



**HOTĂRÂREA Nr. 284
DIN 15.06.2023**

**privind aprobarea Studiului de fezabilitate și a indicatorilor tehnico-economici pentru
obiectivul de investiții**

**„Extinderea stocului locativ public pentru construcții de locuințe sociale în Zona Urbană
Funcțională nr. 4 – Cartier Stavila și Marginea pentru populația din zonele urbane
marginalizate, Etapa II”**

Consiliul Local al Municipiului Reșița întrunit în ședință de îndată din data de 15.06.2023;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 41370/12.06.2023 și Raportul de specialitate comun al Direcției Dezvoltare Locală și Instituțională – Biroul Parteneriate și Relații Externe și Direcției Investiții și Mobilitate Urbană – Serviciul Investiții nr. 41367/ 12.06.2023, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 41990/13.06.2023;

Având în vedere HCL nr. 218 din 12.05.2022 privind aprobarea depunerii proiectului „Extinderea stocului locativ public pentru construcții de locuințe sociale în Zona Urbană Funcțională nr. 4 – Cartier Stavila și Marginea pentru populația din zonele urbane marginalizate, Etapa II”, a notei de fundamentare și a cheltuielilor aferente acestuia în vederea accesării fondurilor disponibile în cadrul Planului Național de Redresare și Reziliență, Componenta 10 Fondul Local;

Având în vedere Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 155/2020 privind unele măsuri pentru elaborarea Planului național de redresare și reziliență necesar României pentru accesarea de fonduri externe rambursabile și nerambursabile în cadrul Mecanismului de redresare și reziliență, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 124 din 13 decembrie 2021 privind stabilirea cadrului instituțional și financiar pentru gestionarea fondurilor europene alocate României prin Mecanismul de redresare și reziliență, precum și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 155/2020 privind unele măsuri pentru elaborarea Planului național de redresare și reziliență necesar României pentru accesarea de fonduri externe rambursabile și nerambursabile în cadrul Mecanismului de redresare și reziliență, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând Hotărârea Guvernului nr. 209 din 14 februarie 2022 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 124/2021 privind stabilirea cadrului instituțional și financiar pentru gestionarea fondurilor europene alocate României prin Mecanismul de redresare și reziliență, precum și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 155/2020 privind unele măsuri pentru elaborarea Planului național de redresare și reziliență necesar României pentru accesarea de fonduri externe rambursabile și nerambursabile în cadrul Mecanismului de redresare și reziliență, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile Ghidului specific — Condiții de accesare a fondurilor europene aferente Planului național de redresare și reziliență în cadrul apelurilor de proiecte PNRR/2022/C10, componenta 10 – Fondul local, Investiția I.2 – Construirea de locuințe nZEB plus pentru tineri/locuințe de serviciu pentru specialiști din sănătate și învățământ, publicat în Monitorul Oficial Nr. 467 bis /10 mai 2022, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând Hotărârea Guvernului 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;

Ținând cont și de prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;



Văzând prevederile Legii nr. 368/2022 din 19.12.2022 a Bugetului de stat pe anul 2023;

Luând în considerare prevederile Legii Nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. 2 lit. b), alin. 4 lit. d), art. 139, alin. 3 lit. a), art. 196, alin. 1, lit. a), art. 197 alin. 1 și alin. 2 și art. 199 alin. 1 și alin. 2 din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, modificat și completat;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. - Consiliul Local al Municipiului Reșița ia act de Studiul de fezabilitate pentru obiectivul „**Extinderea stocului locativ public pentru construcții de locuințe sociale în Zona Urbană Funcțională nr. 4 – Cartier Stavila și Marginea pentru populația din zonele urbane marginalizate, Etapa II**”, întocmit de S.C. CAPITAL VISION S.R.L., care devine document oficial certificat prin ștampile și semnături și care produce efecte juridice, fapt pentru care persoanele autorizate arh. Antoniu Oncescu în calitate de șef proiect, răspunde personal după caz administrativ, civil și penal pentru exactitatea mențiunilor, a datelor, a calculelor, a prețurilor cuprinse în aceasta și pentru respectarea întocmai a actelor normative naționale în vigoare pentru lucrarea intitulată: „**Extinderea stocului locativ public pentru construcții de locuințe sociale în Zona Urbană Funcțională nr. 4 – Cartier Stavila și Marginea pentru populația din zonele urbane marginalizate, Etapa II**”.

Art.2. - Consiliul Local al Municipiului Reșița aprobă Descrierea sumară a investiției, Anexa nr. 1 și principalii indicatori tehnico economici aferenți investiției „**Extinderea stocului locativ public pentru construcții de locuințe sociale în Zona Urbană Funcțională nr. 4 – Cartier Stavila și Marginea pentru populația din zonele urbane marginalizate, Etapa II**”, ce devin parte integrantă din prezenta Hotărâre.

Art.3. - Se aprobă Studiul de fezabilitate pentru investiția „**Extinderea stocului locativ public pentru construcții de locuințe sociale în Zona Urbană Funcțională nr. 4 – Cartier Stavila și Marginea pentru populația din zonele urbane marginalizate, Etapa II**” având următorii indicatori tehnico – economici:

1. Valoarea totală a lucrărilor investiției (inclusiv TVA)	20.094.346,11 lei
din care construcții + montaj (C+M) (inclusiv TVA)	16.738.601,52 lei
2. Durata de execuție a lucrărilor de intervenție este de	24 luni

Art.4. - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcția de Dezvoltare Locală și Instituțională – Biroul Parteneriate și Relații Externe și Direcția Investiții și Mobilitate Urbană – Serviciul Investiții;

Art.5. - Prezenta Hotărâre intră în vigoare la data comunicării.

Art.6. - Hotărârea se comunică:

- Primarului Municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului Județul Caraș-Severin;
- Direcției Dezvoltare Locală și Instituțională – Biroul Parteneriate și Relații Externe;
- Direcției Investiții și Mobilitate Urbană – Serviciul Investiții;
- Direcției Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
TOM LUCIAN HURUIALĂ



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

OBIECTIV DE INVESTIȚIE

**„EXTINDEREA STOCULUI LOCATIV PUBLIC PENTRU CONSTRUCȚII DE
LOCUINȚE SOCIALE ÎN ZONA URBANĂ FUNCȚIONALĂ NR.4- CARTIER
STAVILA ȘI MARGINEA PENTRU POPULAȚIA DIN ZONELE URBANE
MARGINALIZATE - ETAPA II”**

MUNICIPIUL REȘIȚA, JUD. CARAȘ-SEVERIN

MEMORIU PREZENTARE



ARHITECTURĂ

BENEFICIAR

PRIMĂRIA REȘIȚA, JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN

Str. 1 Decembrie 1918 nr. 1A

Martie 2023

1. FOAIE DE CAPĂT

DENUMNIREA OBIECTIVULUI
DE INVESTIȚII:

**„EXTINDEREA STOCULUI LOCATIV PUBLIC
PENTRU CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE
SOCIALE ÎN ZONA URBANĂ FUNCȚIONALĂ
NR.4- CARTIER STAVILA ȘI MARGINEA
PENTRU POPULAȚIA DIN ZONELE URBANE
MARGINALIZATE - ETAPA II”**

AMPLASAMENT:

**STRADA PRIMĂVERII ȘI VĂLIUGULUI NR.-,
MUNICIPIUL REȘIȚA**

BENEFICIARUL INVESTIȚIEI:

UAT MUNICIPIUL REȘIȚA

ELABORATORUL S.F.

CAPITAL VISION S.R.L.

FAZA DE PROIECTARE

S.F.

NUMĂR PROIECT

118/2022

DATA ELABORĂRII
DOCUMENTAȚIEI

MARTIE 2023

2. FOAIE DE SEMNĂTURI

Şef proiect:

Arh. Antoniu ONCESCU

Proiectat Arhitectură:

Arh. Antoniu ONCESCU



Proiectat Arhitectură:

Arh. Radu SECĂTUREANU

Proiectat Rezistență:

Ing. Diana VILCU

Proiectat Instalații electrice:

Ing. Cătălin ȘTEFAN

Proiectat Instalații sanitare:

Ing. Cătălin ȘTEFAN

Proiectant Instalații termice:

Proiectat de :

Ing. Ciprian DRĂGUȘIN



CUPRINS

1. FOAIE DE CAPĂT	2
2. FOAIE DE SEMNĂTURI	3
1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII	5
1.1. DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII	5
1.2. ORDONATOR PRINCIPAL DE CREDITE / INVESTITOR	5
1.3. ORDONATOR DE CREDITE (SECUNDAR / TERȚIAR)	5
1.4. BENEFICIARUL INVESTIȚIEI	5
1.5. ELABORATORUL DOCUMENTAȚIEI TEHNICE DE AVIZARE A LUCRĂRILOR DE INVESTIȚII	5
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI NECESITATEA REALIZĂRII OBIECTIVULUI / PROIECTULUI DE INVESTIȚII	6
2.1 <i>Descrierea amplasamentului</i>	6
2.2 <i>Caracteristicile construcției/terenurilor existente</i>	6
3. IDENTIFICAREA, PROPUNEREA ȘI PREZENTAREA A MINIMUM DOUĂ SCENARII / OPȚIUNI TEHNICO-ECONOMICE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII	8
I. SCENARIUL 1	8
II. SCENARIUL 2	11
3.1. COSTURILE ESTIMATE ALE INVESTIȚIEI:	12
3.2. GRAFICE ORIENTATIVE DE REALIZARE A INVESTIȚIEI	13
4. SCENARIUL/OPȚIUNEA TEHNICO-ECONOMIC(Ă), OPTIM(Ă), RECOMANDAT(Ă)	13
5.1. COMPARAȚIA SCENARIILOR/OPȚIUNILOR PROPUSE, DIN PUNCT DE VEDERE TEHNIC, ECONOMIC, FINANCIAR, AL SUSTENABILITĂȚII ȘI RISCURILOR	13
5.2. SELECTAREA ȘI JUSTIFICAREA SCENARIULUI/OPȚIUNII OPTIM(E) RECOMANDAT(E)	14

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

„EXTINDEREA STOCULUI LOCATIV PUBLIC PENTRU CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE SOCIALE ÎN ZONA URBANĂ FUNCȚIONALĂ NR.4- CARTIER STAVILA ȘI MARGINEA PENTRU POPULAȚIA DIN ZONELE URBANE MARGINALIZATE - ETAPA II”

1.2. Ordonator principal de credite / investitor

MUNICIPIUL REȘIȚA

1.3. Ordonator de credite (secundar / terțiar)

NU ESTE CAZUL

1.4. Beneficiarul investiției

UAT MUNICIPIUL REȘIȚA

Mun. Reșița, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 1A, jud. Caraș Severin

1.5. Elaboratorul documentației tehnice de avizare a lucrărilor de investiții

CAPITAL VISION S.R.L. cu sediul în București, Str. Armenească nr.37, sector 2, email: office@capitalvision.ro, tel: +40 213 138 513, cod fiscal: RO24193545.

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI NECESITATEA REALIZĂRII OBIECTIVULUI / PROIECTULUI DE INVESTIȚII

2.1 Descrierea amplasamentului

Terenurile studiat se află în Municipiul Reșița, în nordul cartierelor Stavila și Marginea, fostă zonă industrială, în proprietate publică, situată pe malul stâng al râului Bârzava (Fierul Vechi și Samota), la aproximativ 4km de centru civic al municipiului Reșița.

În prezent, pe zona studiată nu se află construcții, însă necesită curățare și îndepărtarea de pe teren a depozitelor de moloz și gunoi.

Conform documentației cadastrale, terenul are următoarele vecinătăți:

- la Nord : Râul Bârzava
- la Vest : alte terenuri
- la Sud : Strada Văliugului
- la Est : Strada Primăverii

Terenul poate fi accesat din Strada Primăverii, față de care prezintă o deschidere de aprox. 60m și str. Văliugului față de care prezintă o deschidere de aprox. 180m.

Conform documentației cadastrale terenul se află în proprietatea Municipiului Reșița.

2.2 Caracteristicile construcției/terenurilor existente

Terenul pe care se va realiza prezentul proiect este compus din 5 Cărți Funciare care totalizează o suprafață totală de peste 13935,38 mp. Acest teren este încadrat în PUG ul orașului ca zonă de producție industrială.

Toate construcțiile industriale care se aflau pe acest teren au fost dezafectate iar printr-un PUZ aprobat terenurile au fost încadrate la funcțiunea de zone pentru locuințe.

Terenurile se află în proprietatea Municipiului Reșița și fac parte din Zona L.m., Subzona L_3: Subzonă locuințe sociale colective, cu regim de înălțime max P+2+3 R, conform documentație PUZ aprobată, care prevede POT max de 30% și CUT max de 0.9.

Caracteristicile celor 5 terenuri sunt prezentate mai jos:

Terenul nr. 1, cartea funciară cu nr. **34569**, Nr. Cad 4815

Tipologie teren: Teren cu terasamente de cale ferată

Funcțiunea : Teren intravilan

Suprafață teren (conform acte): 10229,10 mp

Suprafață teren (conform măsurători): 10229 mp

Suprafață construită: 0 mp

Regim proprietate: Aflat în proprietatea Municipiului Reșița.

Terenul nr. 2, cartea funciară cu nr. **34575**, Nr. Cad 4824,

Nr Top: 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/a/2/1/1/1/4/b/j

Suprafață teren (conform acte): 1979 mp

Suprafață teren (conform măsurători): 1979.07 mp

Suprafață construită: 0 mp

Regim proprietate: Aflat în proprietatea Municipiului Reșița.

Terenul nr. 3, cartea funciară cu nr. **34436**, Nr. Cad 34436,
Nr.Top: 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/a/2/1/1/1/4b/2/i
Suprafață teren (conform acte): 564 mp
Suprafață teren (conform măsurători): 563.74
Suprafață construită: 0 mp
Regim proprietate: Aflat în proprietatea Municipiului Reșița.

Terenul nr. 4, cartea funciară cu nr. **34574**, Nr. Cad 4822,
Nr Top: 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/a/2/1/1/1/4/b/2/h
Suprafață teren (conform acte): 1163.28 mp
Suprafață teren (conform măsurători): 1163.0 mp
Suprafață construită: 0 mp
Regim proprietate: Aflat în proprietatea Municipiului Reșița

Terenul nr. 5, cartea funciară cu nr. **36038**
Regim proprietate: Aflat în proprietatea Municipiului Reșița

Terenurile se află în proprietatea Municipiului Reșița. Terenurile fac parte din Zona **L.m., Subzona L_3: Subzonă locuințe sociale colective, cu regim de înălțime max P+2+3 R**, conform documentație PUZ aprobată, care prevede Pot max de 30% și CUT max de 0.9.

• CARACTERUL ZONEI

Zona este în acest moment fara constructii si necesita curatare si indepartarea de pe teren a depozitelor de moloz si gunoi. Are un caracter neomogen.

• UTILIZĂRI ADMISE:

Zona **L.m., Subzona L_3: Subzonă locuințe sociale colective, cu regim de înălțime max P+2+3 R**, conform documentație PUZ aprobată.

Se admit locuințe sociale colective cu regim de înălțime max P+2+3R

Se admit amenajări exterioare-spații verzi, locuri de joacă, parcaje. Garaje, mobilier urban, terase de alimentație publică pe arterele majore pietonale.

• ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi, înălțimea maximă la atic/cornisa nu va depăși P+2+3R.

• PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 30%

• COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0.9

Proiectul propus respectă toate prevederile prevăzute în regulamentul local valabil pentru amplasamentul proiectului.

3. Identificarea, propunerea și prezentarea a minimum două scenarii / opțiuni tehnico-economice pentru realizarea obiectivului de investiții

I. SCENARIUL 1

- Caracteristici tehnice și parametri specifici obiectivului de investiții;

Terenul pe care se va realiza prezentul proiect este compus din 5 Cărți Funciare care totalizează o suprafață totală de peste 13935 mp, iar obiectivului prezentului proiect se va dezvolta pe o suprafață de 8992,90mp. Acest teren este încadrat în PUG-ul orașului ca zonă de producție industrială.

Toate construcțiile industriale care se aflau pe acest teren au fost dezafectate iar printr-un PUZ aprobat terenurile au fost încadrate la funcțiunea de zone pentru locuințe.

Terenurile se află în proprietatea Municipiului Reșița și fac parte din Zona L.m., Subzona L_3: Subzonă locuințe sociale colective, cu regim de înălțime max P+2+3 R, conform documentație PUZ aprobată, care prevede POT max de 30% și CUT max de 0.9.

În prezent, suprafața terenului propus este neconstruită, și necesită curățarea și îndepărtarea de pe teren a molozului și gunoierului depozitat.

Se admit locuințe sociale colective cu regim de înălțime max P+2+3R

Se admit amenajări exterioare-spatii verzi, locuri de joaca, parcaje. Garaje, mobilier urban, terase de alimentație publica pe arterele majore pietonale.

SCENARIUL 1

Imobilul mai sus menționat face obiectul unei dezvoltări locale, cu derulare etapizată, astfel în prezent fiind în desfășurare Etapa I prin care se construiesc 2 b unități locative, de tip locuințe colective. Prin prezenta documentație se intenționează demararea Etapei II pentru realizarea a încă 2 unități locative, de tip locuințe colective ce se vor încadra ca tip nZEB.

Astfel investiția propusă se va încadra în următorii indicatori:

- Suprafața construită propusă a blocurilor $Ac = 1037,16$ mp iar suprafața construită a ansamblului (cu anexe-GG3,GG4) $Ac = 1062,16$ mp;
- Suprafața desfășurată propusă a blocurilor $Ad = 3833,16$ mp iar suprafața desfășurată a ansamblului (cu anexe- GG3,GG4) $Ad = 3858,32$ mp;
- Regim de înălțime P+2E+3E retras;
- Categoria de importanță C -normală
- Clasa de importanță III
- Gradul de rezistență la foc II
- Risc mic de incendiu
- Număr apartamente per bloc - 22 de apartamente
- Număr apartamente în total - 44 de apartamente

- Tipul apartamentelor - 40 de apartamente a câte 2 camere și 4 apartamente a câte 3 camere.

Cele două blocuri aferente etapei II (bloc 3 și bloc 4) conțin 44 de apartament ce pot acomoda 44 de familii.

Proiectul respectă legile și normele în vigoare. Suprafețele utile se încadrează în tabelul normat al suprafețelor minime obligatorii conform Legii locuinței nr. 144/1996.

Pentru fiecare apartament în parte se asigură suprafețele minime prevăzute în tabel.

Persoane/ familie	Camere/ locuință	Camera de zi	Dormitoare	Loc de luat masa	Bucătărie	Încăperi sanitare	Spații de depozitare	S.U.	S.C.
Nr.	Nr.	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
1	1	18	-	2,5	5	4,5	2	37	58
2	2	18	12	3	5	4,5	2	52	81
3	3	18	22	3	5,5	6,5	2,5	66	102
4	3	18	24	3,5	5,5	6,5	3,5	74	115

În urma realizării obiectivelor aferentei Etapei I și Etapei II terenul va prezenta următorul bilanț teritorial

BILANT TERITORIAL		
CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ	C	
CLASA DE IMPORTANȚĂ	III	
GRADUL DE REZISTENȚĂ LA FOC	II	
SUPRAFAȚĂ TEREN	8992,90	mp
S. CONSTRUITĂ PROPUSĂ (ETAPA II)	1062,16	mp
S. CONSTRUIT DESFĂȘURATĂ PROPUȘĂ (ETAPA II)	3858,32	mp
TOTAL S. CONSTRUITĂ ETAPA I+ETAPA II	1984,31	mp
TOTAL S. CONSTRUIT DESFĂȘURATĂ ETAPA I+ETAPA II	7277,82	mp
P.O.T.	22,07	%
C.U.T.	0,81	
SPAȚII VERZI	3456,84	mp
S. ALEI PIETONALE	1035,40	mp
S. PLATFORME CAROSBILE	2516,35	mp
TOTAL LOCURI DE PARCARE (ETAPA I+ETAPA II, din care 6 pentru vizitatori si 2 pentru persoanele cu dizabilitați)	52	buc

Din punct de vedere structural:

Se va realiza din cadre de beton armat, dimensionate corespunzător zonei seismice a terenului. În ceea ce privește structura se va ține cont de studiul geotehnic întocmit. Conform studiului

geotehnic, terenul de fundare este alcătuit în suprafață de un strat de umplutură din resturi materiale de construcții pământuri coezive și necoezive, zgură etc., cu grosimi variabile între -2,50 m(F 2) ... - 4,20 m(F 1). Se recomandă înlăturarea umpluturilor din pământuri coezive, necoezive, resturi de materiale de construcții, resturi menajere, cu grosimi variabile, depozitate pe amplasament și realizarea săpăturilor pentru fundații de la cota uniformizată a amplasamentului.

În cazul în care, izolat, se va intercepta o grosime mai mare a stratului de umplutură, se recomandă adâncirea săpăturilor până la epuizarea stratului de umplutură și trecerea în terenul bun de fundare.

După realizarea săpăturilor pentru fundații se va realiza o umplutura din material granular (pernă din balast în amestec cu piatră spartă cu grosimea de 1,00 m – între cota de fundare minimă impusă și talpa fundației) pentru uniformizarea distribuției încărcărilor și ridicarea cotei de fundare.

Umpluturile se vor compacta corespunzător, vor fi realizate pe baza unor documentații de execuție de specialitate (Caiet de sarcini) și vor fi controlate calitativ (prin încercări cu placa statică).

Învelitoare:

- Terasă necirculabilă hidroizolată cu membrană bituminoasă, termoizolată cu termosistem de 30cm grosime.

Închideri:

- Pereți exteriori:
- blocuri ceramice cu goluri verticale, grosime 30cm + termosistem din vată minerală bazaltică 15cm grosime;
- Pereți interiori:
- blocuri ceramice cu goluri verticale, grosime 25cm între apartamente
- sistem de compartimentare din apartamente este din zidărie cu grosime totală de 15cm.

Tâmplării:

- Ferestre:
- Ferestre PVC cu geam termoizolant
- Uși:
 - Interioare: celulare MDF
 - Exterioare: PVC cu geam termoizolant
 - Între apartamente: Metalice placate MDF

Izolarea clădirii se va realiza cu termosistem, astfel încât consumul de energie necesar încălzirii spațiilor să se înscrie în categoria clădirilor NZEB.

S-au proiectat rețele tehnico edilitare necesare locuințelor: rețeaua de apă, canal menajer, canalizare pluvială, gaze, aer condiționat, electricitate, telefonie.

Accesul în incintă este amenajat corespunzător pentru a putea permite accesul autospecialelor de intervenție a pompierilor. Se propun 52 de locuri de parcare (Etapa I + Etapa II), reprezentând 50% din numărul de parări necesare, ținând cont că este vorba despre locuințe sociale.

Terenul este sistematizat pentru a face față preluării apelor pluviale aferente clădirilor și celor provenite de pe teren.

Imobilul propus va fi racordat la toate utilitățile existente în zonă, precum apă și canalizare, alimentare cu energie electrică, etc..

Utilități:

Prin proiect obiectivul este prevăzut cu următoarele tipuri de instalații:

- Instalații electrice:
 - Alimentarea cu energie electrică
 - Instalații de paratrăsnet și împământare
 - Instalații de iluminat
 - Instalații de prize
 - Instalații de curenți slabi
 - CATV
 - Voce-date
 - Sistemul de supraveghere video CCTV
 - Instalații electrice de producere energie electrica cu panouri fotovoltaice
- Instalații Sanitare
 - Alimentare cu apă rece potabilă
 - Preparare și alimentare cu apă caldă
 - Canalizare menajeră
 - Canalizare pluvială
- Instalații Termice
 - Instalații de încălzire cu corpuri statice
 - Instalatii de ventilare mecanica pentru evacuarea aerului viciat din bai si grupuri sanitare
 - Instalatii de ventilare mecanica pentru evacuarea aerului viciat din bucatarii
 - Instalatii de ventilare naturala pentru bucatarii
 - Instalatia de preparare apa calda menajera
 - Instalatii de ventilare si climatizare pentru incaperi de locuit

Pentru fiecare bloc, sursa de încălzire este alcătuită din 2 centrale termice murale amplasate pe perete, ce funcționează cu combustibil gazos, fiecare având puterea utilă de 50kW, ce prepară agent termic +55/+500C și o pompă de căldură aer-apă cu capacitatea nominală de 98kW.

Apa caldă este preparată prin intermediul unui boiler bivalent cu 2 serpentine ce funcționează cu agent termic de la centrala termică/pompă de căldură (soluția clasică), respectiv de la panourile solare. Panourile solare ce vor fi amplasate pe terasele necirculabile ale imobilului.

II. SCENARIUL 2

Această variantă este preponderent identică cu scenariul 1 diferența principală este la nivelul închiderii peste ultimul nivel, unde se propune utilizarea învelitorii de tip șarpantă acoperită cu țiglă ceramică iar cea secundară fiind la nivelul instalațiilor termice și sanitare astfel:

Sarcina termica pentru incalzire este de 92.40 kW. Apa calda menajera va fi preparata local cu ajutorul unui boiler cu capacitate de 1000 litri cu o serpentina ce functioneaza cu agent termic de la centrala termica si o rezistenta electrica de 9kW.

Centrala termică asigură necesitățile de încălzire pentru:

- o compensarea pierderilor de căldură, în condițiile stabilite de standarde și cu coeficienții de transmisie corespunzători
- o Prepararea apei calde menajere

Sursa de încălzire este alcătuită din 2 centrale termice murale amplasate pe perete, ce functioneaza cu combustibil gazos, fiecare avand puterea utila de 50kW, ce prepară agent termic +80/+600C.

Apa calda menajera va fi preparata local cu ajutorul unui boiler cu capacitate de 1000 litri cu o serpentina ce functioneaza cu agent termic de la centrala termica si o rezistenta electrica de 9kW. Cu ajutorul unui regulator electronic de temperatura, centrala termica va asigura agentul termic necesar incalzirii boilerului la o temperatura de 50°C, iar pentru a ridica temperatura apei calde menajere din boiler la 60°C se va utiliza rezistenta termica de 9kW alimentata din panourilor fotovoltaice amplasate pe terasa imobilului.

- echiparea și dotarea specifică funcțiunii propuse.

S-au proiectat rețelele tehnico edilitare necesare locuințelor: rețeaua de apa, canal menajer, canalizare pluviala, gaze, aer condiționat, electricitate, telefonie.

Accesul în incintă este amenajat corespunzător pentru a putea permite accesul autospecialelor de intervenție ale pompierilor. De-a lungul râului Bârzava se propune amenajarea unei alei pietonale, luminata, care face parte din viziunea de ansamblu prezentata in PUZ-ul aprobat al zonei. Tot in incinta sunt amenajate platforme pentru colectarea deșeurilor menajere.

S-au proiectat 52 de parcări la sol, reprezentând aproximativ 50% din numărul de parcări necesare, ținând cont ca este vorba despre locuințe sociale.

Terenul este organizat și sistematizat pentru a face față preluării apelor pluviale aferente clădirilor și celor provenite de pe teren.

3.1. Costurile estimate ale investiției:

- Costurile estimate pentru realizarea obiectivului de investiții, cu luarea în considerare a costurilor unor investiții similare, ori a unor standarde de cost pentru investiții similare corelativ cu caracteristicile tehnice și parametrii specifici obiectivului de investiții;

SCENARIUL 1

Conform deviz General Scenariul 1 – atașat prezentei documentații

Descriere	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare cu TVA
Total General	17.211.425,63	2.882.920,48	20.094.346,11
Din care C+M	14.066.051,70	2.672.549,82	16.738.601,52

SCENARIUL 2

Conform deviz General Scenariul 1 – atașat prezentei documentații

Descriere	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare cu TVA
Total General	17.871.672,28	3.007.141,03	20.878.813,31

Din care C+M	14.652.804,30	2.784.032,82	17.436.837,12
--------------	---------------	--------------	---------------

3.2. Grafice orientative de realizare a investiției

	luna 1		luna 2		luna 3		
	15 zile	15 zile	15 zile	15 zile	15 zile	15 zile	24 luni
SF							
Avize							
PAC							
PTE+DE							
AT							

SF – Studiu de fezabilitate

Avize – Întocmirea și Obținerea avizelor, acordurilor și autorizațiilor pentru construire

PAC – Întocmirea documentației pentru obținerea Autorizației de Construire și

PTE+DE – întocmirea proiectului tehnic de execuție și a detaliilor de execuție

AT – Acordarea asistenței tehnice pe perioada de execuție a lucrărilor

- Durata totală a proiectului: 33 luni
- Durata lucrărilor de execuție: 24 luni
- Durata serviciilor de proiectare și obținere avize: 6 luni
- Durata organizării procedurilor de licitație: 6 luni – aferent lucrărilor de execuție

4. Scenariul/Optiunea tehnico-economic(ă), optim(ă), recomandat(ă)

5.1. Comparatia scenariilor/opțiunilor propuse, din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și riscurilor

SCENARIUL 1:

Prin implementarea proiectului se vor realiza 2 construcții cu funcțiunea de locuințe colective sociale, care vor respecta condițiile necesare calificării în categoria construcțiilor nZEB. Aceste imobile se vor realiza cu structură în cadre cu închideri din zidărie de cărămidă și învelitoare tip terasă necirculabilă. Iar prin soluțiile propuse se asigura 34,9% energie din surse regenerabile.

SCENARIUL 2:

Prin implementarea proiectului se vor realiza 2 construcții cu funcțiunea de locuințe colective sociale, care vor respecta condițiile necesare calificării în categoria construcțiilor nZEB. Aceste imobile se vor realiza cu structură în cadre cu închideri din zidărie de cărămidă și învelitoare tip terasă necirculabilă. Iar prin soluțiile propuse se asigura 33,7% energie din surse regenerabile.

Scenariul I:

Puncte forte	Puncte slabe
---------------------	---------------------

• Contributia beneficiarului mai mica; • Costuri de intretinere si mentenanta mai scazute pe termen mediu si lung; • Aspect modern si estetic; • Consum mai redus de energie din surse neregenerabile • Revitalizarea unui spațiu abandonat;	• Costuri investitionale mai ridicate pe termen scurt;
Oportunități	Amenințări
• Creșterea numărului de locuințe sociale • Crearea unei infrastructuri moderne și sustenabile pe termen lung.	• Nu au fost identificate amenințări specifice obiectivului de investiții.

Scenariul II:

Puncte forte	Puncte slabe
• Costuri investitionale mai reduse pe termen scurt.	• Consum mai mare de energie din surse neregenerabile; • Costuri de mentenanță mult mai ridicate;
Oportunități	Amenințări
• Creșterea numărului de locuințe sociale	• Nu au fost identificate amenințări specifice obiectivului de investiții.

Din punct de vedere tehnico-economic, varianta constructivă de realizare a investiției, selectată de către proiectant este SCENARIUL 1.

5.2. Selectarea și justificarea Scenariului/opțiunii optim(e) recomandat(e)

Din punct de vedere arhitectural și structural, cele două scenarii sunt identice lăsând astfel se remarcă o diferență în soluțiile prevăzute pentru instalațiile sanitare și termice. Acestea fiind utilitățile cu impactul cel mai mare asupra consumului energetic aferent obiectivului.

Prin soluțiile implementate în cadrul Scenariului I se reduce consumul de energie din surse neregenerabile cu 34,9%, iar în cadrul Scenariului II cu doar 33.7%.

Având în vedere cele prezentate mai sus, sugerăm implementarea Scenariului 1.

Criterii de selecție a variantei optime:

1. Relevanța pentru investitor (gradul de adecvare a obiectivelor proiectului cu strategia și obiectivele);
2. Relevanța urbanistică (gradul de integrare a investiției/construcției în planul de urbanism zonal);
3. Relevanța tehnică (adecvarea echipamentelor la obiective);
4. Relevanța financiară (măsura în care proiectul se auto susține din punct de vedere financiar);
5. Relevanța socială (măsura în care proiectul promovează echitatea și oportunitățile egale);
6. Relevanța ecologică (impactul proiectului asupra mediului);
7. Relevanța legală.

Intocmit,

Ing. Antoniu Oncescu