

Primăria orașului Pătârlagele

Serviciul de Urbanism și Achiziții Publice

Nr. 3586/20.04.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Studiului de fezabilitate, a indicatorilor tehnico economici și a devizului general pentru obiectivul de investiții „ Construire blocuri de locuințe sociale în oraș Pătârlagele, județul Buzău ”

Domnilor consilieri și delegați sătești,

Având în vedere,

- REGULAMENTUL (UE) 2021/241 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI AL CONSILIULUI din 12 februarie 2021 de instituire a Mecanismului de redresare și reziliență;

- ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ 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;

- Ghidul specific – Condiții de accesare a fondurilor aferente PNRR în cadrul apelurilor de proiecte PNRR/2022/C10 – componenta 10 – Fondul Local;

- H.G. nr. 209/2022 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;

- Art 44 alin 1 din Legea 273/2006 privind finantele publice locale cu modificările și completările ulterioare;

- În temeiul art 129 alin 2 lit c) , alin 4 lit d) și) ,art 196 al 1 lit a , art 197 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ;

vă propunem aprobarea Studiului de Fezabilitate, a indicatorilor tehnico economici și a devizului general pentru obiectivul de investiții „ **Construire blocuri de locuințe sociale în oraș Pătârlagele, județul Buzău** ” cod proiect C10 - I2 - 131/01.09.2022 aferentă Componentei 10 – Fondul Local – Investiția 1 - **Construirea de locuințe nZEB plus pentru tineri/ locuințe de serviciu pentru specialiști din sănătate și învățământ prin Planul Național de Redresare și Reziliență** aferent Contractului de Finantare nr. 138466/din 08.12.2022.

Prin Pilonul IV Coeziune socială și teritorială, Componenta 10 Fondul Local din cadrul Planului Național de Redresare și Reziliență, se sprijină consolidarea coeziunii, ținând seama de disparitățile locale, regionale și naționale, inclusiv de decalajele rurale/urbane, de atenuarea disparităților teritoriale, de promovarea unei dezvoltări regionale echilibrate, încurajând incluziunea și integrarea grupurilor defavorizate, în conformitate cu principiile Pilonului european al drepturilor sociale. Reformele și investițiile respective ar trebui să conducă la crearea de locuri de muncă stabile

și de înaltă calitate, să permită consolidarea dialogului social, a infrastructurii și a serviciilor, precum și a sistemelor de protecție și bunăstare socială.

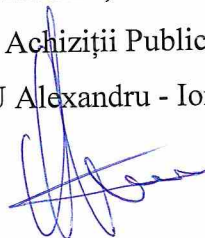
„Coeziune socială și teritorială” vizează implementarea politicilor teritoriale, inclusiv a mobilității urbane, punând accentul pe investițiile verzi și digitale și pe reducerea disparităților regionale. Acesta vizează, de asemenea, dezvoltarea sectorului turismului și sprijinirea tranziției digitale a sectorului cultural și a celui creativ.

Menționez faptul că pentru obiectivul de investiții „**Construire blocuri de locuințe sociale în oraș Pătârlagele, județul Buzău**”, valoarea totală eligibilă este de 11.494.748.13 lei din care TVA în valoare de 1.835.295,92 iar valoarea totală neeligibilă este de 2.752.185,98 lei din care TVA în valoare de 439.424,65.

Amplasamentul investiției se află pe str. Alexandru Ioan Cuza, T100, lot 2, are o suprafață totală de 3643 mp iar suprafața desfășurată este de 1236,30 mp, fiind înscris în cartea funciară nr. 23811.

Față de cele prezentate mai sus, vă rugăm să aprobați proiectul de hotărâre în forma propusă de executiv.

Întocmit,
Consilier Achiziții Publice,
POPESCU Alexandru - Ionuț





SC EDIFICIA PROCONS SRL
J39/447/2009; C.I.F. RO 26111444
Str. 1 Decembrie 1918, nr.37, bl.37; Tel/Fax:0237/212417;
mail: edificiaoprocons@yahoo.com



INDICATORI TEHNICO - ECONOMICI

Pentru proiectul
**„CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINTE SOCIALE IN ORAS PATARLAGELE,
JUDETUL BUZAU”**

Cladirile propuse, cu functiunea de blocuri de locuinte sociale se vor amplasa pe terenul situat in intravilanul orasului Patarlagele, pe strada Al. Ioan Cuza, in Tarla 100, lotul 2 Nr. Cad. 23811 ,are suprafata de 3643,00 m² si apartine domeniului public al orasului Patarlagele. Pe amplasament exista mai multe corpuri de cladire anexe , unele dintre ele fiind nefunctionale. Terenul nu figureaza in zona cu interdictii de construire. Accesul se realizeaza din strada Mihai Eminescu, situata in partea de nord a amplasamentului.

Situatia propusa:

- construirea a 2 blocuri de locuinte sociale identice cu regim de inaltime P+2E avand dimensiunile in plan fiecare de 30,00 x 17,30 m, suprafata la sol S = 431,00m² .
- amenajarea a 30 locuri de parcare si alee de acces carosabila din pavele de beton autoblocante, marginite de borduri din beton, avand suprafata de 1650 mp;
- amenajarea unui loc de joaca in suprafata de 97,2 mp cu suprafata din dale de cauciuc 4 cm grosime imprejmuit cu gard din panouri din sipci de lemn h=0,80 m
- refacerea imprejmuirii pe laturile nord-est, est si sud est a terenului cu gard bordurat h=2,0 in lungime de 237 m;
- amenajarea unor spatii verzi inierbate in suprafata de 1780 mp
- montarea a 4 stalpi de iluminat cu celula foto-voltaica si a 4 bancute de odihna;

S-au stabilit urmatoarele criterii tehnice :

- clasa de importanta : „III” conf. P100-1-2013
- gradul de rezistenta la foc : „II” conf. P118-99
- categoria de importanta : „C” conf, HG nr. 766/1997

Cladirile sunt orientate cu ferestrele pe directia E-V. Forma acestora este regulata .
Fiecare bloc va avea are urmatoarele caracteristici dimensionale.

- Suprafata construita parter = 431,00 mp
- Suprafata construita etaj 1 = 402,65 mp
- Suprafata construita etaj 2 = 402,65 mp
- Suprafata desfasurata = 1236,30 mp
- Suprafata utila parter = 357,89 mp
- Suprafata utila etaj 1 = 334,43 mp
- Suprafata utila etaj 2 = 334,43 mp
- Inaltimea utila H_{nivel} = 2,65m
- Inaltimea la streasina = 8,14 m / 2,80 m
- Inaltimea maxima = 12,26 m / 4,59 m
- Volumul construit = 5066,6 mc
- Suprafata totala teren = 3643,00 mp.



SC EDIFICIA PROCONS SRL
J39/447/2009; C.I.F. RO 26111444
Str. 1 Decembrie 1918, nr.37, bl.37; Tel/Fax:0237/212417;
mail: edificiaaprocons@yahoo.com



Fiecare bloc de locuinte are in componenta cate 15 spatii locative, 9 apartamente si 6 garsoniere (cate 3 apartamente cu 2 camere si 2 garsoniere pe fiecare nivel). Suprafata utila a unei garsoniere este de 43,94 mp iar apartamentele au suprafete utile de 60,83 mp, respectiv 67,14 mp.

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se face de la rețeaua publică de alimentare cu apă a orasului.

Evacuarea apelor uzate

Evacuarea apelor menajere se va face la rețeaua de canalizare a orasului.

Instalatii incalzire

Pentru perioada de iarna, asigurarea debitului de agent termic si apa calda se va realiza prin intermediul a cate doua cazane pentru fiecare bloc, cu functionare pe combustibil solid, cu sarcina termica utila de 80 kW fiecare, cu randament de ardere ridicat (gazeificare a combustibilului solid), complet echipate, amplasate intr-o incapere, cu destinatia de incapere centrala termica aflata la nivelul parterului. Unitatile locative vor fi dotate cu radiatoare din otel.

Instalatii sanitare

Se vor amenaja grupuri sanitare individuale in interiorul fiecarui spatiu locativ. Grupurile sanitare vor fi dotate cu obiecte sanitare din portelan.

Instalatii electrice

Se asigura alimentarea cu energie de la rețeaua publica existenta prin doua bransamente trifazate noi. Se va lua in calcul si o instalatie electrica separata care sa deserveasca doua statii de incarcare ce vor fi instalate, intr-o etapa ulterioara, conform ghidurilor specifice. Se va realiza iluminat exterior cu celula fotovoltaica.

Dotari

Investitia vizeaza blocuri de locuinte sociale, motiv pentru care, fiecare unitate locativa va fi dotata cu cate un aparat de aer conditionat si cate un aragaz.

Locul de joaca va fi dotat cu obiecte de joaca ce vor corespunde normelor in vigoare.

Curtea interioara va fi dotata cu banci pentru odihna si cate un pichet PSI pentru fiecare bloc.

Ambele blocuri vor fi dotate cu stingatoare cu pulbere, pentru limitarea unui potential incendiu.

Lucrarile de executie efectiva se vor intinde pe o perioada de 36 luni.

Costul estimativ pentru realizarea investitiei este :

* Total general = 11 972 213,54 lei fara TVA, respectiv 14 219 939,45 lei cu TVA, din care

* C + M = 9 620 390,40 lei fara TVA, respective 11 448 264,58 lei cu TVA.

Procentul destinat randului 5.3.-Cheltuieli diverse si neprevazute a fost luat in calcul cu 10%.

Proiectant,
S.C. EDIFICIA PROCONS S.R.L.



DEVIZ GENERAL

al obiectivului de investitii

CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINTE SOCIALE ORAS PATARLAGELE, JUDETUL BUZAU

cota TVA

19%

CONFORM HG 907/2016

Nr.crt.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare cu TVA
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1 - Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului				
1.1	Obtinerea terenului	0.00	0.00	0.00
1.2	Amenajarea terenului	0.00	0.00	0.00
1.3	Amenajări pentru protecția mediului	0.00	0.00	0.00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilitatilor	0.00	0.00	0.00
Total capitol 1		0.00	0.00	0.00
CAPITOLUL 2 - Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investitii				
Total capitol 2		113541.12	21572.81	135113.93
CAPITOL 3 - Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica				
3.1	Studii	6100.00	0.00	6100.00
	3.1.1. Studii de teren	6100.00	0.00	6100.00
	3.1.2. Raport privind impactul asupra mediului	0.00	0.00	0.00
	3.1.3. Alte studii specifice	0.00	0.00	0.00
3.2	Documentatii suport si cheltuieli pentru obtinerea de avize, acorduri si autorizatii	1000.00	0.00	1000.00
3.3	Expertizare tehnica	0.00	0.00	0.00
3.4	Certificarea performantei energetice si auditul energetic al cladirilor	9717.63	0.00	9717.63
	3.4.1 Auditul energetic al cladirilor	0.00	0.00	0.00
	3.4.2 Certificarea performantei energetice	9717.63	0.00	9717.63
3.5	Proiectare	454975.93	82752.73	537728.65
	3.5.1. Tema 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/documentatie de avizare a lucrarilor de interventii si deviz general	90564.74	17207.30	107772.03
	3.5.4. Documentatiile tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor/acordurilor/autorizatiilor	19435.26	3692.70	23127.96
	3.5.5. Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	19435.26	0.00	19435.26
	3.5.6. Proiect tehnic si detalii de executie	325540.66	61852.73	387393.39

3.6	Organizarea procedurilor de achizitii	9717.63	1846.35	11563.98
3.7	Consultanta	286670.14	54467.33	341137.46
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investitii	272093.69	51697.80	323791.49
	3.7.2. Auditul financiar	14576.45	2769.53	17345.97
3.8	Asistenta tehnica	145764.48	27695.25	173459.73
	3.8.1. Asistenta tehnica din partea proiectantului	29152.90	5539.05	34691.95
	3.8.1.1. pe perioada de executie a lucrarilor	19435.26	3692.70	23127.96
	3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de control al lucrarilor de executie, avizat de catre Inspectoratul de Stat in Constructii	9717.63	1846.35	11563.98
	3.8.2. Dirigentie de santier	116611.58	22156.20	138767.78
Total capitol 3		913945.80	166761.65	1080707.45
CAPITOLUL 4 - Cheltuieli pentru investitia de baza				
4.1	Constructii si instalatii	9465364.35	1798419.23	11263783.58
	4.1.1 LUCRARI ELIGIBILE	7737751.34	1470172.75	9207924.09
	4.1.2 LUCRARI NEELIGIBILE	1727613.01	328246.47	2055859.48
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	28512.47	5417.37	33929.84
	4.2.1 Montaj utilaj eligibil	28512.47	5417.37	33929.84
	4.2.2 Montaj utilaj neeligibil	0.00	0.00	0.00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	223754.92	42513.43	266268.35
	4.3.1 Utilaj eligibil	0.00	0.00	0.00
	4.3.2 Utilaj neeligibil	223754.92	42513.43	266268.35
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care nu necesita montaj si echipamente de transport	0.00	0.00	0.00
4.5	Dotari	49188.00	9345.72	58533.72
4.6	Active necorporale	0.00	0.00	0.00
Total capitol 4		9766819.74	1855695.75	11622515.49
CAPITOLUL 5 - Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de santier	12972.46	2464.77	15437.23
	5.1.1. Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier [procent x (1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2)]	12972.46	2464.77	15437.23
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizarii santierului	0.00	0.00	0.00
5.2	Comisioane, cota, taxe, costul creditului	105824.29	0.00	105824.29
	5.2.1. Comisioanele si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare	0.00	0.00	0.00
	5.2.2. Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii [0,5%x(C+M)] cf. L10/1995	48101.95	0.00	48101.95
	5.2.3. Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii [0,1%x(C+M)] cf. L50/1991	9620.39	0.00	9620.39
	5.2.4. Cota aferenta Casei Sociale a Constructorului - CSC [0,5%x(C+M)] cf. L215/1997	48101.95	0.00	48101.95
	5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize conforme si autorizatie de construire/desfiintare	0.00	0.00	0.00
5.3	Cheltuieli diverse si neprevazute [procent x (1.2+1.3+1.4+2+3.5+3.8+4)]	1048110.13	199140.92	1247251.05
5.4	Cheltuieli pentru informare si publicitate	11000.00	2090.00	13090.00
Total capitol 5		1177906.88	203695.69	1381602.57
CAPITOLUL 6 - Cheltuieli pentru probe tehnologice si teste				
6.1	Pregatirea personalului de exploatare	0.00	0.00	0.00

6.2	Probe tehnologice si teste	0.00	0.00	0.00
Total capitol 6		0.00	0.00	0.00
TOTAL GENERAL		11972213.54	2247725.91	14219939.45
din care C+M (1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)		9620390.40	1827874.18	11448264.58

procent chelt.div.si neprev.= 10%

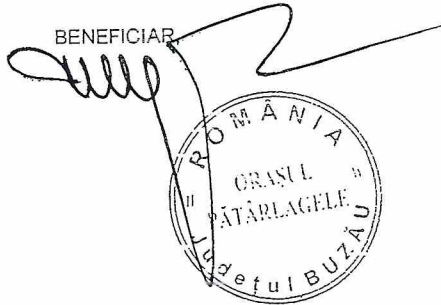
Curs Infoeuro aferent lunii mai 2021

1 euro=


4.9227 lei

PROIECTANT,

BENEFICIAR



ROMANIA
 "GRASUL
 PATARLAGELE"
 JUDEFUL BUZAU



SOCIETATEA
 EDIFICIA
 PROCONS
 S.R.L.
 FOCSANI - VRANCEA

EVALUARE INVESTITIE EXPRIMATA IN LEI / EURO / MP

Suprafata desfasurata - mp(Acd)	2472.6	
Cost investitie de baza	Cost unitar exclusiv TVA	
	lei/mp(Acd)	euro/mp(Acd)
Investitia de baza - Cap. 4	3950.02	802.41
Constructii si instalatii - Cap. 4.1 + 4.2 + 4.3 + 4.4	3930.13	798.37

Suprafata desfasurata - mp(Acd)	2472.6	
Cost total investitie	Valoare totala (euro)	euro/mp(Acd)
TOTAL GENERAL / CURS VALUTAR = TOTAL GENERAL EURO	2432042.08	983.60
TOTAL C+M / CURS VALUTAR = TOTAL C+M EURO	1954291.43	790.38

Suprafata desfasurata - mp(Acd)	2472.6		
PNRR CHELTUIELI ELIGIBILE / NEELIGIBILE	Valoare totala ron	Valoare totala euro	Valoare euro/mp
CHELTUIELI ELIGIBILE Cap.1(1.2-1.4) + Cap.2 + Cap.3 (3.2-3.3;3.5;3.8) + Cap.4 (4.1.1;4.2.1;4.3.1;4.4) + Cap.5 + Cap.6	9659452.21	1952226.46	793.59
CHELTUIELI NEELIGIBILE Cap.3(3.1;3.4;3.6;3.7) + Cap.4(4.1.2;4.2.2;4.3.2;4.5)	2312761.33	469815.62	190.01
TOTAL	11972213.54	2432042.08	983.60

PROIECTANT,

