



R O M Â N I A
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI ODOBEȘTI



Str. Libertatii nr.113, 625300, Odobesti, Vrancea, România
Tel. 40.237.675224; 40.237.675522; Fax 40.237.676590
contact@primariaodobesti.ro

H O T A R A R E A Nr. 32
din 29 februarie 2024
privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici la faza S.F.
pentru obiectivul de investitii „Construire locuinte de necesitate in orasul
Odobesti”

Consiliul Local Odobesti, judetul Vrancea, intrunit in sedinta ordinara;

- in temeiul art. 196, alin.(1), lit.,,a” din O.U.G. nr.57/2019, privind Codul administrativ,
 - vazand raportul de specialitate al Biroului Dezvoltare Urbana, precum si raportul de avizare al comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local, la proiectul de hotarare cu titlul de mai sus, initiat de Primarul orasului Odobesti, Daniel Nicolas;
 - avand in vedere prevederile H.G. nr. 907/2016 din 29 noiembrie 2016, privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, ale art.291, alin.(1), lit.,,b” din Codul fiscal, precum si pe cele ale Legii nr.273/2006, privind finantele publice locale, cu modificarile si completarile ulterioare;
- in baza art.129, alin.(2), lit.,,b”, alin.(4), lit.,,d” si a art. 139, alin.(3), lit.,,e” din O.U.G. nr.57/2019, privind Codul administrativ;

H O T A R A S T E :

Art.1 Aprobarea indicatorilor tehnico-economici la faza S.F., pentru obiectivul de investitii „**Construire locuinte de necesitate in orasul Odobesti**”, conform anexei, ce face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2 Biroul Dezvoltare Urbana si Directia Economica vor duce la indeplinire prevederile prezentei, comunicarea acesteia persoanelor si institutiilor interesate fiind asigurata de catre secretarul general al orasului Odobesti.



Presedinte de sedinta,

Cristea Florentin

Contrasemneaza,
Secretar general,
Bouros Stefan

Anexa nr 32/2024

PRIMĂRIA ORAȘULUI ODOBEȘTI, JUDEȚUL VRANCEA
UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ ODOBEȘTI

TEMĂ DE PROIECTARE

" Construire locuințe de necesitate în orașul Odobești "

*Elaborată conform cadrului-conținut – Anexa nr 1 din HG 907/2016 – privind etapele de elaborare și
conținutul cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții
finanțate din fonduri publice*

Aprobat,

TEMĂ DE PROIECTARE

1. Informații generale

1.1. Denumirea obiectivului de investiții.

Faza SF – " Construire locuințe de necesitate în orașul Odobești "

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.

1.3. Ordonator de credite (secundar, terțiar)

Nu este cazul.

1.4. Beneficiarul investiției

Primăria orașului Odobești, jud. Vrancea.

1.5. Elaboratorul temei de proiectare

SC ARHIGRID SRL

2. Date de identificare a obiectivului de investiții

2.1. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente, documentație cadastrală.

Terenul situat în jud. Vrancea, orașul Odobești, cu suprafața de 4088 mp conform Carte Funciară Nr. 50667, intabulat cu drept de proprietate Consiliul Local Odobești.

2.2. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse pentru realizarea obiectivului de investiții, după caz:

a) descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan);

Odobești este un oraș în județul Vrancea, Moldova, România, format din localitatea componentă Odobești (reședința), și din satul Unirea. Are o populație de 9.364 de locuitori și se află în mijlocul podgoriei Odobești.

Orașul este situat pe malul stâng al râului Milcov, la 10 km nord-vest de Focșani, la limita de est a Subcarpaților de Curbură, între ei și partea de est a Câmpiei Române (culoarul Siretului). La nord-vest se înalță Măgura Odobești, care ajunge la înălțimea de 996m, iar la sud trece cursul de mijloc al Milcovului. Altitudinea medie la care se află orașul este de 150 m.

La nord, Odobeștiul se învecinează cu comuna Bolotești, important centru viticol, la est cu Focșani, la sud cu Broșteni și Vârteșcoiu, iar la vest cu comuna Jariștea, având și ea plantații însemnate de viță de vie.

Prin oraș trece șoseaua națională DN2M, care îl leagă spre sud-est de Focșani (unde se termină în DN2D) și spre vest de Broșteni, Mera, Reghiu, Andreiașu de Jos și Nereju. La Odobești, acest drum se intersectează cu șoseaua județeană DJ205B, care duce spre nord la Jariștea și Bolotești (unde se intersectează cu DN2D), Țifești și Panciu și spre sud la Broșteni, Vârteșcoiu, Cârligile, Cotești și Urechești (unde se termină în DN2). O linie de cale ferată leagă orașul de Focșani.

Terenul, pe care urmează să fie amplasate construcțiile, are o suprafață de 4088 mp. Terenul se află în intravilanul Loc. Odobești, Jud. Vrancea, fiind identificat cu nr. cadastral 50667, conform Carte Funciară Nr. 50667.

Amplasarea pe lot va respecta coerența ansamblului în care se integrează și se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, de panta terenului, de orientare, însoțire, curenți de aer, de prezența unui curs de apă, de alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/uliță, de numărul de clădiri amplasate pe lot și de distanțele dintre acestea (ierarhizare).

Date Tehnice :

Propunerea va respecta legea locuinței.

Se propune realizarea a 2 blocuri de locuințe de necesitate, cu un total de 60 de unități locative.

Fiecare bloc este compus din 30 de unități locative dintre care 26 unități sunt apartamente cu o cameră de tip garsoniera și 4 unități locative de tip apartament cu 2 camere.

PROPUNERE:

S. Teren = 4088 mp

C1-bloc locuințe de necesitate

S. Construită C1 = 519 mp

S. Desfășurată C1 = 2066 mp

Regim de înălțime propus C1 = P+2E+M

C2-bloc locuințe de necesitate

S. Construită C2 = 519 mp

S. Desfășurată C2 = 2066 mp

Regim de înălțime propus C2 = P+2E+M

C3-cameră tehnică+spațiu deseuri

S. Construită C3 = 33 mp

S. Desfășurată C3 = 33mp

Regim de înălțime propus C3 = P

C4-cameră tehnică+spațiu deseuri

S. Construită C4 = 33 mp

S. Desfășurată C4 = 33mp

Regim de înălțime propus C4 = P

S. Construită Total = 1104 mp

S. Desfășurată Total = 4198 mp

P.O.T. propus = 27%

C.U.T. propus = 1,027

Unități locative =60

b) relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;

Suprafața terenului este de 4 088 mp, având următoarele vecinătăți:

- la nord-vest: se învecinează cu parcele private identificate cu NC 51396 până la NC 51407
- la sud-est: se învecinează cu strada identificată cu NC 57706;
- la sud-vest: se învecinează cu strada identificată cu NC 57702
- la nord-est: se învecinează cu strada identificată cu NC 57701.

Accesul se realizează pe latura de sud-est prin strada identificată cu NC 57706;

c) surse de poluare existente în zonă;

Nu există surse de poluare

d) date climatice și particularități de relief;

Orașul Odobești este situat în Județul Vrancea în partea de sud a Moldovei, în partea de est a Câmpiei Române, într-o zonă de margine care face legătura dintre câmpie și Subcarbura Carpaților. Orașul este poziționat pe malul stâng al râului Milcov, la 10 km depărtare de Focșani, orașul de reședință al județului Vrancea.

În apropiere se află satul Unirea, situat pe malul stâng al râului Milcov, în aval, ca o continuare a orașului spre est, de-a lungul căii Odobești-Focșani. Satul face parte din zona administrativă a orașului nostru.

Relieful orașului este de tip câmpie înaltă, ușor înclinat, mărginit de râul Milcov în partea de sud (cursul de mijloc) și de Măgura Odobești în partea nord-vestică (cota 1001).

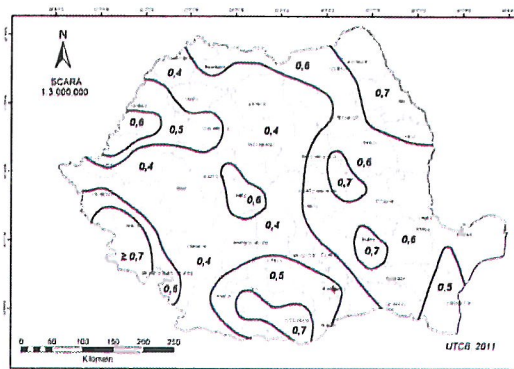
Odobeștiul se află la o altitudine medie generală de 150 m față de mare. Solul este în general bun pentru agricultură și în special pentru viticultură, potrivit pentru construcția de clădiri, iar apa potabilă este furnizată printr-o rețea de aducțiune.

Clima este temperat continentală și se caracterizează prin pătrunderea de mase de aer din nord-est iarna și dinspre nord-vest vara. Temperatura medie anuală este de aproximativ 9,5 grade Celsius.

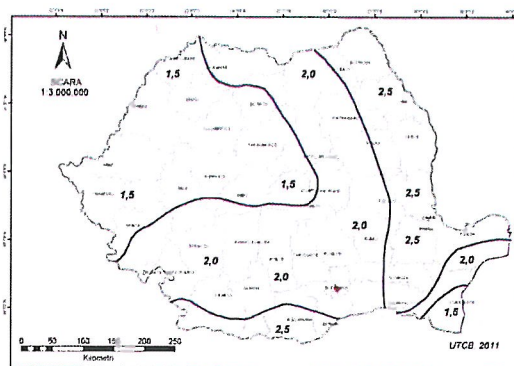
Din punctul de vedere al încărcărilor climatice, zona în care se găsește construcția analizată are următorii parametri de calcul:

Valoarea caracteristică a presiunii de referință a vântului, modificată pe 10 minute, corespunzătoare intervalului de recurență $IMR=50$ ani (cu probabilitate anuală de depășire 2%) conform prescripției Cod de Proiectare CR-1-1-4/2012 este $q_{ref}=0,6$ kPa.

Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol corespunzătoare intervalului de recurență $IMR = 50$ ani (cu probabilitate de depășire 2%) conform prescripției Cod de Proiectare CR 1-1-3-2012 este $S_{ok}=2.0$ kN/mp.



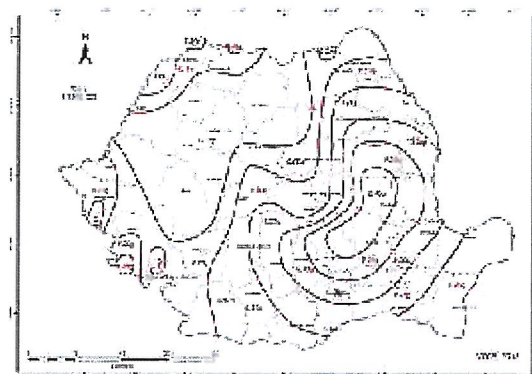
Zonarea valorilor de referință ale presiunii dinamice a vântului, q_b în kPa, având $IMR=50$ anii



Zonarea valorilor caracteristice ale încărcării din zăpadă pe sol S_b , kN/m², pentru altitudini $A=1000m$

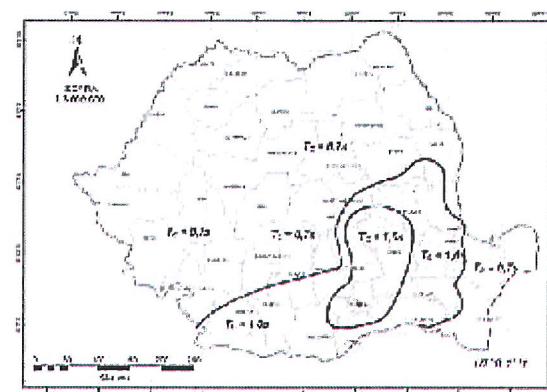
Geologia, seismicitatea;

Conform COD DE PROIECTARE SEISMIC – P 100/1/2013, arealul se încadrează în zona seismică descrisă de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului $a_g = 0,40g$ (accelerația terenului pentru proiectare), determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință (IMR) corespunzător stării limită ultime. Valoarea perioadei de control (colț) a spectrului de răspuns este $T_c = 1,00$ secunde.



Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g pentru cutremure având intervalul mediu de recurență

IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani



Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control (colț), T_c a spectrului de răspuns

e) nivel de echipare tehnico-edilitară al zonei și posibilități de asigurare a utilităților;

Zona în care este situat obiectivul investiției, are funcțiunea urbanistică dominantă de locuire și funcțiuni complementare admise, circulație, dotare edilitară.

Din punct de vedere al echipării edilitare, există rețele de alimentare cu apă potabilă, alimentare cu energie electrică și canalizare.

Clădirile, vor fi prevăzute cu sursa de încălzire individuală care să asigure atât parametrii de confort termic interior, precum și necesarul de căldură pentru prepararea apei calde de consum menajer.

Funcționarea în parametrii tehnici, de siguranță și economie a centralei termice, va fi asigurată cu aparate de măsură, contorizare și echipamente de automatizare care să controleze în principal siguranța, temperaturile și presiunile prescrise, inclusiv protecția la depășirea acestora, reglarea temperaturilor agenților termici corelat cu temperatura exterioară și cu cererea de consum.

Alimentarea cu energie electrică s-a prevăzut a se face de la rețeaua electrică de joasă tensiune existentă în zona. Soluția de alimentare de la rețeaua publică de energie electrică (inclusiv amplasarea firidelor de distribuție și contorizare, FDCP) se va alege în urma studiului făcut de sucursala locală a furnizorului de energie electrică în jurisdicția căreia se afla clădirea.

Clădirile, vor fi prevăzute cu sursa de încălzire individuală care să asigure atât parametrii de confort termic interior, precum și necesarul de căldură pentru prepararea apei calde de consum menajer. Aceasta va fi amenajată în incinta spațiului tehnic reprezentat de corpul C3, respectiv C4.

Locurile de parcare și spațiul tehnic se vor amenaja pe suprafața terenului.

f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;

La această dată, un sunt identificate eventuale rețele edilitare care ar necesita relocare/protejare.

g) posibile obligații de servitute;

Pentru implementarea proiectului nu au fost identificate posibile obligații de servitute până la data elaborării documentației tehnice și până la stabilirea soluției finale de consolidare.

h) *condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz;*
Nu este cazul.

i) *reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent;*

Condiționările și distanțele minime impuse se vor prevedea în cadrul certificatului de urbanism.

j) *existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție.*

Pentru implementarea proiectului nu au fost identificate posibile condiționări în zona respectivă.

2.3. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus din punct de vedere tehnic și funcțional:

a) *destinație și funcțiuni;*

Terenul este localizat în localitatea Odobesti, județul Vrancea, Conform extras de Carte Funciară Nr. 50667 Odobesti, terenul se încadrează în categoria de folosință: arabil.

Destinația construcțiilor va fi de spații locative destinate închirierii/sociale.

b) *caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate;*

Având în vedere prevederile Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se propune realizarea unui ansamblu de 2 locuințe sociale cu regim de înălțime P+2E+Mansarda. Pe un teren în suprafața de 4088 mp.

La planificarea și autorizarea lucrărilor, se va lua în considerare politicile consiliilor locale referitoare la utilizarea eficientă a terenurilor, având ca scop atingerea anumitor obiective.

Bilant teritorial:

S. Teren = 4088 mp

C1-bloc locuinte de necesitate

S. Construită C1 = 519 mp

S. Desfășurată C1 = 2066 mp

Regim de înălțime propus C1 = P+2E+M

C2-bloc locuinte de necesitate

S. Construită C2 = 519 mp

S. Desfășurată C2 = 2066 mp

Regim de înălțime propus C2 = P+2E+M

C3-camera tehnica+spatiu deseuri

S. Construită C3 = 33 mp

S. Desfășurată C3 = 33mp

Regim de înălțime propus C3 = P

C4-camera tehnica+spatiu deseuri

S. Construită C4 = 33 mp

S. Desfășurată C4 = 33mp

Regim de înălțime propus C4 = P

S. Construită Total = 1104 mp

S. Desfășurată Total = 4198 mp

P.O.T. propus = 27%
C.U.T. propus = 1,027
Unități locative = 60

Repartizare pe tipuri de apartamente: 2 corpuri de clădire cu 30 apartamente, pe fiecare clădire: 26 garsoniere și 4 apartamente de două camere.

Iar în întregul ansamblu: 52 apartament cu o cameră și 8 apartamente cu două camere.

Bilanț suprafețe raportate la tipurile de apartamente:

Tip I - apartament cu 2 camere - cu balcon (suprafață utilă 18,5 mp)

Nr. ap. / corp de clădire: Corp C1: 2 unități locative
Corp C2: 2 unități locative
Total: 4 unități locative

Persoane / familie	Camere / locuință	Cameră de zi	Dormitoare	Bucătărie	Încăperi sanitare	Spații de depozitare	Suprafața utilă	Suprafața construită ^{***}
2	2	21.0 *	13.7	7.9	6.3	2.0	57.7	100.2

* Locul de luat masa va fi înglobat în bucătărie sau în camera de zi și va avea suprafața de 3,00 mp.

Tip II - apartament cu 2 camere - cu balcon (suprafață utilă 11,0 mp)

Nr. ap. / corp de clădire: Corp C1: 2 unități locative
Corp C2: 2 unități locative
Total: 4 unități locative

Persoane / familie	Camere / locuință	Cameră de zi	Dormitoare	Bucătărie	Încăperi sanitare	Spații de depozitare	Suprafața utilă	Suprafața construită ^{***}
2	2	18.2	13.1	8.2*	5.3	2.0	52.0	83.3

* Locul de luat masa va fi înglobat în bucătărie sau în camera de zi și va avea suprafața de 3,00 mp.

Tip III - garsonieră - cu balcon (suprafață utilă 5.6 mp), accesibil persoanelor cu dizabilități.

Nr. ap. / corp de clădire: Corp C1: 2 unități locative
Corp C2: 2 unități locative
Total: 4 unități locative

Persoane / familie	Camere / locuință	Cameră de zi	Dormitoare	Bucătărie	Încăperi sanitare	Spații de depozitare	Suprafața utilă	Suprafața construită ^{***}
1	1	22.6	-	9.4*	5.4	3.4	44.6	70.0

* Locul de luat masa va fi înglobat în bucătărie sau în camera de zi și va avea suprafața de 2,50 mp.

Tip IV - garsonieră - fără balcon (poziționate la parterul clădirii)

Nr. ap. / corp de clădire: Corp C1: 4 unități locative
Corp C2: 4 unități locative
Total: 8 unități locative

Persoane / familie	Camere / locuință	Cameră de zi	Dormitoare	Bucătărie	Încăperi sanitare	Spații de depozitare	Suprafața utilă	Suprafața construită ^{***}
1	1	23.0 *	-	7.9	6.3	2.0	44.0	62.3

* Locul de luat masa va fi înglobat în bucătărie sau în camera de zi și va avea suprafața de 2,50 mp.

Tip V - garsonieră - fără balcon

Nr. ap. / corp de clădire: Corp C1: 6 unități locative
Corp C2: 6 unități locative
Total: 12 unități locative

Persoane / familie	Camere / locuință	Cameră de zi	Dormitoare	Bucătărie	Încăperi sanitare	Spații de depozitare	Suprafața utilă	Suprafața construită ^{***}
1	1	19.7	-	9.5*	6.3	2.4	43.0	60.9

* Locul de luat masa va fi înglobat în bucătărie sau în camera de zi și va avea suprafața de 2,50 mp.

Tip VI - garsonieră - cu balcon (suprafață utilă 16 mp)

Nr. ap. / corp de clădire: Corp C1: 6 unități locative
 Corp C2: 6 unități locative
Total: 12 unități locative

Persoane / familie	Camere / locuință	Cameră de zi	Dormitoare	Bucătărie	Încăperi sanitare	Spații de depozitare	Suprafața utilă	Suprafața construită ^{***}
1	1	23.0 *	-	7.9	6.3	2.0	44.0	81.1

* Locul de luat masa va fi înglobat în bucătărie sau în camera de zi și va avea suprafața de 2,50 mp.

Tip VII - garsonieră - cu balcon (suprafață utilă 3.6 mp)

Nr. ap. / corp de clădire: Corp C1: 4 unități locative
 Corp C2: 4 unități locative
Total: 8 unități locative

Persoane / familie	Camere / locuință	Cameră de zi	Dormitoare	Bucătărie	Încăperi sanitare	Spații de depozitare	Suprafața utilă	Suprafața construită ^{***}
1	1	20.5	-	9.5*	6.3	3.1	47.0	71.1

* Locul de luat masa va fi înglobat în bucătărie sau în camera de zi și va avea suprafața de 2,50 mp.

Tip VIII - garsonieră - cu balcon (suprafață utilă 20.7 mp)

Nr. ap. / corp de clădire: Corp C1: 2 unități locative
 Corp C2: 2 unități locative
Total: 4 unități locative

Persoane / familie	Camere / locuință	Cameră de zi	Dormitoare	Bucătărie	Încăperi sanitare	Spații de depozitare	Suprafața utilă	Suprafața construită ^{***}
1	1	18.6	-	8.3 *	5.3	2.0	37.1	80.6

* Locul de luat masa va fi înglobat în bucătărie sau în camera de zi și va avea suprafața de 2,50 mp.

Tip IX - garsonieră - cu balcon (suprafață utilă 24.2 mp)

Nr. ap. / corp de clădire: Corp C1: 2 unități locative
 Corp C2: 2 unități locative
Total: 4 unități locative

Persoane / familie	Camere / locuință	Cameră de zi	Dormitoare	Bucătărie	Încăperi sanitare	Spații de depozitare	Suprafața utilă	Suprafața construită ^{***}
1	1	18.0	-	9.0 *	5.7	2.0	39.1	86.0

* Locul de luat masa va fi înglobat în bucătărie sau în camera de zi și va avea suprafața de 2,50 mp.

**** Suprafață construită pe locuință** este suma suprafețelor utile ale încăperilor, logiilor, balcoanelor, precum și a cotei-părți din suprafețele părților comune ale clădirilor (spălătorii, uscătorii, casa scării, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor menajere, casa liftului etc.), la care se adaugă suprafața aferentă pereților interiori și exteriori ai locuinței; în cazul încălzirii cu combustibil solid, se adaugă suprafața aferentă sobelor și cazanelor de baie. Nu sunt cuprinse suprafețele aferente boxelor de la subsol și ale garajelor care pot fi prevăzute distinct.

Acoperișul va avea o configurație simplă, de tip șarpantă, cu două sau patru versanți orientați perpendicular pe lungimea casei, cu pante uniforme. Aceasta va avea streșinile și coamele aliniate orizontal, situându-se, în general, la aceeași înălțime. Se vor evita formele și pantele specifice altor zone climatice sau geografice. Șarpanta va fi realizată din lemn. Este esențial să se evite materialele plastice, deoarece acestea își pot modifica proprietățile în timp din cauza factorilor de mediu. Elementele din lemn vor fi tratate pentru prevenirea focului și a dăunătorilor cu substanțe care păstrează structura și colorarea naturală a lemnului. Se permite utilizarea șarpantelor din metal, dacă situația o cere.

Din punct de vedere structural, clădirea va fi susținută de un cadru format din stâlpi și grinzi din beton armat. În ceea ce privește instalațiile, noile construcții vor respecta normativele actuale pentru a atinge standardul NZP, incluzând panouri solare, iluminat LED și stații de încărcare pentru mașini. Unitățile de locuit vor dispune de locuri de parcare conform legislației în vigoare.

c) *nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare;*

– Închiderile exterioare și compartimentările interioare:

Închideri perimetrale: vor fi realizate din zidărie de cărămidă/ BCA.

Compartimentări interioare: vor fi realizate din zidărie de cărămidă/ BCA.

– Finisajele interioare:

Pardoseli: - camere de locuit din parchet laminat cu o grosime de minim 10 mm;

- holuri din gresie;

- bucătării și băi se prevede gresie antiderapantă;

- circulații verticale și spații comune, pardoseli din gresie antiderapantă și trafic intens.

La toate tipurile de pardoseli se prevede plintă și baghete de trecere.

Pereți, plafoane: - în camerele de locuit zugrăveli lavabile;

- bucătărie - faianță h=1,50 m pe zona frontului de lucru și zugrăveli lavabile în rest;

- băile – faianță h=2,10 m perimetral și zugrăveli lavabile în rest.

– Finisajele exterioare:

Tencuieli decorative peste termoizolație cu tencuieli structurate în culori deschise (alb, nuanțe de gri sau bej), iar soclul cu tencuială rezistentă la apă.

În balcoane și la intrările în bloc se prevede gresie de exterior antiderapantă.

– Acoperișul și învelitoarea :

Șarpanta din lemn cu învelitoare din tablă de minim 5 mm grosime/ sau ceramică dacă se solicită prin Certificatul de Urbanism,/ terasa necirculabilă (doar în cazuri justificate climatic sau arhitectural), în funcție de specificul zonei.

Lemnul folosit la șarpantă va fi tratat ignifug și antiseptic.

Învelitoarea va fi prevăzută cu parazăpezi. Se vor monta jgheaburi și burlane din tablă vopsită în câmp electrostatic. Scurgerea apelor se va realiza numai în incintă.

-Termoizolații:

Conform prevederilor normativelor în vigoare la data elaborării documentației privind calculul termotehnic al elementelor de construcție ale clădirilor, cu asigurarea rezistenței termice corectate (R') și a coeficientului global de izolare termică (G).

Termosistemul de grosime minim 10 cm în conformitate cu legislația în vigoare și cu rezultatele studiului elaborat pentru clădiri nZeb.

În dreptul planșeelor se dispune o fâșie de vată minerală bazaltică, de grosimea termosistemului fațadei, pentru evitarea propagării focului în caz de incendiu.

-Tâmplărie interioară și exterioară:

Tâmplărie exterioară: PVC cu geam termoizolant Low-e. Glafuri la exterior din tablă de aluminiu vopsită în câmp electrostatic.

La intrare în bloc se prevede tâmplărie de aluminiu cu geam termoizolant tripan Low-e.

Tâmplărie interioară: uși din lemn furniruit/ celulare. Glafurile la pervazuri interioare din PVC.

Ușile de acces în apartament vor fi metalice cu izolare fonică.

UTILITATI:

Instalatii Termice

Cladirea, va fi prevazuta cu o sursa de incalzire individuala care sa asigure atat parametrii de confort termic interior, precum si necesarul de caldura pentru prepararea apei calde de consum menajer. Aceasta va fi amenajata in incinta spatiului tehnic.

Functionarea in parametrii tehnici, de siguranta si economie a centralei termice, va fi asigurata cu aparate de masura, contorizare si echipamente de automatizare care sa controleze in principal siguranta, temperaturile si presiunile prescrise, inclusiv protectia la depasirea acestora, reglarea temperaturilor agentilor termici corelat cu temperatura exterioara si cu cererea de consum.

Sistemul clasic de incalzire si preparare apa calda menajera va fi suplimentat de la o sursa alternativa de productie a apei calde menajere prevazuta cu colectoare solare cu 20-30 tuburi vidate in sistem presurizat, asigurand necesarul de apa calda menajera in proportie de 80% vara, iar in perioadele reci ale anului adaugand doar un aport termic de 10-20%.

Instalatii Sanitare

In urma situatiei existente, exista posibilitatea de racordare la utilitati publice de apa, acestea urmand sa fie asigurate printr-un camin de bransament existent, montat la limita de proprietate, in curtea beneficiarului. Exista posibilitati de racordare la utilitati publice de canalizare, acestea urmand sa fie asigurate printr-un camin de racord existent, montat la limita de proprietate, respectiv in curtea beneficiarului.

In realizarea instalatiilor sanitare se va tine cont si de exigentele amplasamentului si posibilitatile de racordare la utilitatile exterioare, conform avizelor obtinute pentru autorizatia de constructie. Racordarea la aceste utilitati se va face conform avizelor de la furnizorii acestora.

Contorizarea generala a consumului de apa rece se realizeaza cu ajutorul unui contoar, amplasat in caminul de bransament nou propus (in functie de societatea furnizoare apa rece a localitatii), montat in curtea beneficiarului la limita de proprietate. Caminul de bransament-vane va fii echipat cu: robineți de trecere, robinet de golire, manometru 0-6 bari, filtru apă cu site tip y, robinet de reținere, contor apă rece, conducta din PEHD (PEID) PN 10.

Conducta de distributie a fost dimensionata astfel incat sa asigure parametrii de debit si presiune necesari alimentarii cu apa al consumului menajer pentru grupurile sanitare aferente cladirilor „Corp Cladiri Locuinte” si „Centrala Termica”, intretinere/curatenie, preparare apa calda de consum pentru toate cladirile din curtea beneficiarului, umplerea instalatiilor termice.

Prepararea apei calde de consum pentru cladirile din curtea beneficiarului se va realiza la comun, cu ajutorul unor boilare solare verticale cu doua serpentine montate pe pardoseala in spatiul alocat centralei termice. Boilarele se vor monta conform planurilor instalatii termice si are caracteristicile tehnice indicate in proiectul de incalzire si instalatii sanitare. Incalzirea serpentinelor se va face simultan de la panourile slare si de la sursa de preparare a agentului termic – centrala termica.

Instalatii Electrice

Alimentarea cu energie electrica s-a prevazut a se face de la reseaua electrica de joasa tensiune existenta in zona. Solutia de alimentare de la reseaua publica de energie electrica (inclusiv amplasarea firidelor de distributie si contorizare, FDCP) se va alege in urma studiului facut de sucursala locala a furnizorului de energie electrica in juristictia careia se afla cladirea.

Se vor lega la pamant si statia de incarcare autovehicule electrice, panourile fotovoltaice.

Instalatie de productie energie electrica cu panouri fotovoltaice.

Energia solara poate fi utilizata pentru:

- Incalzirea aerului sau a apei, folosind panouri termice, in vederea aplicatiilor industriale de dimensiuni mici si medii;
- Incalzire si climatizare a locuintelor sau a cladirilor de mari dimensiuni;
- Producerea de energie electrica prin panouri fotovoltaice (PV).

Energia electrica PV poate fi injectata in reseaua nationala de transport in cazul sistemelor conectate la retea sau poate fi stocata in acumulatori in cazul sistemelor autonome. Energia stocata poate fi utilizata

pentru consum curent sau pentru a alimenta diferite instalatii ca fantanile, stalpii de iluminat, antenele aflate in locuri izolate etc.

Depozitare deseuri :

Platforma destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie.

d) *număr estimat de utilizatori;*

Numărul propus este de 60 unități locative.

Numărul estimat de utilizatori:

8 familii × 2 persoane/familie (în unitățile cu 2 camere) + 52 × 1 persoane/familie (în unitățile cu o cameră) = 68 utilizatori

e) *durata minimă de funcționare, apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse;*

Conform HG nr. 2139/2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, la grupa 1. Construcții, cod clasificare 1.6.1, durata normală de funcționare a imobilului este de 40-60 ani. Astfel, se estimează o durată de funcționare de minim 40 ani.

f) *nevoi/solicitări funcționale specifice;*

În momentul de față orașul Odobești se află într-o continuă dezvoltare, primăria orașului Odobești jucând un rol important în acest sens, oferind spre concesiune terenuri în vederea dezvoltării unei zone industriale cu diferite obiecte de activitate. Din acest motiv și nu numai, există o cerere foarte mare de locuințe de necesitate din partea celor care se stabilesc în localitate și nu au posibilități materiale să cumpere sau să închirieze o locuință.

g) *corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului;*

Se vor avea în vedere solicitările impuse de avizul Agenției Naționale de Protecție a Mediului la întocmirea documentației tehnice și pe parcursul execuției lucrărilor.

h) *stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului.*

Se vor avea în vedere cele mai bune și avantajoase soluții din punct de vedere tehnico – economic.

2.4. Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia.

Prescripții tehnice principale care se au în vedere la proiectarea și executarea lucrărilor de construcții

Documentația tehnico-economică se va întocmi în conformitate cu legislația în vigoare

-H.G. nr.907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor tehnicoeconomice aferente obiectivelor/ proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare,

-H.G nr. 363 /2010 privind aprobarea standardelor de cost pentru obiective de investiții finanțate din fonduri publice cu modificările și completările aduse de H.G. nr. 717 /2010,

-Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare,

-Legea nr.50/1991 (*republicată*) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

-Legea locuinței nr. 114/1996,

-Legea nr. 448/2006, republicată privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap;

-Legea nr. 152/1998 privind înființarea ANL, republicată cu modificările și completările ulterioare

-H.G nr. 925/1995 pentru aprobarea regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor,

-H.G nr.273/1994 privind aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora,

-H.G nr.766/1997 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;

-Normativ pentru proiectarea mansardelor la cladiri de locuit, indicativ: NP-064-02;

-Normative de proiectare în vigoare la data elaborării temei de proiectare.

TERMEN DE ELABORARE:

S.F. – **șaiszeci de zile**, de la emiterea Ordinului de Începere (Perioadă de Proiectare).

ÎNTOCMIT, SOCIETATEA *
BENEFICIAR/PROIECTANT/CONSULTANT,
SC ARHIGRID S.R.L.



DEVIZ GENERAL
al obiectivului de investiție: "Construire locuințe de necesitate în orasul Odobesti"

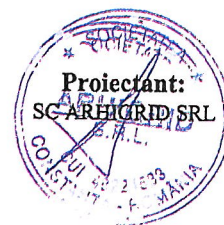
Nr. crt.	Denumirea capitolelor și a subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (inclusiv T.V.A.)		
		Valoare (fără T.V.A.)	TVA	Valoare cu TVA
		LEI	LEI	LEI
1	2	3	4	5
Capitolul 1				
Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
1.1	Obținerea terenului	0.00	0.00	0.00
1.2	Amenajarea terenului	300,000.00	57,000.00	357,000.00
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	20,990.00	3,988.10	24,978.10
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	0.00		0.00
	TOTAL CAPITOL 1	320,990.00	60,988.10	381,978.10
Capitolul 2				
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului				
2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	50,000.00	9,500.00	59,500.00
	TOTAL CAPITOL 2	50,000.00	9,500.00	59,500.00
Capitolul 3				
Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1	Studii	20,000.00	3,800.00	23,800.00
3.2	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	0.00	0.00	0.00
3.3	Expertizare tehnică	4,000.00	760.00	4,760.00
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	3,000.00	570.00	3,570.00
3.5	Proiectare	800,500.00	152,095.00	952,595.00
3.5.1	Temă de proiectare	0.00	0.00	0.00
3.5.2	Studiu de fezabilitate	0.00	0.00	0.00
3.5.3	Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	268,000.00	50,920.00	318,920.00
3.5.4	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor, acordurilor/autorizațiilor	60,000.00	11,400.00	71,400.00
3.5.5	Verificarea tehnică de calitate proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	12,500.00	2,375.00	14,875.00
3.5.6	Proiect tehnic și detalii de execuție	460,000.00	87,400.00	547,400.00
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	30,000.00	5,700.00	35,700.00
3.7	Consultanță	107,425.00	20,410.75	127,835.75
3.8	Asistență tehnică	207,425.00	39,410.75	246,835.75
3.8.1	Asistență tehnică din partea proiectantului	50,000.00	9,500.00	59,500.00
3.8.2	Dirigenție de șantier	157,425.00	29,910.75	187,335.75
	TOTAL CAPITOL 3	1,172,350.00	222,746.50	1,395,096.50
Capitolul 4				
Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1	Construcții și instalații	23,599,387.50	4,483,883.63	28,083,271.13
4.1.1	Construcții și instalații	23,599,387.50	4,483,883.63	28,083,271.13
4.1.2	Cheltuieli aferente lucrărilor de intervenții pentru îmbunătățirea terenului de fundare, dacă este cazul	0.00	0.00	0.00
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	367,325.00	69,791.75	437,116.75
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	970,787.50	184,449.63	1,155,237.13
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0.00	0.00	0.00
4.5	Dotări	0.00	0.00	0.00
4.6	Active necorporale	0.00	0.00	0.00
	TOTAL CAPITOL 4	24,937,500.00	4,738,125.01	29,675,625.01
Capitolul 5				
Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de șantier	655,937.50	124,628.13	780,565.63
5.1.1	Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	459,156.25	87,239.69	546,395.94
5.1.2	Cheltuieli conexe organizării șantierului	196,781.25	37,388.44	234,169.69

5.2	Comisioane, taxe, cote, costul creditului	273,224.60	0.00	273,224.60
5.2.1	Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0.00	0.00	0.00
5.2.2	Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	123,984.29	0.00	123,984.29
5.2.3	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	24,796.86	0.00	24,796.86
5.2.4	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	123,984.29	0.00	123,984.29
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	459.16	0.00	459.16
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	1,026,641.50	195,061.89	1,221,703.39
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 5		1,955,803.60	319,690.02	2,275,493.62
Capitolul 6				
Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste				
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	0.00	0.00	0.00
6.2	Probe tehnologice și teste	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 6		0.00	0.00	0.00
Capitolul 7				
Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț				
7.1	Cheltuieli aferente marjei de buget 25% din (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 3.1 + 3.2 + 3.3 + 3.5 + 3.7 + 3.8 + 4 + 5.1.1)	6,726,749.06	1,278,082.32	8,004,831.38
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 7		6,726,749.06	1,278,082.32	8,004,831.38
TOTAL GENERAL		35,163,392.67	6,629,131.95	41,792,524.62
Din care C + M (1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)		24,796,858.75	4,711,403.17	29,508,261.92

TOTAL GENERAL (cu TVA) din care:	41,792,524.62
buget de stat	31,800,724.34
buget local	9,991,800.28

Cost unitar aferent investiției	5,906.83	
Suprafata construita desfasurata a imobilului Acđ	4,198.00	<i>mp</i>

Beneficiar:



Recd. Gen
[Signature]



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
U.A.T. ORAȘ ODOBEȘTI



Str. Libertatii nr.113, 625300, Odobesti, Vrancea, România
Tel. 40.237.675224; 40.237.675522; Fax 40.237.676590

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotarare privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici la faza S.F. pentru obiectivul de investitii : *Construire locuinte de necesitate in orasul Odobesti*

Biroul Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei orasului Odobesti, pentru implementarea obiectivului de investitii mai sus amintit la faza studiu de fezabilitate, este necesara aprobarea indicatorilor tehnico economici, in conformitate cu :

- prevederile H.G. nr.907/2016 din 29 noiembrie 2016, privind etapele de elaborare si continutul- cadru al documentatiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/ proiectelor de investitii finantate din fonduri publice, ale art.291, alin.(1), lit."b" din Legea 227/2015, privind Codul fiscal, precum si pe cele ale Legii nr. 273/2006, privind finantele publice locale, cu modificarile si completarile ulterioare si ale O.U.G nr.15/2021

- prevederile art.129, alin.(2), lit."b", alin. (4), lit."d", a art.139, alin (3) din O.U.G nr.57/2019, privind Codul administrativ;

Biroul Dezvoltare Urbana propune prezentarea proiectului de hotarare mai sus mentionat, in sedinta ordinara a Consiliului Local din data de 29.02.2024, in vederea adoptarii acestuia.

Inspector Biroul Dezvoltare Urbana
Ing.Agafitei Victor - Cristian



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
U.A.T. ORAȘ ODOBEȘTI



Str. Libertatii nr.113, 625300, Odobesti, Vrancea, România
Tel. 40.237.675224; 40.237.675522; Fax 40.237.676590

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotarare privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici la faza S.F. pentru obiectivul de investitii : *Construire locuinte de necesitate in orasul Odobesti*

Pentru implementarea obiectivului de investitii mai sus amintit la faza studiu de fezabilitate, este necesara aprobarea indicatorilor tehnico economici .

Avand in vedere prevederile legale :

- prevederile H.G. nr.907/2016 din 29 noiembrie 2016, privind etapele de elaborare si continutul- cadru al documentatiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/ proiectelor de investitii finantate din fonduri publice, ale art.291, alin.(1), lit."b" din Legea 227/2015, privind Codul fiscal, precum si pe cele ale Legii nr. 273/2006, privind finantele publice locale, cu modificarile si completarile ulterioare si ale O.U.G nr.15/2021

- prevederile art.129, alin.(2), lit."b", alin. (4), lit."d", a art.139, alin (3) din O.U.G nr.57/2019, privind Codul administrativ;

*Propun spre analiza si avizare proiectul de hotarare privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici la faza S.F. pentru obiectivul de investitii : **Construire locuinte de necesitate in orasul Odobesti***

Primarul Orasului Odobesti,

Nicolas Gheorghe Daniel