 6 AL
MUNICIPIULUI BUCURESTI

Elaboratorul studiului: SC HORIZON ARCHITECTURE SRL

2 INFORMATII GENERALE PRIVIND PROIECTUL

2.1 Situatia actuala si informatii despre entitatea responsabila cu implementarea proiectului

CINEMATOGRAF GIULESTI
Adresa: Calea Giulesti, nr. 56 A, sector 6, municipiul Bucuresti

Documentatie tehnico-economica – STUDIU DE FEZABILITATE

S.C. HORIZON ARCHITECTURE S.R.L.

Sos. Oltenitei, nr.105A, Sector 4, Bucuresti

Metropola moderna este formata dintr-o populatie eterogena, aceasta situatie este favorizata si de faptul ca locuitorii sai nu impartasesc acelasi sistem de valori. Centrele culturale care adapostesc sali de spectacole tind sa devina versatile pentru a putea acoperi o gama cat mai larga de manifestari dedicate unui public foarte variat.

Pe terenul de la adresa: Calea Giulesti, nr. 56A, sector 6, municipiul Bucuresti, se afla o constructie cu regim de inaltime P+1E, avand functiunea de cinematograful si este delimitat astfel:

- **la nord-est-** imobil str. Atelierele Noi nr. 2A, 2B, 2C;
- **la sud-est-** Calea Giulesti nr.56 (Scoala Gimnaziala nr. 163);
- **la sud-vest -** CALEA GIULESTI;
- **la nord-vest-** str. Atelierele Noi.



CINEMATOGRAF GIULESTI

Adresa: Calea Giulesti, nr. 56 A, sector 6, municipiul Bucuresti

Documentatie tehnico-economica – STUDIU DE FEZABILITATE

S.C. HORIZON ARCHITECTURE S.R.L.

Sos. Oltenitei, nr.105A, Sector 4, Bucuresti

In prezent constructia in cauza este nefunctionabila.

Constructia amplasata la adresa mentionata mai sus este in prezent degradata si nefunctionala. Se poate observa lipsa finisajelor si a tamplariei. Sala de cinema se afla si ea intr-un stadiu avansat de degradare, betonul, tencuiala fiind singurele materiale vizibile. Lipsa unui tavan fals permite recunoasterea structurii plafonului si modul in care grinzile salii sunt dispuse.

CINEMATOGRAF GIULESTI

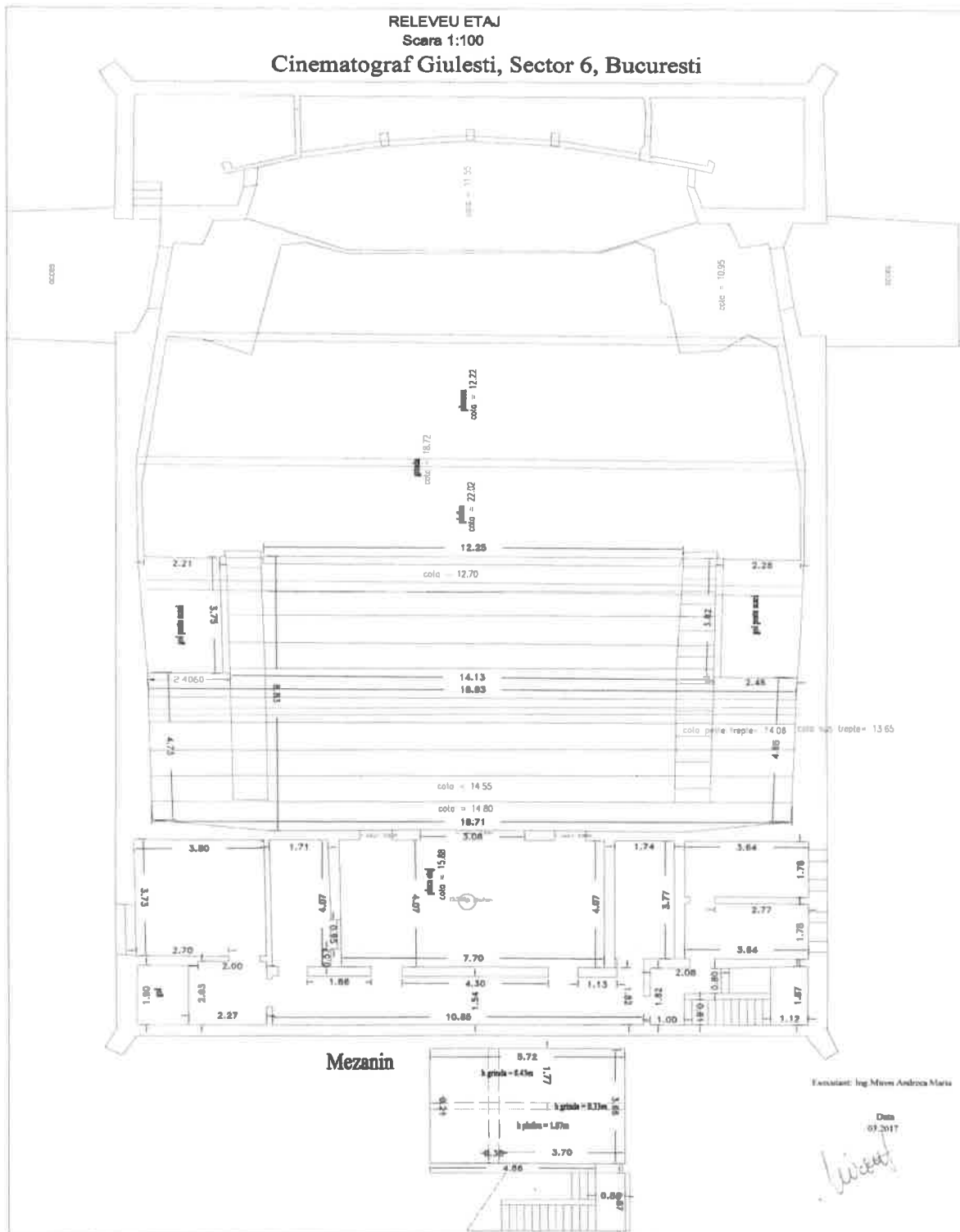
Adresa: Calea Giulesti, nr. 56 A, sector 6, municipiul Bucuresti

Documentatie tehnico-economica – STUDIU DE FEZABILITATE

S.C. HORIZON ARCHITECTURE S.R.L.

Sos. Oltenitei, nr.105A, Sector 4, Bucuresti

Relevueul a fost intocmit de ing. Miron Andreea Maria.



CINEMATOGRAF GIULESTI

Adresa: Calea Giulesti, nr. 56 A, sector 6, municipiul Bucuresti

Documentatie tehnico-economica – STUDIU DE FEZABILITATE

S.C. HORIZON ARCHITECTURE S.R.L.

Sos. Oltenitei, nr.105A, Sector 4, Bucuresti

Imobilul are regim de inaltime **P+E** cu dimensiuni in plan 20.80mx30.60m.
Cinematograful are alipite doua anexe parter.

Suprafetele construite sunt repartizate dupa cum urmeaza:

- **parter** **Ac=637mp**
- **etaj** **Ac=637mp**

Suprafetele teraselor sunt repartizate dupa cum urmeaza:

- **acces principal** **Ac=29,35 mp**
- **secundar lateral dreapta** **Ac=16,25 mp**
- **secundar lateral stanga** **Ac=16,25 mp**

Suprafetele anexelor sunt repartizate dupa cum urmeaza:

- **anexa** **Ac=89,85 mp**
- **anexa lateral stanga** **Ac=22,65 mp**



SITUATIA ACTUALA – SOLUTII CONSTRUCTIVE SI DE FINISAJ

- **Elemente constructive**

Fundatii: din beton armat de 80 cm latime, la 150 cm sub CTA

Suprastructura: sistem constructiv cadre de beton armat;

Plansee: plansee din beton armat grosime 12;

Inchideri exterioare: pereti din caramida plina presata; pe zonele de inchideri vitrate s-au pastrat doar golurile;

Compartimentari: pereti din caramida plina presata.

Acoperis: terasa necirculabila

CINEMATOGRAF GIULESTI

Adresa: Calea Giulesti, nr. 56 A, sector 6, municipiul Bucuresti

Documentatie tehnico-economica – STUDIU DE FEZABILITATE

S.C. HORIZON ARCHITECTURE S.R.L.

Sos. Oltenitei, nr.105A, Sector 4, Bucuresti

Circulatiile verticale principale: scara interioara cu latimea de 0,80 m catre zona de bai etaj, scari interioare cu latimea de 2,40 m catre zona de cinematograf .

Cota de calcare a parterului este la 30 cm peste cota trotuarului.

- **Finisaje interioare**

Tencuieli simple si vopsitorii de interior

Grupurilor sanitare sunt placate cu faianta

Grupurile sanitare - sunt acoperite cu gresie ceramica

- **Finisaje exterioare**

Pereti exteriori: tencuiala de exterior si caramida aparenta.

Tamplaria exterioara: lipseste

Finisajele vizibile fiind tencuiala pe stalpi, grinzi, atic, peretii aferenti fatadei principale si posterioare.

Terasele acces sunt neplacate (beton simplu).

La nivelul parterului exista un acces principal si doua secundare pe partile laterale ale imobilului.

SITUATIA ACTUALA – AMENAJARI EXTERIOARE

Incinta este amenajata cu platforme pietonale. Terenul pe care este amplasat cinematograful este inconjurat de un parc cu spatiu verde, copaci si alei.

SITUATIA ACTUALA – UTILITATI

Constructia are disponibile in zona toate utilitatile necesare. Instalatiile interioare existente sunt nefunctionale (o mare parte a obiectelor sanitare lipsesc).

Categoria de importanta a constructiei este "C", **clasa de importanta II.**

2.2 Descrierea investitiei

A. Scenariile tehnico-economice prin care obiectivele proiectului de investitii pot fi atinse:

Scenarii propuse:

CINEMATOGRAF GIULESTI

Adresa: Calea Giulesti, nr. 56 A, sector 6, municipiul Bucuresti

Documentatie tehnico-economica – STUDIU DE FEZABILITATE

S.C. HORIZON ARCHITECTURE S.R.L.

Sos. Oltenitei, nr.105A, Sector 4, Bucuresti

Pentru atingerea obiectivului de investitie si anume realizare Cinematografului Giulesti au fost analizate urmatoarele scenarii:

Scenariul 1/ alternativa nula: reprezentand situatia in care **nu** se realizeaza proiectul.

Avantaje: investitie 0

Dezavantaje: nu se atinge obiectivul, adica nu se realizeaza nimic.

Scenariul 2/ alternativa minima: reprezentand situatia in care investitiile de reabilitare atat fizica cat si morala a fostului Cinematograf Giulesti se realizeaza dotari in limita spatiului disponibil si cu efort financiar moderat, fara a se realiza consolidare, extindere.

Avantaje: investitie mica, timp de executie foarte redus, se obtine o sala de cinematograf cu dotari la nivelul cerintelor actuale.

Dezavantaje: se realizeaza doar o reabilitare fizica si morala a fostului cinematograf, se realizeaza anumite dotari necesare functionarii unei Sali de cinematograf, insa nu se realizeaza un cinematograf cu dotari la parametrii actuali.

Scenariul 3/ alternativa moderata: se mentine partial constructia existenta si se consolideaza, extinde si se realizeaza dotari in limita spatiului disponibil astfel rezultat.

Avantaje: investitie moderata, se poate obtine un cinematograf cu spatii si dotari in limitele suprafetelor actuale..

Dezavantaje: se vor demola anumite parti ale constructiei, lucrarile de executie vor dura o perioada lunga de timp.

Scenariul 4/ alternativa maxima: se demoleaza constructia si se realizeaza o constructie noua, in conditiile prevazute de un certificat de urbanism

Avantaje: se poate realiza un cinematograf cu dotari la parametrii actuali

Dezavantaje: se demoleaza constructia existenta, noua constructie va fi probabil mai mica ca suprafata desfasurata, putand adaposti mai putine spatii necesare atat publicului cat si spatii auxiliare, tehnice, etc., lucrarile de executie vor dura o perioada mai lunga de timp (demolare si construire).

CINEMATOGRAF GIULESTI

Adresa: Calea Giulesti, nr. 56 A, sector 6, municipiul Bucuresti

Documentatie tehnico-economica – STUDIU DE FEZABILITATE

S.C. HORIZON ARCHITECTURE S.R.L.

Sos. Oltenitei, nr.105A, Sector 4, Bucuresti



CINEMATOGRAF GIULESTI

Adresa: Calea Giulesti, nr. 56 A, sector 6, municipiul Bucuresti

Documentatie tehnico-economica – STUDIU DE FEZABILITATE



Scenariul recomandat de elaborator:

Scenariul recomandat de elaborator este scenariul 4/ alternativa maxima: demolarea constructiei actuale si construirea unui nou imobil.

Avantajul scenariului recomandat: edificarea unui imobil la standardele actuale prin realizarea unei sali de spectacole versatila, care poate acomoda atat spectacole de teatru, de cinema, conferinte, prezentari, etc. precum si a spatiilor anexe si tehnice aferente.

B. Descrierea constructiva si functionala

Constructia se incadreaza in categoria de importanta C si clasa de importanta II si grad de rezistenta la foc IV.

Viitorul cinematograful va adaposti urmatoarele:

- Functiuni majore
 - sala de spectacole (cinematograful)- capacitate – 197 locuri

CINEMATOGRAF GIULESTI

Adresa: Calea Giulesti, nr. 56 A, sector 6, municipiul Bucuresti

Documentatie tehnico-economica – STUDIU DE FEZABILITATE

S.C. HORIZON ARCHITECTURE S.R.L.

Sos. Oltenitei, nr.105A, Sector 4, Bucuresti

- Spatii anexa necesare functionarii cinematografului cf. normelor in vigoare
Cabina proiectie
- Spatii necesare functionarii zonelor destinate publicului conform normelor in vigoare
Foyer sala de spectacole
Grupuri sanitare - femei
- barbati
- persoane cu dizabilitati
Garderobe
Casa scarii
- Alte spatii anexa necesare functionarii cinematografului conform normelor in vigoare
Cabina monitorizare in care se va monta centrala de detectie incendii
Casa bilete
Administratie – 1 birou
- Spatii anexa necesare functionarii teatrului cf. normelor in vigoare

Bilant suprafete:

SUBSOL – suprafata utila : **86.30 mp**

PARTER – suprafata utila : **575.67 mp**

ETAJ – suprafata utila : **195.39 mp**

Total suprafata utila propusa : **857.36 mp**

Total suprafata construita propusa : **1025.00 mp**

Total suprafata construita desfasurata propusa : **2160.36 mp**

2.3 Date tehnice ale investitiei

a). Amplasamentul

Calea Giulesti, nr. 56A, sector 6, Bucuresti

CINEMATOGRAF GIULESTI

Adresa: Calea Giulesti, nr. 56 A, sector 6, municipiul Bucuresti

Documentatie tehnico-economica – STUDIU DE FEZABILITATE

b). Statutul juridic al terenului

Imobilul este proprietatea Consiliului General al Municipiului Bucuresti si in administrarea Consiliului Local al Sectorului 6 cf. HCGMB nr.

213/26.11.2015.

Imobilul nu figureaza pe lista monumentelor istorice actualizata in 2004. Imobilul este situat in intravilanul municipiului Bucuresti in zona M3 cf. P.U.G. Bucuresti.

c) Studii de teren

- studii topografice cuprinzand planuri topografice cu amplasamentelor reperelor, liste cu repere in sistem de referinta national
- studiu geotehnic cuprinzand planul cu amplasamentul forajelor, fiselor complexe cu rezultatele determinarilor de laborator, analiza apei subterane, raportul geotehnic cu recomandările pentru fundare.

Pe terenul aflat la adresa Calea Giulesti, nr. 56A, sector 6, Bucuresti a fost intocmit de catre GEOTEHNICA DESIGN S.R.L. studiul geotehnic.

Concluziile si recomandările acestui studiu sunt:

Din lucrarile de investigatie in teren si cele de laborator a rezultat urmatoarea stratificatie:

- 0.00-1.20m – umplutura neomogena alcatuita dintr-un amestec de pamanturi su resturi de materiale de constructii (umpluturi recente-U)
- 1.20-3.70m – argile si argile prafoase, cafenii-galbui, plastic consistente, cu concretuni calcaroase (complexul argilos superior-luturile de Bucuresti-A)
- 3.70-6.00m – nisip fin, prafos, in intervalul 3.70-4.70m si nisip mijlociu cu pietris mic, in intervalul 4.70-6.00m (complexul nisipos superior- stratele de Colentina-B)

Se recomanda ca toate lucrarile de sub cota terenului sa fie hidroizolate impotriva apelor din infiltratii.

Solutia de fundare va fi in functie de solutia aleasa de catre proiectantul structurist.

CINEMATOGRAF GIULESTI

Adresa: Calea Giulesti, nr. 56 A, sector 6, municipiul Bucuresti

Documentatie tehnico-economica – STUDIU DE FEZABILITATE

La proiectarea parcarilor de la nivelul terenului si a sistemelor rutiere se vor avea in vedere urmatoarele recomandari:

- indepartarea stratului de umplutura, inclusiv a radacinii plantelor, adancimea de decapare va fi stabilita de proiectant;
- patul sistemelor rutiere si al parcarilor se vor compacta cu cilindrul compactor, pana la atingerea unui grad de compactare de 100% din incercarea Proctor normal;
- fundatia sistemelor rutiere, parcarilor se va realiza din balast, amestec optimal si se va dimensiona cf. STAS 1339/79 si a reglementarilor tehnice in vigoare. Gradul de compactare va fi de 98% din incercarea Proctor modificat.

Daca cu ocazia efectuarii sapaturilor de la fundatiile existente se constata ca terenul are, local, o stare diferita de cea precizata in referatul geotehnic (alta natura, foste hrube, foste fundatii din vechime, etc.) se va anunta geotehnicianul pentru a hotari in consecinta.

→ Alte studii de specialitate necesare, dupa caz- nu este cazul.

d) Caracteristicile principale ale constructiilor din cadrul obiectivului de investitii, specifice domeniului de activitate si variantele de realizare a investitiei cu recomandarea variantei optime pentru aprobare

Cladirea va avea un regim de inaltime Sp+P+E. Forma in plan a imobilului este dreptunghiulara, cu dimensiuni in plan de 25.00x41.00 m.

Sistem constructiv:

Fundatii: talpi incrucisate din beton armat;

Suprastructura: sistem dual din beton armat monolit;

Plansee: beton armat monolit si etctura metalica cu suprabetonare;

Inchideri exterioare: zidarie din caramida cu goluri inramata cu grinzi si stalpisorii, placata cu vata bazaltica si panouri HPL;

Compartimentari: zidarie de caramida sau gips carton

CINEMATOGRAF GIULESTI

Adresa: Calea Giulesti, nr. 56 A, sector 6, municipiul Bucuresti

Documentatie tehnico-economica – STUDIU DE FEZABILITATE

S.C. HORIZON ARCHITECTURE S.R.L.

Sos. Oltenitei, nr.105A, Sector 4, Bucuresti

Acoperis: sarpanta din beton armat

Circulatiile verticale principale: scari interioare din beton armat

Tamplaria interioara este din aluminiu la grupurile sanitare si din lemn la celelalte spatii.

Tamplaria exterioara este din aluminiu cu geam termopan

Finisajele exterioare: HPL culoare alba, invelitoare din tabla faltuita culoare gri inchis

Finisajele interioare: Placari din piatra naturala, placari ceramice, covor PVC ignifug

Instalatiile aferente cladirii

Cladirea va fi dotata cu instalatii sanitare cu apa si canalizare, instalatii de incalzire, instalatii de climatizare HVAC, instalatii de alimentare si utilizare gaze naturale, instalatii electrice de iluminat, prize, iluminat exterior, instalatii de protectie contra descarcarilor atmosferice, instalatii PSI, instalatii audio-video si de sonorizare, instalatii de control acces si antifurt, semnalizare la incendiu, telefonie, internet wireless.

Utilitati

Utilitatile cladirii se vor realiza prin racordarea acestora la retelele existente in zona.

Accese in cladire

Cladirea va avea un acces principal, pentru public, situate in partea de sud, cu scara pietonala de acces si o rampa pentru persoane cu dizabilitati locomotorii, un acces pentru personal, un acces pentru marfa si doua accese laterale.

Promenada

Propunerea consta in refacerea integrala a sistematizarii verticale, trotuare si spatii verzi. Trotuarele se vor realiza din piatra naturala antiderapanta. In solutia prezentata s-a tinut cont de colectarea si preluarea apelor pluviale de suprafata de pe toata suprafata amenajata in canalizarea existenta

Dotari speciale

Cladirea va avea toate instalatiile, dotarile si toate utilitatile necesare desfasurarii normale a activitatilor (sisteme mecanice pentru montare/demontare scena, ecran cinematograf actionat electric, instalatii de lumini in sala si pe scena, posibilitati de efecte speciale [fum, ceata], stroboscop, instalatie audio comandata centralizat, prelucrare sonorizare pe calculator, aparatura de inregistrare si redare HI-FI, system surround de

CINEMATOGRAF GIULESTI

Adresa: Calea Giulesti, nr. 56 A, sector 6, municipiul Bucuresti

Documentatie tehnico-economica – STUDIU DE FEZABILITATE

S.C. HORIZON ARCHITECTURE S.R.L.

Sos. Oltenitei, nr.105A, Sector 4, Bucuresti
sonorizare in plafon si pereti, proiector, dotare cu microfoane, stative, etc.).

Din punct de vedere al utilizarii spatiului, s-a avut in vedere legislatia in vigoare pentru montare de echipamente si mobilier si conditiile specific ale aparaturii ce se doreste a fi achizitionata.

Din punct de vedere al mobilierului, s-a avut in vedere asigurarea conditiilor de amplasare ale echipamentelor si destinatia fiecarui spatiu si s-a avut in vedere nevoia achizitionarii de mobilier special.

Din punct de vedere al echipamentelor s-a urmarit asigurarea in fiecare spatiu a tuturor echipamentelor necesare pentru ca actul cultural sa fie intreg, neintrerupt.

Luand in considerare necesitatea efectuarii analizei multicriteriale pentru selectarea alternativelor optime, s-au analizat criteriile determinante pentru crearea unui cinematografula standardele actuale si au fost selectate pentru analiza criteriile cele mai importante.

e) Situatia existent a utilitatilor si analiza de consum (necesarul de utilitati pentru variant promovata si solutii tehnice de asigurare cu utilitati)

Echiparea cu instalatii pentru asigurarea securitatii la incendiu a climatizarii HVAC si al nivelului de iluminat

Spatii necesare:

- Spatiu grup electrogen –la exterior carcasat 5.8x1.6m in plan.
- Spatiu camera tablou electric general cu acces usor din exterior aproximativ 9.00mp
- Camera monitorizare (spatiu cu system de paza si system de supraveghere), camera in care se monteaza si centrala de detectie incendiu 12mp.
- Spatiu necesar post trafo (la interior cu acces direct din exterior) sau tip modul de exterior in incinta.

CINEMATOGRAF GIULESTI

Adresa: Calea Giulesti, nr. 56 A, sector 6, municipiul Bucuresti

Documentatie tehnico-economica – STUDIU DE FEZABILITATE

S.C. HORIZON ARCHITECTURE S.R.L.

Sos. Oltenitei, nr.105A, Sector 4, Bucuresti

Aceste spatii vor avea separare cu pereti si plansee rezistente la foc cf. P118/1999.

Termice HVAC trebuie asigurata climatizarea si ventilarea cu centrale de tratare aer complex cu posibilitatea de recirculare si dotare cu recuperatoare de energie separate pe fiecare zona.

Sanitare - sisteme de stingere cu apa

- Hidranti interior
- Hidranti exterior, daca nu sunt asigurati de Apa Nova trebuie avut in vedere un rezervor
- Sistem de drenare pentru scena +perdea drenare cortina

Racorduri utilitati:

- Apa
- Canalizare
- Gaze
- Electricitate
- Internet

f) Concluziile evaluarii impactului asupra mediului

Investitia nu prezinta impact negativ asupra mediului.

2.4 Durata de realizare si etapele principale; Graficul de realizare a investitiei

Durata totala de implementare preconizata pentru relizarea investitiei este de 24 luni astfel:

Activitati premergatoare inceperii constructiei – anul I – lunile 1-3- activitatea presupune intocmirea documentatiilor de baza carora se va alege furnizorul si se va construi cladirea (proiect ethnic, pregatirea documentatiei pentru achizitie, procedura de achizitie). Aceasta activitate necesita o perioada de trei luni pentru realizare datorita volumului si diversitatii serviciilor ce trebuie achizitionate pentru construirea viitorului cinematograf.

CINEMATOGRAF GIULESTI

Adresa: Calea Giulesti, nr. 56 A, sector 6, municipiul Bucuresti

Documentatie tehnico-economica – STUDIU DE FEZABILITATE

S.C. HORIZON ARCHITECTURE S.R.L.

Sos. Oltenitei, nr.105A, Sector 4, Bucuresti

Realizare structura cinematograf si amenajari interior – anul I - luna 4 pana in anul II – luna 8 - activitatea presupune realizarea structurii si amenajarii interioare. Avand in vedere specificul constructiei si necesitatile de amenajare interioara a acesteia s-a luat in calcul o perioada de timp considerata suficienta pentru construirea si amenajarea interioara in conditii bune a cladirii. S-a luat in calcul o perioada mai mare decat in cazul unei constructii obisnuite, deoarece noul cinematograf are pentru sali cerinte speciale de amenajare si constructie.

Achizitie de echipamente (pregatirea documentatiei pentru achizitie, procedura de achizitie echipamente si mobilier specific) – anul II- luna 2 pana in anul II- luna 5 – activitatea presupune achizitionarea echipamentelor aferente salilor si pentru functionarea cinematografului – perioada a fost considerate optima, luand in calcul faptul ca numarul de echipamente si accesorii pentru cinematograf este foarte mare si s-a dorit ca aceasta perioada sa cuprinda intocmirea documentatiei necesare licitatiilor, sa se previna pe cat posibil eventualele repetari ale licitatiilor si primirea de la furnizori a echipamentelor sa aiba loc la termenul propus.

Receptionarea, instalarea si punerea in functiune a a echipamentelor – anul II – luna 9-12 – odata cu incheierea activitatii de achizitii se va desfasura activitatea de instalare si punere in functiune a echipamentelor, iar pentru aceasta activitate este necesar un timp mai indelungat datorita numarului mare de echipamente ce vor fi achizitionate prin proiect si datorita faptului ca unele echipamente sunt foarte complexe si performante si este necesara o instruire a personalului de catre producatorii acestor echipamente.

Management de proiect – anul I- luna 1 pana in anul II – luna 12 – aceasta etapa este permanenta, echipa de proiect supervizand si lucrind pentru buna desfasurare a celorlalte activitati pe toata aceasta perioada de desfasurare a proiectului.

CINEMATOGRAF GIULESTI

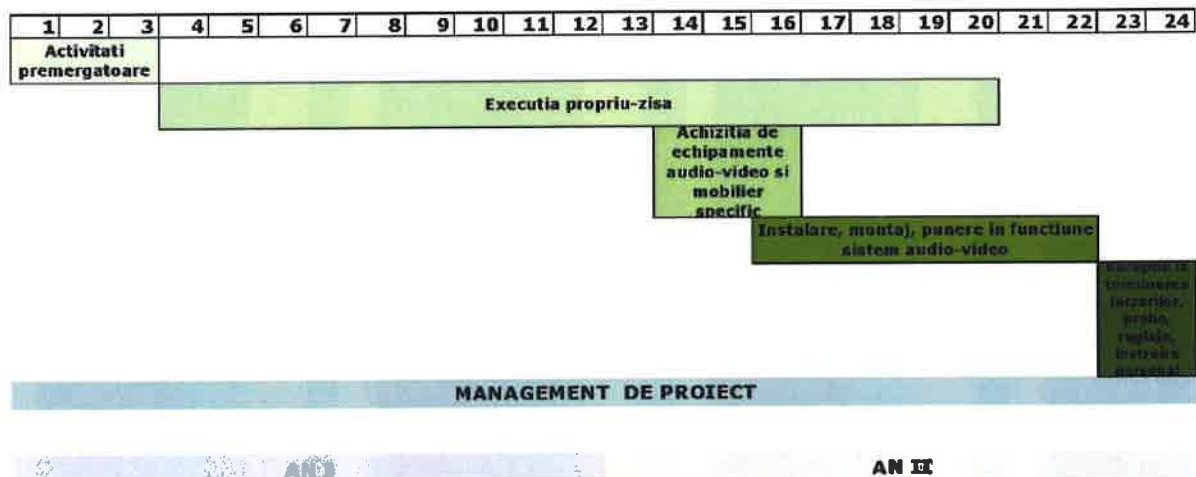
Adresa: Calea Giulesti, nr. 56 A, sector 6, municipiul Bucuresti

Documentatie tehnico-economica – STUDIU DE FEZABILITATE

S.C. HORIZON ARCHITECTURE S.R.L.

Sos. Oltenitei, nr.105A, Sector 4, Bucuresti

GRAFICUL DE REALIZARE A INVESTITIEI CU ETAPELE PRINCIPALE SI DESFASURAREA IN TIMP



CINEMATOGRAF GIULESTI

Adresa: Calea Giulesti, nr. 56 A, sector 6, municipiul Bucuresti

Documentatie tehnico-economica – STUDIU DE FEZABILITATE

S.C. HORIZON ARCHITECTURE S.R.L.

Sos. Oltenei, nr.105A, Sector 4, Bucuresti

3. COSTURILE ESTIMATIVE ALE INVESTITIEI

Faza: SF			Proiectant:			
Beneficiar: PRIMĂRIA SECTORULUI 6			S.C. HORIZON ARCHITECTURE S.R.L.			
Denumire: Demolare si Construire Cinematograf Giulesti						
Bucuresti, sectorul 6, calea Giulesti, nr. 56A						
DEVIZ GENERAL						
Conform HG. nr. 28 / 9 Ianuarie 2008 privind cheltuielile necesare realizării obiectivului:						
Cinematograf Giulesti						
Bucuresti, sectorul 6, calea Giulesti, nr. 56A						
in mii lei/mii euro la cursul		4.59760 Lei / Euro			curs valutar la data de 25.10.2017	
Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (inclusiv TVA)				
		Valoare (fara TVA)		TVA 19%	Valoare (inclusiv TVA)	
		Mii lei	Mii euro	Mii lei	Mii lei	Mii euro
1	2	3	4	5	6	7
CAPITOLUL 1.						
Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului						
1.1	Obținerea terenului	0.00000	0.00000	0.00000	0.00000	0.00000
1.2	Amenajarea terenului	623.38500	135.58922	118.44315	741.82815	161.35117
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	409.56395	89.08212	77.81715	487.38109	106.00772
TOTAL CAPITOLUL 1		1032.94895	224.67134	196.26030	1229.20924	267.35889
CAPITOLUL 2.						
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului						
2.1	Evacuare deseuri	473.27000	102.93849	89.92130	563.19130	122.49680
2.2	Racord electric	104.00000	22.62050	19.76000	123.76000	26.91839
2.3	Bransament apa-canal	87.00000	18.92292	16.53000	103.53000	22.51827
TOTAL CAPITOLUL 2		664.27000	144.48190	126.21130	790.48130	171.93347
CAPITOLUL 3.						
Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică						
3.1	Studii de teren	22.11800	4.81077	4.20242	26.32042	5.72482
3.2	Taxe pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	5.16177	1.12271	0.98074	6.14250	1.33602
3.3	Proiectare și inginerie	210.00000	45.67600	39.90000	249.90000	54.35445
3.4	Organizarea procedurilor de achiziție	0.00000	0.00000	0.00000	0.00000	0.00000
3.5	Consultanță (0,50%)	51.61768	11.22709	9.80736	61.42503	13.36024
3.6	Asistență tehnică (0,50%)	51.61768	11.22709	9.80736	61.42503	13.36024
TOTAL CAPITOLUL 3		340.51512	74.06367	64.69787	405.21299	88.13576
CAPITOLUL 4						
Cheltuieli pentru investiția de bază						
4.1	Construcții și instalații, din care:	10,323.53500	2,245.41826	1,961.47165	12,285.00665	2,672.04773
4.1.1	Cladire principală, lucrări de arhitectură și structură	8.280.00000	1.800.93962	1.573.20000	9.853.20000	2.143.11815
4.1.2	Instalații sanitare și stins incendiu	396.06000	86.14495	75.25140	471.31140	102.51248
4.1.3	Instalații termice, ventilare, climatizare	777.97500	169.21329	147.81525	925.79025	201.36381
4.1.4	Instalații electrice și curenti slabi (avertizare incendiu, control acces, supraveghere video)	339.48000	73.83852	64.50120	403.98120	87.86784
4.1.5	Sisteme acustice + audio-video	311.19000	67.68531	59.12610	370.31610	80.54552
4.1.6	Racord gaze	56.58000	12.30642	10.75020	67.33020	14.64464
4.1.7	Racord electric - transformator	74.65000	16.23673	14.18350	88.83350	19.32171
4.1.8	Racord apa - canal	87.60000	19.05342	16.64400	104.24400	22.67357

CINEMATOGRAF GIULESTI

Adresa: Calea Giulesti, nr. 56 A, sector 6, municipiul Bucuresti

Documentatie tehnico-economica – STUDIU DE FEZABILITATE

S.C. HORIZON ARCHITECTURE S.R.L.

Sos. Oltenitei, nr.105A, Sector 4, Bucuresti

4.2	Montaj utilaje tehnologice	0.00000	0.00000	0.00000	0.00000	0.00000
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj	835.14000	181.64695	158.67660	993.81660	216.15987
4.3.1	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj cladire principala	0.00000	0.00000	0.00000	0.00000	0.00000
4.3.2	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj instalatii sanitare si stins incendiu	94.30000	20.51070	17.91700	112.21700	24.40773
4.3.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj instalatii termice, ventilare, climatizare	217.00000	47.19854	41.23000	258.23000	56.16626
4.3.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj instalatii electrice si curenti slabi (avertizare incendiu, control acces,	142.87000	31.07491	27.14530	170.01530	36.97914
4.3.5	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj sisteme acustice + audio-video	213.56000	46.45032	40.57640	254.13640	55.27588
4.3.6	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj racord gaze	43.00000	9.35271	8.17000	51.17000	11.12972
4.3.7	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj racord electric - transformator	86.43000	18.79894	16.42170	102.85170	22.37074
4.3.8	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj racord apa-canal	37.98000	8.26083	7.21620	45.19620	9.83039
4.4	Utilaje fără montaj și echipamente de transport	0.00000	0.00000	0.00000	0.00000	0.00000
4.5	Dotări	385.02690	83.74519	73.15511	458.18201	99.65678
4.5.1	Dotări constructii si instalatii cladire principala	81.05085	17.62895	15.39966	96.45051	20.97845
4.5.2	Dotări instalatii sanitare si stins incendiu	26.87550	5.84555	5.10635	31.98185	6.95620
4.5.3	Dotări instalatii termice, ventilare, climatizare	0.00000	0.00000	0.00000	0.00000	0.00000
4.5.4	Dotări instalatii electrice si curenti slabi	19.80300	4.30725	3.76257	23.56557	5.12562
4.5.5	Dotări sisteme acustice + audio - video	257.29755	55.96345	48.88653	306.18408	66.59650
4.5.6	Dotări racord gaze	0.00000	0.00000	0.00000	0.00000	0.00000
4.5.7	Dotări racord electric-transformator	0.00000	0.00000	0.00000	0.00000	0.00000
4.5.8	Dotări racord apa-canal	0.00000	0.00000	0.00000	0.00000	0.00000
4.6	Active necorporale	0.00000	0.00000	0.00000	0.00000	0.00000
	TOTAL CAPITOLUL 4	11,543.70190	2,510.81040	2,193.30336	13,737.00526	2,987.86438
CAPITOLUL 5.						
Alte cheltuieli						
5.1	Organizare de șantier.					
5.1.1.	Lucrări de construcții și instalații aferente O.S.	258.08838	56.13546	49.03679	307.12517	66.80119
5.1.2.	Cheltuieli conexe organizării șantierului	0.00000	0.00000	0.00000	0.00000	0.00000
5.2	Comisioane, taxe, cote legale, costul creditului	242.60307	52.76733	46.09458	288.69766	62.79312
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	1,066.40501	231.94819	202.61695	1,269.02196	276.01835
	TOTAL CAPITOLUL 5	1,567.09646	340.85098	297.74833	1,864.84479	405.61266
CAPITOLUL 6.						
Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste și predare la beneficiar						
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	41.74000	9.07865	7.93060	49.67060	10.80359
6.2.	Probe tehnologice și teste	143.63000	31.24021	27.28970	170.91970	37.17585
	TOTAL CAPITOLUL 6	185.37000	40.31886	35.22030	220.59030	47.97945
	TOTAL GENERAL:	15,333.90242	3,335.19715	2,913.44146	18,247.34388	3,968.88461
	din care: C + M	13,499.00922	2,936.09910	2,564.81175	16,063.82097	3,493.95793

PROIECTANT:

S.C. HORIZON ARCHITECTURE S.R.L.

ing. Laurentiu IONESCU



BENEFICIAR:

SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CINEMATOGRAF GIULEȘTI

Adresa: Calea Giulești, nr. 56 A, sector 6, municipiul București

Documentație tehnico-economică – STUDIU DE FEZABILITATE

4. SURSELE DE FINANTARE A INVESTITIEI

Sursele de finantare a investitiilor se constituie in conformitate cu legislatia in vigoare si consta in fonduri proprii, credite bancare, fonduri de la bugetul de stat/ local.

5. ESTIMARI PRIVIND FORTA DE MUNCA OCUPATA PRIN REALIZAREA INVESTITIEI

- 1. Numar de locuri de munca create in faza de executie: 80 oameni**
- 2. Numar de locuri de munca create in faza de operare: 40 oameni**

Locuri de munca permanente: 34 oameni

Locuri de munca periodice: 6 oameni

6. PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI AI INVESTITIEI

- 1. Valoarea totala (INV), inclusiv TVA (mii lei)= 18,247.34388 mii lei**

din care:

- constructii-montaj (C+M)= 16,063.82097 mii lei

- 2. Esalonarea investitiei (INV/C+M):**

- Anul I - investitie= 11,860.77352 mii lei/10,441.48363 mii lei
- Anul II - investitie= 6,386.570359 mii lei/5,622.33734 mii lei

- 3. Durata de realizare (luni) -24 luni**

- 4. Capacitati (in unitati fizice si valorice):**

S.C. HORIZON ARCHITECTURE S.R.L.

Sos. Oltenitei, nr.105A, Sector 4, Bucuresti
Suprafata construita la sol:1025 mp
Suprafata construita defasurata: 2160.36 mp

Numar spectatori/spectacol= 197
Frecventa propusa de spectacole de teatru/an=90 spectacole de teatru/an
Frecventa propusa de spectacole de film/an= 720 spectacole de film/an
Frecventa propusa de spectacole de concert/an= 12 spectacole de concert/an

Frecventa medie propusa de spectacole de film/an=822

Numarul total de participanti la evenimente culturale, in diverse forme/an= $0.7 \times 197 \times 822 = 113354$ participanti/an

5. Alti indicatori specifici domeniului de activitate in care este realizata investitia, dupa caz.

Numarul de locuri de munca permanente create: ingrijitori, menajere, secretara, activisti culturali, functii conducere, personal securitate si paza: 15

Numarul de locuri de munca periodice: plasatori, personal artistic(actori, regizori, figuranti), masinisti: 25

Noiembrie 2017

ing. Laurentiu Ionescu



CINEMATOGRAF GIULESTI
Adresa: Calea Giulesti, nr. 56 A, sector 6, municipiul Bucuresti

Documentatie tehnico-economica – STUDIU DE FEZABILITATE

S.C. HORIZON ARCHITECTURE S.R.L.

Sos. Oltenitei, nr.105A, Sector 4, Bucuresti



CINEMATOGRAF GIULESTI

Adresa: Calea Giulesti, nr. 56 A, sector 6, municipiul Bucuresti

Documentatie tehnico-economica – STUDIU DE FEZABILITATE

S.C. HORIZON ARCHITECTURE S.R.L.

Sos. Oltenitei, nr.105A, Sector 4, Bucuresti



CINEMATOGRAF GIULESTI

Adresa: Calea Giulesti, nr. 56 A, sector 6, municipiul Bucuresti

Documentatie tehnico-economica – STUDIU DE FEZABILITATE

27/35

S.C. HORIZON ARCHITECTURE S.R.L.

Sos. Oltenitei, nr.105A, Sector 4, Bucuresti



CINEMATOGRAF GIULESTI

Adresa: Calea Giulesti, nr. 56 A, sector 6, municipiul Bucuresti

Documentatie tehnico-economica – STUDIU DE FEZABILITATE

S.C. HORIZON ARCHITECTURE S.R.L.

Sos. Oltenitei, nr.105A, Sector 4, Bucuresti



CINEMATOGRAF GIULESTI

Adresa: Calea Giulesti, nr. 56 A, sector 6, municipiul Bucuresti

Documentatie tehnico-economica – STUDIU DE FEZABILITATE

S.C. HORIZON ARCHITECTURE S.R.L.

Sos. Oltenitei, nr.105A, Sector 4, Bucuresti



CINEMATOGRAF GIULESTI

Adresa: Calea Giulesti, nr. 56 A, sector 6, municipiul Bucuresti

Documentatie tehnico-economica – STUDIU DE FEZABILITATE

S.C. HORIZON ARCHITECTURE S.R.L.

Sos. Oltenitei, nr.105A, Sector 4, Bucuresti



CINEMATOGRAF GIULESTI

Adresa: Calea Giulesti, nr. 56 A, sector 6, municipiul Bucuresti

Documentatie tehnico-economica – STUDIU DE FEZABILITATE

S.C. HORIZON ARCHITECTURE S.R.L.

Sos. Oltenitei, nr.105A, Sector 4, Bucuresti



CINEMATOGRAF GIULESTI

Adresa: Calea Giulesti, nr. 56 A, sector 6, municipiul Bucuresti

Documentatie tehnico-economica – STUDIU DE FEZABILITATE

S.C. HORIZON ARCHITECTURE S.R.L.

Sos. Oltenitei, nr.105A, Sector 4, Bucuresti



CINEMATOGRAF GIULESTI

Adresa: Calea Giulesti, nr. 56 A, sector 6, municipiul Bucuresti

Documentatie tehnico-economica – STUDIU DE FEZABILITATE

S.C. HORIZON ARCHITECTURE S.R.L.

Sos. Oltenitei, nr.105A, Sector 4, Bucuresti



CINEMATOGRAF GIULESTI

Adresa: Calea Giulesti, nr. 56 A, sector 6, municipiul Bucuresti

Documentatie tehnico-economica – STUDIU DE FEZABILITATE

S.C. HORIZON ARCHITECTURE S.R.L.

Sos. Oltenitei, nr.105A, Sector 4, Bucuresti

PIESE DESENATE:

- A00 – PLAN DE INCADRARE IN ZONA - Scara 1:2000;
- A01 – PLAN DE SITUATIE - Scara 1:500;
- A02 – PLAN SUBSOL - Scara 1:100;
- A03 – PLAN PARTER - Scara 1:100;
- A04 – PLAN ETAJ - Scara 1:100;
- A05 – FATADA SUD-VEST - Scara 1:100;
- A06 – FATADA SUD-EST - Scara 1:100;
- A07 – FATADA NORD-EST - Scara 1:100;
- A08 – FATADA NORD-VEST - Scara 1:100;
- A09– SECTIUNE LONGITUDINALA- Scara 1:100;
- A10 – SCHEMA FUNCTIONALA SUBSOL - Scara 1:100;
- A11 – SCHEMA FUNCTIONALA PARTER - Scara 1:100;
- A12 – SCHEMA FUNCTIONALA ETAJ - Scara 1:100;
- A13 – SCHEMA FUNCTIONALA SECTIUNE LONGITUDINALA - Scara 1:100;



CINEMATOGRAF GIULESTI

Adresa: Calea Giulesti, nr. 56 A, sector 6, municipiul Bucuresti

Documentatie tehnico-economica – STUDIU DE FEZABILITATE