



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

PROIECT DE HOTĂRÂRE

NR. 178/03.09.2025

privind aprobarea documentației tehnico-economice - faza Proiect Tehnic de Execuție
și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții
“Lucrări de intervenție, consolidare, reabilitare, modificare și modernizare a Grădiniței nr. 246”

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 6 și Raportul de specialitate al Direcției Generale Investiții Publice nr., din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 6;

Luând în considerare avizele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Sectorului 6 nr. și nr.;

Ținând cont de prevederile:

- Art. 44 alin. (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. al Sectorului 6 nr. 184/08.08.2024 privind aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenții și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „MODERNIZARE GRĂDINIȚĂ – CONSOLIDARE, MODIFICĂRI ȘI MODERNIZARE FAȚADE, RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE ȘI REFACERE FINISAJE, EFICIENTIZARE TERMICĂ, LUCRĂRI DE INSTALAȚII, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE ȘI CONFORMARE MANSARDĂ PENTRU CORPUL DE CLĂDIRE EXISTENT C1, ORGANIZARE DE ȘANTIER ÎN INCINTĂ, CU PRELUAREA AVIZELOR DIN C.U. NR. 748/41 DIN 25.07.2023”, aferent Grădiniței nr. 246, aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat – Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile de interes și utilitate publică.

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (3) lit. a), art. 166 alin. (2) lit. k), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 197 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al Sectorului 6

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă documentația tehnico-economică - faza Proiect Tehnic de Execuție pentru obiectivul de investiții “Lucrări de intervenție, consolidare, reabilitare, modificare și modernizare a Grădiniței nr. 246”, conform Anexei nr. 1.

Art. 2. Se aprobă indicatorii tehnico-economici și Devizul general, conform Anexei nr. 2 și Descrierea investiției, conform Anexei nr. 3 pentru obiectivul de investiții “Lucrări de intervenție, consolidare, reabilitare, modificare și modernizare a Grădiniței nr. 246”.

Art. 3. Se aprobă valoarea investiției conform Devizului general de **45.427.789,02** lei, cu TVA, din care C+M **32.373.096,88** lei, cu TVA.

Art. 4. Anexele nr. 1, nr. 2 și nr. 3, fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. (1) Primarul Sectorului 6 prin Direcția Generală Investiții Publice și Direcția Generală Economică va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, conform competențelor.

(2) Comunicarea și aducerea la cunoștința publică se vor face, conform competențelor, prin grija Secretarului general al Sectorului 6.

Art. 6. Prezenta hotărâre se poate contesta de cei interesați la instanța competentă, în termenul prevăzut de lege.

INIȚIATOR PROIECT
PRIMAR,
CIPRIAN CIUCU

AVIZEAZĂ
pentru legalitate conf. art. 243 alin. (1) lit. a)
din O.U.G. nr. 57/2019
Secretarul general al Sectorului 6,
Demirel Spiridon



PRIMAR SECTOR 6

Calea Plevnei nr.147-149,
Sector 6 București
Tel: 0376 204 319
prim6@primarie6.ro

primarie6.ro

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice - faza Proiect Tehnic de Execuție și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții
“Lucrări de intervenție, consolidare, reabilitare, modificare și modernizare a Grădiniței nr. 246”

Lucrările propuse pentru Grădinița nr. 246 au ca scop consolidarea structurală, reabilitarea și modernizarea unității de învățământ preșcolar, astfel încât aceasta să corespundă cerințelor actuale privind siguranța la seism, eficiența energetică, securitatea la incendiu și accesibilitatea.

Clădirea principală (C1 – Grădiniță, regim Sp+P+1E+M) a fost construită în anii 1970 și supraetajată prin mansardă în perioada 2006–2007, iar în prezent prezintă deficiențe majore de structură, consum energetic ridicat și instalații depășite fizic și moral. Pe lângă clădirea principală, pe amplasament se regăsesc corpuri anexe (foișor și ghenă de gunoi), dintre care clădirea foișor va intra în procesul de modernizare.

În cadrul proiectului sunt prevăzute lucrări pentru:

- consolidarea pereților structurali și refacerea mansardei din lemn cu structură metalică;
- termoizolarea anvelopei clădirii (pereți, socluri, acoperiș, planșee peste subsol);
- înlocuirea tâmplăriei exterioare;
- modernizarea instalațiilor electrice, sanitare, HVAC și implementarea unui sistem de ventilare cu recuperare de căldură;
- montarea de panouri solare și fotovoltaice;
- implementarea de măsuri pentru creșterea accesibilității persoanelor cu dizabilități (rampă, platformă liftantă, grupuri sanitare adaptate).

Proiectul deservește direct 336 de copii și personalul aferent (aprox. 405 persoane simultan în incintă), contribuind la crearea unui mediu educațional sigur, modern și sustenabil.

Prin H.C.L. al Sectorului 6 nr. 184/08.08.2024 privind aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenții și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „MODERNIZARE GRĂDINIȚĂ – CONSOLIDARE, MODIFICĂRI ȘI MODERNIZARE FAȚADE, RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE ȘI REFACERE FINISAJE, EFICIENTIZARE TERMICĂ, LUCRĂRI DE INSTALAȚII, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE ȘI CONFORMARE MANSARDĂ PENTRU CORPUL DE CLĂDIRE EXISTENT C1, ORGANIZARE DE ȘANTIER ÎN INCINTĂ, CU PRELUAREA AVIZELOR DIN C.U. NR. 748/41 DIN 25.07.2023”, aferent Grădiniței nr. 246, aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat – Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile de interes și utilitate publică, valoarea totală aprobată a fost de 32.670.910,54 lei cu TVA din care C+M a fost de 15.541.997,89 lei cu TVA.

Valoarea totală a obiectivului de investiții a crescut în etapa de elaborare a Proiectului Tehnic (PT) față de estimările inițiale realizate în cadrul Documentației de Avizare a Lucrărilor de Intervenții (DALI), ca urmare a detaliilor tehnice suplimentare rezultate în urma studiilor aprofundate și



Sectorul 6 al Municipiului București deține un sistem de management al calității certificat, conform standardului ISO37001:2017, de către organismul de certificare CERTIND.

a avizelor obținute. Principalele cauze care au condus la dublarea valorii devizului general sunt următoarele:

1. Supramansardarea din metal – Conform normativelor actuale privind securitatea la incendiu și avizului ISU, soluția tehnică inițială prevăzută în DALI (mansardă realizată din lemn) nu mai poate fi autorizată. În consecință, s-a impus reproiectarea și adoptarea unei soluții de supramansardare integral metalică, cu structuri portante din oțel, ceea ce implică costuri superioare atât din perspectiva materialelor, cât și a manoperei și execuției.

2. Intervenții suplimentare în subsol – În etapa DALI, studiile geotehnice și de rezistență au fost realizate la nivel preliminar. În cadrul PT, investigațiile detaliate au evidențiat necesitatea unor lucrări structurale complexe la nivelul subsolului, respectiv consolidări locale, refacerea hidroizolațiilor și a sistemelor de ventilație și evacuare a apelor, toate acestea generând costuri suplimentare.

3. Lucrări mai complexe pentru reabilitarea seismică – Conform expertizei tehnice detaliate realizate în etapa de proiect tehnic, nivelul de risc seismic al imobilului a impus măsuri suplimentare de consolidare, față de soluțiile orientative propuse la nivel DALI. Astfel, au fost incluse în PT lucrări de ranforsare structurală, cămășuiri, centuri și diafragme din beton armat, precum și elemente de rigidizare suplimentare, cu impact semnificativ asupra valorii lucrărilor.

4. Corelarea soluțiilor de arhitectură și instalații – Detalierea în PT a soluțiilor de instalații (termice, electrice, sanitare, detecție și stingere incendii) și corelarea acestora cu noile cerințe de securitate la incendiu și de eficiență energetică a dus la majorarea valorii lucrărilor, aspect ce nu putea fi estimat cu acuratețe în etapa DALI.

În concluzie, majorarea valorii devizului general în faza PT este justificată de soluțiile tehnice obligatorii impuse prin avizele și expertizele detaliate, de complexitatea suplimentară a lucrărilor de consolidare și de schimbarea tehnologiei de mansardare pentru respectarea cerințelor ISU. Astfel, diferențele de cost reprezintă o consecință firească a trecerii de la o etapă de estimare orientativă (DALI) la o etapă de proiectare detaliată (PT), fundamentată pe calcule tehnice, normative actualizate și condiții reale din teren.

Valoarea totală a proiectului - faza Proiect Tehnic de Execuție este de 45.427.789,02 lei cu TVA, din care C+M este de 32.373.096,88 lei cu TVA, cu o durată estimată de execuție este de 12 luni.

În temeiul prevederilor art. 166 alin. (2) lit. g) și alin. (4) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supun spre dezbateri și aprobare, Consiliului Local al Sectorului 6, proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice - faza Proiect Tehnic de Execuție și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții "Lucrări de intervenție, consolidare, reabilitare, modificare și modernizare a Grădiniței nr. 246".

PRIMAR,

Ciprian Ciucu



**PRIMĂRIA
SECTORULUI 6**

Nr.

**DIRECȚIA GENERALĂ
INVESTIȚII PUBLICE**

Calea Plevnei nr. 147-149,
Sector 6 București
Tel: 0376 204 319
prim6@primarie6.ro

primarie6.ro

Datele cu caracter personal sunt
prelucrate conform Regulamentului (UE)
nr. 679/2016

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice - faza Proiect Tehnic de Execuție și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții "Lucrări de intervenție, consolidare, reabilitare, modificare și modernizare a Grădiniței nr. 246"

Grădinița nr. 246 este amplasată pe strada Fabricii nr. 20, Sector 6, pe un teren identificat cu nr. cadastral 211042. Suprafața terenului este de 3.530 mp conform actelor și de 3.600 mp conform măsurătorilor, acesta fiind proprietatea Municipiului București și aflat în administrarea Administrației Școlilor Sector 6.

Pe amplasament se regăsesc mai multe construcții, dintre care cea principală este Corpul C1 – Grădinița, cu regim de înălțime Sp+P+1E+M, având o suprafață construită de 822,2 mp și o suprafață desfășurată totală de 2.466 mp. În plus, există un foișor din lemn cu caracter temporar, în suprafață de 22 mp, și o anexă destinată depozitării gunoierului, de 29,3 mp, aceasta din urmă nefiind inclusă în obiectul prezentei documentații.

Scopul proiectului îl constituie creșterea siguranței seismice, îmbunătățirea eficienței energetice și modernizarea funcțională a Grădiniței nr. 246. În acest sens, sunt prevăzute o serie de lucrări de intervenție, respectiv: consolidarea structurală a clădirii prin cămășuirea pereților din BCA și refacerea mansardei din lemn cu o structură metalică; reabilitarea termică a întregii anvelope a clădirii, inclusiv fațade, socluri, terase și planșee; înlocuirea tâmplăriei exterioare cu profile PVC și geam termoizolant performant; modernizarea instalațiilor sanitare, electrice și HVAC; introducerea unor sisteme de ventilare și climatizare moderne, bazate pe pompe de căldură și unități de recuperare a căldurii; montarea de panouri fotovoltaice și solare pentru reducerea consumului de energie din rețea; refacerea finisajelor interioare și recompartimentări funcționale; precum și dotarea imobilului cu sisteme moderne de securitate – detecție și avertizare la incendiu, iluminat de siguranță, CCTV și infrastructură de comunicații.

Necesitatea acestei investiții derivă din faptul că imobilul a fost edificat în anii 1970 și ulterior supraetajat cu o mansardă din lemn (în perioada 2006–2007), prezentând astăzi deficiențe majore. Expertizele tehnice au încadrat clădirea în clasa de risc seismic R_{II}, ceea ce evidențiază vulnerabilitatea acesteia în cazul unui cutremur. Totodată, clădirea



Sectorul 6 al Municipiului București deține un sistem de management al calității certificat, conform standardului ISO37001:2017, de către organismul de certificare CERTIND.

se confruntă cu un consum energetic ridicat, instalații învechite fizic și moral, lipsa conformării la cerințele actuale privind securitatea la incendiu și inexistența măsurilor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități. Intervențiile propuse sunt, așadar, absolut necesare pentru protejarea siguranței copiilor și a personalului și pentru asigurarea unui mediu educațional modern, sănătos și durabil.

Principalii indicatori tehnici ai obiectivului de investiții sunt: suprafața construită a corpului C1 de 822,2 mp, suprafața desfășurată totală de 2.466 mp, regimul de înălțime Sp+P+1E+M și un număr estimat de peste 200 de beneficiari direcți (copii și personal didactic/auxiliar). Conform HG nr. 766/1997, obiectivul este încadrat în categoria de importanță „C” – normală.

Prin H.C.L. al Sectorului 6 nr. 184/08.08.2024 privind aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenții și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „MODERNIZARE GRĂDINIȚĂ – CONSOLIDARE, MODIFICĂRI ȘI MODERNIZARE FAȚADE, RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE ȘI REFACERE FINISAJE, EFICIENTIZARE TERMICĂ, LUCRĂRI DE INSTALAȚII, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE ȘI CONFORMARE MANSARDĂ PENTRU CORPUL DE CLĂDIRE EXISTENT C1, ORGANIZARE DE ȘANTIER ÎN INCINTĂ, CU PRELUAREA AVIZELOR DIN C.U. NR. 748/41 DIN 25.07.2023”, aferent Grădiniței nr. 246, aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat – Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile de interes și utilitate publică, valoarea totală aprobată a fost de 32.670.910,54 lei cu TVA din care C+M a fost de 15.541.997,89 lei cu TVA.

Valoarea totală a obiectivului de investiții a crescut în etapa de elaborare a Proiectului Tehnic (PT) față de estimările inițiale realizate în cadrul Documentației de Avizare a Lucrărilor de Intervenții (DALI), ca urmare a detaliilor tehnice suplimentare rezultate în urma studiilor aprofundate și a avizelor obținute. Principalele cauze care au condus la dublarea valorii devizului general sunt următoarele:

1. Supramansardarea din metal – Conform normativelor actuale privind securitatea la incendiu și avizului ISU, soluția tehnică inițială prevăzută în DALI (mansardă realizată din lemn) nu mai poate fi autorizată. În consecință, s-a impus reproiectarea și adoptarea unei soluții de supramansardare integral metalică, cu structuri portante din oțel, ceea ce implică costuri superioare atât din perspectiva materialelor, cât și a manoperei și execuției.
2. Intervenții suplimentare în subsol – În etapa DALI, studiile geotehnice și de rezistență au fost realizate la nivel preliminar. În cadrul PT, investigațiile detaliate au evidențiat necesitatea unor lucrări structurale complexe la nivelul subsolului, respectiv consolidări

locale, refacerea hidroizolațiilor și a sistemelor de ventilație și evacuare a apelor, toate acestea generând costuri suplimentare.

3. Lucrări mai complexe pentru reabilitarea seismică – Conform expertizei tehnice detaliate realizate în etapa de proiect tehnic, nivelul de risc seismic al imobilului a impus măsuri suplimentare de consolidare, față de soluțiile orientative propuse la nivel DALI. Astfel, au fost incluse în PT lucrări de ranforsare structurală, cămășuiri, centuri și diafragme din beton armat, precum și elemente de rigidizare suplimentare, cu impact semnificativ asupra valorii lucrărilor.

4. Corelarea soluțiilor de arhitectură și instalații – Detalierea în PT a soluțiilor de instalații (termice, electrice, sanitare, detecție și stingere incendii) și corelarea acestora cu noile cerințe de securitate la incendiu și de eficiență energetică a dus la majorarea valorii lucrărilor, aspect ce nu putea fi estimat cu acuratețe în etapa DALI.

În concluzie, majorarea valorii devizului general în faza PT este justificată de soluțiile tehnice obligatorii impuse prin avizele și expertizele detaliate, de complexitatea suplimentară a lucrărilor de consolidare și de schimbarea tehnologiei de mansardare pentru respectarea cerințelor ISU. Astfel, diferențele de cost reprezintă o consecință firească a trecerii de la o etapă de estimare orientativă (DALI) la o etapă de proiectare detaliată (PT), fundamentată pe calcule tehnice, normative actualizate și condiții reale din teren.

Valoarea totală a investiției este de 37.594.704,31 lei fără TVA, din care 26.754.625,52 lei reprezintă lucrări de construcții-montaj. Cu TVA inclus, valoarea ajunge la 45.427.789,02 lei, din care C+M însumează 32.373.096,88 lei. Durata de execuție a lucrărilor este estimată la 12 luni.

În temeiul art. 139 alin. (3) lit. a) și art. 166 alin. (2) lit. k) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, supun spre dezbateră și aprobare Consiliului Local Sector 6 proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice - faza Proiect Tehnic de Execuție și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții "Lucrări de intervenție, consolidare, reabilitare, modificare și modernizare a Grădiniței nr. 246".

DIRECTOR GENERAL

MARIUS MARIN PETRESCU