



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. 44
din 28 martie 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, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - 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, cu modificarile si completarile ulterioare;

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.

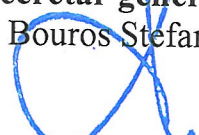
Art.2 Biroul Dezvoltare Urbana si Directia Economica vor duce la indeplinire prevederile prezentei, comunicarea acestora persoanelor si institutiilor interesate fiind asigurata de catre secretarul general al orasului Odobesti.

Presedinte de sedinta,

Cristea Florentin



Contrasemneaza,
Secretar general,
Bouros Stefan



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	728.800,80	138.472,15	867.272,95
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	44.849,28	8.521,36	53.370,64
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	0,00		0,00
	TOTAL CAPITOL 1	773.650,08	146.993,51	920.643,59
Capitolul 2				
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului				
2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	223.490,96	42.463,28	265.954,24
	TOTAL CAPITOL 2	223.490,96	42.463,28	265.954,24
Capitolul 3				
Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1	Studii	25.837,26	4.909,08	30.746,34
3.2	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	0,00	0,00	0,00
3.3	Expertizare tehnică	0,00	0,00	0,00
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	17.224,84	3.272,72	20.497,56
3.5	Proiectare	921.528,92	175.090,48	1.096.619,40
3.5.1	Temă de proiectare	2.870,81	545,45	3.416,26
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	241.147,75	45.818,07	286.965,82
3.5.4	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	71.770,16	13.636,33	85.406,49
3.5.5	Verificarea tehnică de calitate proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	45.932,91	8.727,25	54.660,16
3.5.6	Proiect tehnic și detalii de execuție	559.807,29	106.363,38	666.170,67
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	2.000,00	380,00	2.380,00
3.7	Consultanță	10.000,00	1.900,00	11.900,00
3.8	Asistență tehnică	172.248,40	32.727,20	204.975,60
3.8.1	Asistență tehnică din partea proiectantului	57.416,13	10.909,07	68.325,20
3.8.2	Dirigenție de șantier	114.832,26	21.818,13	136.650,39
	TOTAL CAPITOL 3	1.148.839,41	218.279,48	1.367.118,89
Capitolul 4				
Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1	Construcții și instalații	26.502.947,25	5.035.559,98	31.538.507,23
4.1.1	Construcții și instalații	26.502.947,25	5.035.559,98	31.538.507,23
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	864.226,54	164.203,04	1.028.429,58
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	1.152.302,05	218.937,39	1.371.239,44
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotări	288.075,51	54.734,35	342.809,86
4.6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
	TOTAL CAPITOL 4	28.807.551,36	5.473.434,76	34.280.986,12

Capitolul 5				
Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de șantier	550.001,77	104.500,34	654.502,11
5.1.1	Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	343.751,10	65.312,71	409.063,81
5.1.2	Cheltuieli conexe organizării șantierului	206.250,66	39.187,63	245.438,29
5.2	Comisioane, taxe, cote, costul creditului	159.017,68	0,00	159.017,68
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	66.257,37	0,00	66.257,37
5.2.3	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	92.760,32	0,00	92.760,32
5.2.4	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	0,00	0,00	0,00
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	0,00	0,00	0,00
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	962.503,09	182.875,59	1.145.378,68
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	4.000,00	760,00	4.760,00
TOTAL CAPITOL 5		1.675.522,54	288.135,93	1.963.658,47
Capitolul 6				
Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste				
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	2.000,00	380,00	2.380,00
6.2	Probe tehnologice și teste	6.000,00	1.140,00	7.140,00
TOTAL CAPITOL 6		8.000,00	1.520,00	9.520,00
Capitolul 7				
Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț				
7.1	Cheltuieli aferente marjei de buget 2% din (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 3.1 + 3.2 + 3.3 + 3.5 + 3.7 + 3.8 + 4 + 5.1.1)	623.264,52	118.420,26	741.684,77
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț	275.000,88	52.250,17	327.251,05
TOTAL CAPITOL 7		898.265,40	170.670,43	1.068.935,82
TOTAL GENERAL		33.535.319,75	6.341.497,39	39.876.817,14
Din care C + M (1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)		28.708.065,94	5.454.532,52	34.162.598,46

TOTAL GENERAL (cu TVA) din care:	39.876.817,14
buget de stat	36.359.891,70
buget local	3.516.925,44

Cost unitar aferent investiției	6.894,35	
Suprafata construita desfasurata a imobilului Acd	4.164,00	mp

Beneficiar:
Orasul Odobesti - judetul Vrancea



PRIMARIA ORASULUI ODOBESTI, JDETUL VRANCEA
UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA ODOBESTI

TEMA DE PROIECTARE
"Construire locuinte de necesitate in orasul Odobesti"

*Elaborata conform continutului-cadru – Anexa nr. 1 HG 907/2016 – privind etapele de
elaborare si continutul cadru al documentatiilor tehnico-economice aferente
obiectivelor/proiectelor de investitii finantate din fonduri publice*

Aprobat,

TEMA DE PROIECTARE

1. Informatii generale

1.1 Denumirea obiectivului de investitie.

"Construire locuinte de necesitate in orasul Odobesti, judetul Vrancea" – faza S.F.

1.2 Ordonator principal de credite/investitor.

Ministerul Dezvoltarii, Lucrarilor Publice si Administratiei.

1.3 Ordonator de credite (secundar/tertiar)

Nu este cazul.

1.4 Beneficiarul investitiei

Primaria orasului Odobesti, judetul Vrancea.

1.5 Elaboratorul temei de proiectare

STRUCTURI SRL

2. Date de identificare a obiectivului de investitie

2.1. Informatii privind regimul juridic, economic si tehnic al terenului si/sau al constructiei existente, documentatie cadastrala.

Terenul situat in judetul Vrancea, orasul Odobesti, cu suprafata de 4088 mp conform Carte Funciara Nr. 50667, intabulat cu drept de proprietate Consiliul Local Odobesti.

2.2. Particularitati ale amplasamentului propus pentru realizarea obiectivului de investitie dupa caz:

a) descrierea succinta a amplasamentului propus (localizare, suprafata terenului, dimensiuni in plan);

Odobesti este un oras in judetul Vrancea, regiunea Moldova, Romania, format din localitatea componenta Odobesti (resedinta), si din satul Unirea. Are o populatie de 9 364 de locuitori si se afla in mijlocul podgoriei Odobesti. Orasul este situat pe malul stang al raului Milcov, la 10 km de orasul Focsani, la limita de Est a Subcarpatilor de Curbura. La Nord-Vest se inalta Magura Odobesti (996 m) iar la Sud trece cursul raului Milcov, altitudinea medie la care se afla orasul este de 150 m.

La Nord Odobestiul se invecineaza cu comuna Bolotesti, la Est cu orasul Focsani, la Sud cu localitatile Brosteni si Vartescoiu, iar la Vest cu Comuna Jaristea. Orasul este strabatut de doua drumuri de importanta nationala, soseaua DN2M, care il leaga de orasul Focsani si de restul localitatilor in amonte de pe Valea Milcovului (Brosteni, Mera, Reghiu, Andreiasu) si soseaua judeteana DJ205B, care face legatura la nord cu Jaristea si Bolotesti pana la DN2D, iar la Sud cu Vartescoiu, Carligele, Cotesti si Urechesti pana la intersectia cu DN2.

Terenul pe care urmeaza sa fie amplasate constructiile, are o suprafata de 4088 mp si se afla in intravilanul orasului Odobesti, judetul Vrancea, fiind identificat cu nr. cadastral 50667, conform extrasului de C.F. nr. 50667.

Amplasarea pe lot va respecta coerenta ansamblului in care se integreaza si se va face conform specificului localitatii, in functie de accesibilitate, de orientare, insorire, alinieri, retrageri etc.

Caracteristici tehnice:

- Obiectivul de investitie propus va respecta suprafetele din Legea Locuintei.
- Se propune realizarea a doua blocuri de locuinte de necesitate, cu un total de 60 de unitati locative.
- Fiecare bloc este compus din 30 de unitati locative (doua scari a cate 15 apartamente) , din care: 22 apartamente cu 1 camera, 6 apartamente cu 2 camere si 2 apartamente cu 3 camere.

Propunere:

Sup. Teren	= 4088 mp
C1 – bloc de locuinte de necesitate	
Sup. Construita C1	= 510 mp (255 mp x 2 scari)
Sup. Desfasurata C1	= 2040 mp (1020 mp x 2 scari)
Regim de inaltime propus C1	= P+3E
C2 – bloc de locuinte de necesitate	
Sup. Construita C2	= 510 mp (255 mp x 2 scari)
Sup. Desfasurata C2	= 2040 mp (1020 mp x 2 scari)
Regim de inaltime propus C2	= P+3E
C3 – camera tehnica + spatiu deseuri	
Sup. Construita C3	= 42 mp
Sup. Desfasurata C3	= 42 mp
Regim de inaltime propus C3	= P
C4 – camera tehnica + spatiu deseuri	
Sup. Construita C4	= 42 mp
Sup. Desfasurata C4	= 42 mp
Regim de inaltime propus C4	= P
Sup. Construita Total	= 1104 mp
Sup. Desfasurata Total	= 4164 mp
P.O.T. propus	= $1104 \text{ mp} / 4088 \text{ mp} = 0.27\%$
C.U.T. propus	= $4164 \text{ mp} / 4088 \text{ mp} = 1,02$

b) relatiile cu zone invecinate, accesuri si/sau cai de access posibile;

Suprafata terenului este de 4088 mp, avand urmatoarele vecinatati:

- NV: proprietati private de la NC 51396 pana la NC 51407
- SE: Strada NC 57706
- SV: Strada NC 57702
- NV: Strada NC 57701

Accesul se realizeaza din strada cu NC 57706.

c) surse de poluare existente in zona;

In zona amplasamentului nu exista surse de poluare.

d) date climaterice si particularitati de relief;

Orasul Odobesti este situat in judetul Vrancea, in partea de sud a Moldovei, la confluenta dintre Campia Romana si Subcarpatii de Curbura. Orasul este pozitionat pe malul stang al raului Milcov. In apropiere se afla satul Unirea, ca o prelungire a orasului, dezvoltata recent.

Relieful este de tip campie inalta, usor inclinat, cu o altitudine medie de 150 m fata de nivelul marii. Solul este in general bun pentru agricultura, in special pentru viticultura.

Clima este temperat continentală, cu temperature medii anuale de aproximativ 9,5 grade Celsius.

Din punct de vedere al incarcarilor climatice, se intalnesc urmatoarele valori:

- valoarea presiunii de referinta a vantului este $g_{ref}=0,6$ kPa.
- valoarea incarcarii din zapada $S_{ok}=2,0$ kN/mp.

Geologia, seismicitatea;

Conform COD DE PROIECTARE SEISMIC – P100, arealul se incadreaza in zona seismica descrisa de valoarea de varf a acceleratiei terenului $a_g=0,40$ g, determinate pentru intervalul mediu de referinta (IMR) corespunzator starii limita ultime. Valoarea perioadei de control (colt) a spectrului de raspuns este $T_c=1,00$ secunde.

e) nivelul de echipare tehnico-edilitara al zonei si posibilitati de asigurare a utilitatilor;

Amplasamentul propus se afla in zona de locuire si functiuni complementare. Din punct de vedere al echiparii edilitare, in zona amplasamentului exista retele de alimentare cu apa, alimentare cu energie electrica, retea de canalizare si gaze naturale.

Constructiile vor fi prevazute cu sursa de incalzire individuala, care sa asigure atat parametrii de confort interior, cat si necesarul de apa calda menajera. Acesta va fi amenajata in incinta spatiului tehnic C3 respectiv C4.

Locurile de parcare vor fi amenajate la sol, in incinta amplasamentului, va fi 1 loc de parcare/ apartament, din care 10% vor fi locuri pentru persoane cu dizabilitati.

f) **existenta unor eventuale retele edilitare in amplasament care ar necesita relocare/protejare, in masura in care pot fi identificate;**
Nu sunt identificate retele edilitare care ar necesita relocare/protejare.

g) **posibile obligatii de servitute;**
Nu sunt identificate obligatii de servitute.

h) **conditionari constructive determinate de starea tehnica si de sistemul constructive al unor constructii existente pe amplasament, asupra carora se va face lucrari de interventii, dupa caz;**
Nu este cazul.

i) **reglementari urbanistice aplicabile zonei conform documentatiilor de urbanism aprobate – plan urbanistic general/plan urbanistic zonal si regulamentul local de urbanism aferent;**
Conditionarile si distantele minime impuse vor fi pravazute in cadrul Certificatului de Urbanism.

j) **existenta de monumente istorice/de arhitectura sau situri arheologice pe amplasament sau in zona imediat invecinata; existenta conditionarilor specific in cazul existentei unor zone protejate sau de protectie.**
Nu sunt identificate monumente istorice/de arhitectura sau situri arheologice in zona amplasamentului sau in vecinatate.

2.3. Descrierea succinta a obiectivului de investitie propus din punct de vedere tehnic si functional:

a) **destinatie si functiuni;**
Terenul se afla in orasul Odobesti, judetul Vrancea, se incadreaza in categoria de folosinta: arabil.
Destinatia constructiilor va fi de locuinte de necesitate.

b) **caracteristici, parametri si date tehnice specific, preconizate;**
Avand in vedere prevederile Legii Locuintei nr. 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, se propune realizarea unui ansamblu de doua blocuri de locuinte de necesitate a cate 30 apartamente, cu regim de inaltime P+3E.

Bilant territorial:

Sup. Teren	= 4088 mp
C1 – bloc de locuinte de necesitate	
Sup. Construita C1	= 510 mp (255 mp x 2 scari)
Sup. Desfasurata C1	= 2040 mp (1020 mp x 2 scari)
Regim de inaltime propus C1	= P+3E

C2 – bloc de locuinte de necesitate

Sup. Construita C2

= 510 mp (255 mp x 2 scari)

Sup. Desfasurata C2

= 2040 mp (1020 mp x 2 scari)

Regim de inaltime propus C2

= P+3E

C3 – camera tehnica + spatiu deseuri

Sup. Construita C3

= 42 mp

Sup. Desfasurata C3

= 42 mp

Regim de inaltime propus C3

= P

C4 – camera tehnica + spatiu deseuri

Sup. Construita C4

= 42 mp

Sup. Desfasurata C4

= 42 mp

Regim de inaltime propus C4

= P

Sup. Construita Total

= 1104 mp

Sup. Desfasurata Total

= 4164 mp

P.O.T. propus

= 1104 mp/4088 mp = 0.27%

C.U.T. propus

= 4164 mp/4088 mp = 1,02

Repartizare pe tipuri de apartamente: 2 blocuri cu 30 de apartamente, fiecare bloc fiind compus din 2 scari a cate 15 unitati locative. Pe amplasament vor fi in total 60 de unitati locative, din care: 44 apartamente cu 1 camera, 12 apartamente cu 2 camere si 4 apartament cu 3 camere.

Bilant tipuri de apartamente/amplasament:

Apartament cu 1 camera (sup. Utila 39.18 mp), accesibil persoanelor cu dizabilitati (la parterul blocurilor)

Nr. ap. / corp de cladire

Corp C1:

8 unitati locative (4 ap. / scara)

Corp C2:

8 unitati locative (4 ap. / scara)

Total:

16 unitati locative (in ambele scari)

Apartament cu 1 camera (sup. Utila 39.18 mp), de la etajul 1 la etajul 3

Nr. ap. / corp de cladire

Corp C1:

14 unitati locative (7 ap. / scara)

Corp C2:

14 unitati locative (7 ap. / scara)

Total:

28 unitati locative (in ambele scari)

Apartament cu 2 camere (sup. Utila 56.37 mp), de la etajul 1 la etajul 3

Nr. ap. / corp de cladire

Corp C1:

6 unitati locative (3 ap. / scara)

Corp C2:

6 unitati locative (3 ap. / scara)

Total:

12 unitati locative (in ambele scari)

Apartament cu 3 camere (sup. Utila 77.83 mp), la etajul 1

Nr. ap. / corp de cladire

Corp C1:

2 unitati locative (1 ap. / scara)

Corp C2: 2 unitati locative (1 ap. / scara)
Total: 4 unitati locative (in ambele scari)

Acoperisul va fi de tip sarpanta, in doua sau 4 ape in functie de solutia de arhitectura propusa, in acord cu specificul zonei. Sarpanta va fi realizata din lemn tratat pentru prevenirea focului si a daunatorilor biologici.

Din punct de vedere structural, constructiile vor avea suprastructura in cadre de beton armat. Instalatiile propuse vor respecta normativele in vigoare pentru a atinge standardul Nzeb, incluzand panouri solare pentru apa calda menajera, panouri fotovoltaice, iluminat LED, statie de incarcare pentru masini electrice.

c) nivel de echipare, de finisare si de dotare, exigente tehnice ale constructiei in conformitate cu cerintele functionale prin reglementari tehnice, de patrimoniu si de mediu in vigoare;

- Inchiderile exterioare si compartimentarile interioare:

Inchideri perimentale: vor fi realizate din zidarie de BCA 30 cm grosime.

Compartimentarile interioare: vor fi realizate din BCA 15 cm grosime.

- Finisaje exterioare:

Tencuieli decorative peste termosistem, cu tencuieli structurate in culori deschise, iar soclul va fi cu tencuiala mozaicata rezistenta la socuri mecanice si umiditate.

In balcoane, la intrarea in bloc si in spatiile comune, pardoselile vor fi din gresie antiderapanta de exterior.

- Finisaje interioare:

Pardoseli: - camera de locuit - parchet laminat de minim 10 mm grosime
- holuri interioare – gresie ceramica antiderapanta.
- bucatarie, baie si G.S. – gresie ceramica antiderapanta.
- circulatii verticale, spatii comune – gresie antiderapanta de trafic

intens.

Pereti si plafoane: - camera de locuit – zugraveli lavabile;

lavabile in rest;

- bucatarie – faianta pe zona frontului de lucru si zugraveli

in rest;

- bai si G.S. – faianta pana la H=2.10 m si zugraveli lavabile

- Acoperisul si invelitoarea: - sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla profilata tip tigla, de minim 5 mm grosime, culoare gri antracit. Invelitoarea va fi prevazuta cu parazapezi, jgheaburi si burlane in accesi culoare gri antracit. Scurgerea apelor se va realiza in incinta.

- Termoizolatii: - Conform prevederilor normativelor in vigoare, privind calculul termotehnic al elementelor de constructie, cu asigurarea rezistentei termice corectate

(R') și a coeficientului global de izolare termică (G), fațadele vor fi termoizolate cu vată minerală bazaltică de 15 cm grosime, placa pe sol se va termoizola cu 15 cm de polistiren extrudat, iar planșeul sub podul neîncălzit se va termoizola cu 30 de cm de vată minerală bazaltică.

- Tamplăria exterioară: - uși și ferestrele vor fi din PVC, minim pentacameral, cu geam termoizolant cu 3 foi de sticlă tratată Low-E și garnituri etanșe, conform tabloului de tamplărie din proiectul propus.

- Tamplăria interioară: - uși celulare din MDF furniruit, conform tabloului de tamplărie din proiectul propus.

- Uși de acces în apartament: - uși metalice cu izolare fonică.

Utilități:

Instalații electrice interioare de iluminat și prize

Instalațiile interioare de iluminat și prize se vor realiza cu conductoare din cupru masiv, de tip FY, protejându-le cu tuburi de tip IPY; IPEY. Acestea se vor montate îngropat sub tencuială și în structură.

Toate materialele folosite pentru protecție (tuburi, plinte, canale, etc.) izolare (ecrane), mascare (plăci, capace, dale etc.) suporturi (console, poduri, bride, cleme etc.) trebuie să fie incombustibile, clasa CA1 (C0) sau greu combustibile, clasele CA2a (C1) și CA2b (C2).

Priza de pământ

Priza de pământ va fi naturală, cu platbandă 40x4 mm în fundația blocului, iar rezistența de dispersie va avea valoarea de sub 1,0 Ohm. Se va verifica priza de pământ după execuție și dacă aceasta nu corespunde se vor lua măsuri pentru îmbunătățirea acesteia până ajunge la valorile normate.

Protecția împotriva trăsnetului

Prevederea construcției cu instalație de protecție împotriva loviturilor de trăsnet, conform datelor din breviarul de calcul, este necesară. Nivelul de protecție a instalației de paratrăsnet rezultat este de tip normal III.

Dispozitivul de captare de tip rețea se realizează putând alege arbitrar poziția ochiurilor dispunând însă un conductor care formează un poligon închis pe perimetrul acoperișului.

Instalații interioare de curenți slabi

Conform prevederilor din Legea 304/2003, referitoare la drepturile utilizatorilor cu privire la rețelele și serviciile de comunicații electronice, fiecare dintre aceștia pot beneficia la alegere, de servicii pentru televiziunea în cablu și de comunicații electronice. În acest sens, s-au realizat circuite separate de telecomunicații și TV-cablu, pentru fiecare apartament în parte.

Instalații de televiziune prin cablu

Acest tip de instalații se prevăd în clădirile civile și industriale ai căror proprietari urmează a fi abonați la rețeaua unui operator CATV.

La fiecare nivel se prevede cutie separata pentru echipament TV, eventuale switchuri, amplificatoare de semnal, etc iar alaturi priza 230V de tip impermeabila (etansa) ce se vor monta la minim 2 metri de pardoseala finita. Pentru verticala (magistrala) se utilizeaza cablu tip RG 11 de 75 ohmi iar la distributie de tip RG 6. (ambele dublu ecranate)

Panourile fotovoltaice pentru iluminatul spatiilor comune

Pentru iluminatul spatiilor comune (holuri de intrare, casa scarii, winfang, pod) si a iluminatului exterior al blocurilor (proiector montat pe fatadele imobilelor) se vor monta pe acoperisul blocului kit-uri fotovoltaice ce include panouri fotovoltaice, unitatea de control cu inverter si bateriile pentru stocarea energiei electrice. Panourile vor fi montate pe acoperisul blocului, iar bateriile si inverterul se vor amplasa in holul de intrare de la parter intr-o cutie speciala cu acces doar pentru personalul calificat. Pentru o durata mai mare de viata si o mai buna eficienta se recomanda utilizarea bateriilor cu gel, in locul celor cu acid.

Sistem de ventilatie cu recuperare de caldura.

Ventilarea spațiilor se realizează în mod natural prin ochiurile mobile ale ferestrelor locuinței. Pentru a diminua transferul termic realizat prin ventilarea naturală în special pe timpul sezonului rece, alternativa mai eficientă din punct de vedere al consumului de energie presupune utilizarea sistemului de ventilație cu recuperare de căldură. Acest sistem trebuie montat în camera de zi si în dormitoare.

Climatizare/incalzire/racire

Presupune utilizarea pompelor de caldura de tip aer-aer (unitati split / aer conditionat care functioneaza in mod inverter)

Atunci cand lucreaza ca un incalzitor, aparatul de aer conditionat ofera mai multa caldura decat daca este obtinuta de la sursele obisnuite (incalzitoarelor electric, cazane de gaz, etc.). Se poate folosi ca sursa alternativa de incalzire toamna spre iarna si primavara, cand temperatura exterioara nu coboara sub -5 grade Celsius. Se va monta cate un aparat de climatizare pe fiecare apartament.

Alimentarea cu apă rece

Alimentarea cu apa se va face de la rețeaua de apă a localitatii pe baza avizului de racordare. Toate coloanele interioare (sanitare) vor fi montate în măști demontabile, din gips-carton, iar instalațiile interioare, se vor monta, în totalitate, îngropat, în pereți si în șapa de egalizare. Contorizarea generală, a debitelor de apă rece se va realiza utilizand un apometru cu modul M-Bus integrat. Fiecare unitate locativă are asigurată contorizarea individuală a debitului de apă rece, utilizand apometre, cu montaj orizontal, montate îngropat sau aparent în perete, pe casa scării, în cutie/masca de protecție. Alimentarea cu apă a incintei se va realiza prin intermediul unui branșament la rețeaua de alimentare cu apă stradală, realizat din conducta PEHD, cu montaj îngropat.

Canalizarea

Evacuarea apelor menajere se va face prin record la rețeaua de canalizare a localității pe baza avizului de racordare. Apele uzate menajere sunt preluate de la punctele de consum prin intermediul conductelor de canalizare și deversate în rețeaua exterioară de canalizare. La instalația de canalizare menajeră interioară se vor folosi conducte de canalizare din PP ignifugată având diametrele de 32, 40, 50, 75, 110, 125 mm. În exteriorul clădirii, conducta va fi din PVC-KG. Coloanele menajere de scurgere vor fi separate, pentru băi respectiv pentru bucătării și vor fi mascate cu maști din gips-carton.

Pentru întreținerea instalației de canalizare se prevăd piese de curățire montate pe conductele de scurgere. Pentru evacuarea apelor de pe pardoseală se vor prevăd sifoane de pardoseală în băi. Apele pluviale colectate de pe acoperișul clădirii vor fi direcționate prin intermediul jgheaburilor și burlanelor la spațiul verde din proximitatea clădirii.

Instalații termice

Necesarul de căldură pentru încălzirea celor 60 de unități locative va fi asigurat cu sursa de încălzire individuală care să asigure parametrii de confort termic interior și prepararea apei calde menajere. Aceasta va fi amplasată în incinta spațiului tehnic. Sistemul clasic de încălzire și preparare apă caldă menajeră va fi completat de o sursă alternativă de producere a apei calde menajere, asigurând necesarul de apă caldă menajeră în proporție de 80% pe timpul verii și 10-20 % în sezonul rece.

Depozitare deseuri:

Platforma destinată pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care va fi amenajată la distanța de minim 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 gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență în stare de curățenie.

d) numărul estimat de utilizatori;

Numărul de unități locative propus = 60.

Numărul estimat de utilizatori:

44 familii x 1 persoană/familie (apartament cu 1 cameră), 12 familii x 2 persoane/familie (apartament cu 2 camere), și 4 familii x 4 persoane/familie (apartament cu 3 camere) = $44 + 24 + 16 = 84$ persoane.

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 de ani.

f) nevoi/solicitari functionale specifice;

În momentul de față orașul Odobesti se află într-o continuă dezvoltare, primăria orașului Odobesti jucând un rol important în acest sens, oferind spre concesiune terenuri în vederea dezvoltării orașului, din acest motiv există cerere foarte mare pentru locuințe de necesitate din partea celor care vor să se stabilească în localități și nu au posibilități materiale să cumpere sau să închirieze o locuință.

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

Se vor avea în vedere solicitările impuse de avizul Agenției Naționale pentru Protecția 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 mai avantajoase soluții din punct de vedere tehnico-economic.

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 tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare.

- NP 074 din septembrie 2014 – Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții;

- NP 112-2014 – Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directă;

- GP 129-2014 – Ghid privind proiectarea geotehnică;

- SR EN 1997-1-Eurocode 7 – Proiectare geotehnică. Anexa Națională;

- AR EN 1997-2-Eurocode 7 – Investigarea și cercetarea terenului;

- EN ISO 14688-1,2 – Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Principii pentru clasificare;

- P100-1-2013 – Cod de proiectare seismică. Prevederi de proiectare pentru clădiri;

- P118/2-2013 – Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea a II-a - Instalații de stingere;

- P118/3-2015 – Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor. Partea a-III-a;

- Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- H.G. 907/2016 privind aprobarea conținutului cadru al documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;

- Eurocod SR EN 1991 – Acțiuni asupra structurilor;

- Eurocod SR EN 1992 – Proiectarea structurilor de beton;

- Eurocod SR EN 1996 – Proiectarea structurilor din zidărie;

- Eurocod SR EN 338-2010 – Lemn de construcție. Clase de rezistență;

- CR 2-1-1-2013 – Cod de proiectare a construcțiilor cu pereți structurali de beton armat;

- CR 6/2013 – Cod de proiectare și execuție a structurilor din zidărie;

- CR 0-2012 – Cod de proiectare. Bazele proiectării structurilor în construcții;

- CR 1-1-3-2012 – Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor;

- CR-1-1-4-2012 – Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor;

- NP 051/2012 – Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap;
- NE 012/1-2007 – Normativ pentru producerea betonului și executarea lucrărilor din beton, beton armat și beton precomprimat – Partea 1: Producerea betonului;
- NE 012/2-2010 – Normativ pentru producerea betonului și executarea lucrărilor din beton armat și beton precomprimat – Partea 2: Executarea lucrărilor din beton;
- NE 036-2014 – Cod de practică privind executarea și urmărirea execuției lucrărilor de zidărie;
- Ordinul ANRE nr. 32/2012 – Norme tehnice pentru proiectarea, verificarea, recepția și punerea în funcțiune a instalațiilor de alimentare cu gaze naturale;
- C56-85 – Normativ pentru verificarea calității și recepția lucrărilor de construcții;
- I7-2011 – Normativ privind proiectarea, executarea și exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor;
- I9-2015 – Normativ privind proiectarea, executarea și exploatarea instalațiilor sanitare aferente clădirilor;
- I18/1-2001 – Normativ pentru proiectarea și executarea instalațiilor electrice interioare de curenți slabi aferente clădirilor civile și de producție;
- NP 061-2002 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de iluminat artificial pentru clădiri;
- GP 028-1999 – Ghid privind alegerea echipamentelor aferente instalațiilor electrice din clădiri;
- GP 027-1999 – Ghid privind alegerea echipamentelor aferente instalațiilor sanitare și de gaze din interiorul clădirilor;
- NP 057-2002 – Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe;
- NP 063-2002 – Normativ privind criteriile de performanță specifice rampelor și scărilor pentru circulația pietonală în construcții;
- GP 089-2002 – Ghid privind proiectarea scărilor și rampelor la clădiri;
- P 96-2015 – Ghid pentru proiectarea și executarea instalațiilor de canalizare a apelor meteorice din clădiri civile, social-culturale și industriale;
- NP 040-2002 – Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea hidroizolațiilor la clădiri;
- NP 068-2002 – Normativ privind proiectarea clădirilor civile din punct de vedere al cerinței de siguranță în exploatare;
- GT 063-2004 – Ghid privind criteriile de performanță ale cerințelor de calitate conform Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, pentru instalațiile sanitare din clădiri;
- C107-2005, actualizat prin Ordinele nr. 2513/2010 și nr. 1590/2012 – Normativ privind calculul termotehnic al elementelor de construcție ale clădirilor;
- Ordin MAI 129-2016 – Ordin pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecția civilă;

- Hotărârea 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- GT 059-2003 – Ghid privind criteriile de performanță ale cerințelor de calitate conform Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, pentru instalațiile electrice din clădiri;

Termen de elaborare:

S.F. – saizeci de zile, de la emiterea Ordinului de Incepere (perioada de proiectare).

Intocmit,

Arh. Lucică TAFTĂ

STRUCTURI SRL

Ing. Ionuț – Bogdan NICA



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
ORAȘ ODOBEȘTI



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

Memoriu Justificativ proiect

"Construire locuinte de necesitate in orasul Odobesti"

UAT oras Odobesti doreste realizarea a 4 blocuri de locuinte de necesitate, cu 15 unitati locative fiecare (12 garsoniere si 3 apartamente), insumand 60 U.L. cu regim de inaltime P+2E+M.

In momentul de fata orasul Odobesti se afla intr-o continua dezvoltare, primaria orasului Odobesti jucand un rol important in acest sens, oferind spre concesiune terenuri in vederea dezvoltarii unei zone industriale cu diferite obiecte de activitate. Din acest motiv si nu numai, exista o cerere foarte mare de locuinte de necesitate din partea celor care se stabilesc in localitate si nu au posibilitati materiale sa cumpere sau sa inchirieze o locuinta.

UAT Oras Odobesti si-a manifestat in permanenta interesul pentru acoperirea cerintelor locative pe plan local si rezolvarea poate a celei mai prioritare necesitati la nivelul localitatii, respectiv lipsa de locuinte.

Avand in vedere situatia economica actuala precum si necesitatea asigurarii unui fond de locuinte, se impune imbunatatirea structurii de acest tip.

Principalul obiectiv pe care primaria doreste sa-l atinga prin realizarea investitiei publice, are in vedere rezolvarea problemei locative prin solutionarea majoritatii cererilor de locuinte, urmarindu-se imbunatatirea si cresterea nivelului de trai si locuire.

Pentru constructia locuintelor de necesitate se vor lua in calcul urmatoarele aspecte: structura de rezistenta, exigente privind siguranta la foc, exigente privind durabilitatea, exigente de natura economica, infrastructura si suprastructura.

Beneficiarii acestui proiect sunt persoanele si familiile ale caror locuinte au devenit inutilizabile in urma unor catastrofe naturale sau accidente sau ale caror locuinte sunt supuse demolarii in vederea realizarii de lucrari de utilitate publica, precum si lucrarilor de reabilitare ce nu se pot efectua in cladiri ocupate de locatari.

Primar,

Gheorghe-Daniel Nicolaş



PRESEDINTE DE SESINTA,
CRISTEA FLORENTIN



CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL,
BOUROȘ ȘTEFAN



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, Judetul Vrancea ”***

Pentru implementarea obiectivului mai sus prin Programul National de Locuinte , este necesara aprobarea indicatorilor tehnico-economici la faza S.F.

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 .

- 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, Judetul Vrancea ”***

Primarul Orasului Odobesti,

Nicolas Gheorghe Daniel



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, Judetul Vrancea “***

Pentru implementarea obiectivului mai sus prin Programul National de Locuinte , este necesara aprobarea indicatorilor tehnico-economici la faza S.F.

Avand in vedere :

- 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

- 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 28.03.2024, in vederea adoptarii acestuia.

Inspector Biroul Dezvoltare Urbana
Ing.Agafitei Victor - Cristian



ROMÂNIA
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

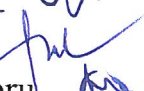
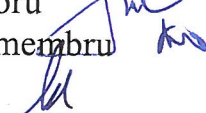
**Comisia pentru probleme de dezvoltare economico-sociala, buget, invatamant,
sanatate,
protectia mediului, culte, sport si agrement**

RAPORT DE AVIZARE
la proiectul de hotarare privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici la
faza S.F. pentru obiectivul de investitii „Construire locuinte de necesitate in
orasul Odobesti, judetul Vrancea”

Comisia, vazand proiectul de hotarare cu titlul de mai sus, constata ca respecta :

- dispozitiile art. 196, alin.(1), lit.,,a” din O.U.G. nr.57/2019, privind Codul administrativ;
- prevederile Legii nr.273/2006, privind finantele publice locale, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si ale H.G. nr.907/2016, privind etapele de elaborare si continutul cadru al documentatiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/ proiectelor de investitii finantate din fonduri publice, cu modificarile si completarile ulterioare,
- prevederile art.129, alin.(2), lit.”b”, alin.4), lit “d” si ale art. 139, alin.(3), lit.”e” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

Fata de cele de mai sus, comisia il avizeaza favorabil, cu propunerea de a fi adoptat de Consiliul Local in sedinta ordinara din data de 28 martie 2024.

1. Agafitei Adela-Corina - presedinte 
2. Ghetla Violeta - secretar 
3. Sandu Corina Violeta - membru 
4. Pasare Cosmin-Constantin - membru 
5. Codrescu Claudia - membru 

Data: 28 martie 2024