

PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI AFERENȚI OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII:
“ CONSOLIDARE SEISMICA SI CRESTEREA EFICIENTEI ENERGETICE A CLADIRII SEDIU
PRIMARIA BANEASA, JUDET CONSTANTA”

Finanțarea spațiilor cu altă destinație deținute de persoane juridice se acordă în baza Schemei de ajutor de minimis „Sprijin acordat pentru implementarea Programului național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat” aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației nr. 4.355/2024: Anexa 1 | Anexa 2 | Anexa 3 | Anexa 4.

Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat (PNCCRS)

a) indicatori maximali, respectiv valoarea totală a obiectivului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și, respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general;

a. INDICATORI MAXIMALI

	UM	Valoare
Valoare totala inclusiv TVA	Lei	21.158.281,63
Valoare totala exclusiv TVA	Lei	17.508.359,36
C+M inclusiv TVA	Lei	14.055.485,07
C+M exclusiv TVA	Lei	11.616.103,36

Valoarea totala a investitiei (INV) inclusiv TVA	Lei	21.158.281,63
C+M	Lei	14.055.485,07
Utilaje	Lei	655.209,47
Dotări	Lei	-
Marja de implementare	Lei	3.874.298,64
Alte cheltuieli cap 3 si cap 5	Lei	2.573.288,45

ESALONAREA INVESTITIEI (INV/C+M) EȘALONARE
conform analizei financiare si grafic GANTT atașat proiectului fara TVA

Anul 1	INV (Lei)	486.722,50
	C+M (Lei)	
Anul 2	INV (Lei)	13.398.578,96
	C+M (Lei)	9.370.323,38
Anul 3	INV (Lei)	7.272.980,17
	C+M (Lei)	4.685.161,69

Nr. crt.	DEVIZE PE OBIECT	UM	Valoare
DO1	Nr.1/2 Devizul obiectului: Cladirea PRIMARIE	lei fara TVA	11.963.643,77
DO2	Nr.2/2 Devizul obiectului: Instalatii electrice in incinta statie incarcare	lei fara TVA	42.711,66

b) indicatori minimali, respectiv indicatori de performanță - elemente fizice/capacități fizice care să indice atingerea țintei obiectivului de investiții - și, după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare;

b. INDICATORI MINIMALI INDICATORI DE PERFORMANTA

COEFICIENTI URBANISTICI PROPUȘI

Suprafață teren: 1903 mp din masuratori / 1940 mp din acte

Suprafață construită existentă clădire C1 primarie: 503,00 mp (conform extras CF)

Suprafață construită existentă clădire C1 primarie: 503,00 mp (conform măsurători)

Suprafață construită desfășurată existentă clădire C1 primarie: 888,00 mp (conform extras CF)

Suprafață construită desfășurată existentă clădire C1 primarie: 888,00 mp (conform măsurători) / 1028,00 (cu subsol)

Suprafață construită propusă clădire C1 primarie: 524,00 mp (după aplicarea termizolatiei la fațade)

Suprafață construită desfășurată propusă clădire C1 primarie: 944,00 mp / 1089,00 mp cu subsol tehnic (după aplicarea termizolatiei la fațade)

Regim de înălțime: Sp+P+1E

POT existent: 26,43 %

CUT existent: 0,466

POT propus: 27,53 %

CUT propus: 0,497

c) indicatori financiari, socio-economici, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții;

c. INDICATORI SOCIO ECONOMICI DE IMPACT

Costuri de întreținere reduse

Va asigura în zona o Unitate de administrație locală cu consumuri reduse

Indicator financiar raport cost-eficacitate în perioada de referință 14 ani 89686,21 lei/beneficiar

Indicator de rezultat operare: VAN număr beneficiari – 962 beneficiari în 14 ani 91 beneficiari direcți/an

Lucrările de intervenție propuse asigură îndeplinirea următoarelor cerințe:

Proiectul aplică normele tehnice aferente, din perspectiva diverselor riscuri naturale, intervențiile pe parte de consolidare și termoizolare suprafața opacă și vitrată și inclusiv termoizolarea planșelor, intervenții asupra structurii

- a. acoperisului și schimbarea învelișului, șarpantei și sistemelor de colectarea a apelor pluviale asigură o bună etanșare a clădirii și prin materialele propuse și montajele aferente elimină riscul de desprindere în caz de avarii asupra clădirii sau în cazul furtunilor puternice

Proiectul prevede măsuri de accesibilizare a clădirilor și a spațiului public pentru persoanele cu dizabilități – rampa

- b. acces prevăzută cu balustradă pentru persoane cu dizabilități, golurile de ușă vor avea minim 0.80 cm, cel puțin un grup sanitar va fi adaptat nevoilor utilizatorilor de fotolii rulante, va fi montat pavaj tactil la intrarea în sediul Primăriei

- c. Proiectul prevede măsuri pentru asigurarea egalității de șanse, de gen și nediscriminare - dotările și lucrările propuse asigură tuturor participanților la sistemul de administrație publică egalitate de șanse și elimină discriminarea

Proiectul prevede măsuri de adaptare la schimbările climatice, la prevenirea și gestionarea riscurilor, prin termoizolarea

- d. propusă - pe suprafața opacă și vitrată se asigură un confort termic la schimbări climatice, riscurile au fost detaliate în capitolul destinat riscurilor și au fost analizate posibilele deteriorări care pot afecta clădirea

Proiectul prevede măsuri care conduc la utilizarea eficientă a oricăror resurse (energie electrică, apă, combustibil, aer, timp etc) proiectul prevede efectuarea de lucrări pentru protecția mediului

Proiectul prevede inclusiv măsuri de folosire eficientă a resurselor naturale - apă

S-au prevăzut:

- e. - termoizolarea clădirii partea opacă și vitrată;
- panouri fotovoltaice pentru energie electrică și economii la facturi de întreținere electrice;
- pompe de caldura aer-apă în sistem hibrid pentru energie electrică și economii la facturi de întreținere electrice;
- automatizare centrală termică performantă pentru scăderea emisiilor în atmosferă și protecția aerului;
- amenajările instalațiile și echipamentele vor asigura funcționarea fără întreruperi, față de intervențiile asupra instalațiilor depreciate moral în perioadele cu temperaturi scăzute din prezent;

Soluțiile propuse oferă și reducerea maximă a facturii energetice, a consumului de energie primară și a emisiilor de CO₂, conducând la o performanță energetică a clădirii peste nivelul stabilit pentru clădirile din categoria nZEB (clădiri noi) obținând clasa energetică A+.

Costuri de întreținere reduse

Va asigura în zona o Unitate de administrație locală cu consumuri reduse

Indicator financiar raport cost-eficacitate în perioada de referință 14 ani 89399,01 lei/beneficiar

Indicator de rezultat operare: VAN număr beneficiari – 962 beneficiari în 14 ani 91 beneficiari direcți/an

Indicator financiar raport cost-eficacitate reducere cu:

- 64,68% - Procentul aferent scăderii consumului anual de energie finala totala (%)
- 66,60% - Procentul aferent scăderii consumului anual de energie finala totala (%)
- 89,43% - Procentul aferent scăderii consumului anual de energie primara totala (%)

Reducerea emisiilor CO2 98,34% - conform Audit energetic

6.2 Rezumat indicatori audit energetic

Indicator de realizare (de output)	Valoarea indicatorului înainte de renovare	Valoarea indicatorului după renovare
pentru pachetul P3		
Aria desfasurata de cladire renovata energetic (m2)	1142,00	
Aria de referinta (m2)	708,42	
Numar de persoane (beneficiari directi)	12,00	
ENERGIE		
finala		
Consum total de energie finală termică (MWh/an)	146,75	0,00
Consum total de energie finală electrică (MWh/an)	22,34	4,65
Consum total specific de energie finala (kWh/m2,an)	238,68	84,31
Consum total specific de energie finala (MWh/an)	169,09	59,73
Consumul anual de energie finală pentru încălzire (MWh/an)	146,81	49,04
Consumul anual de energie finală pentru încălzire (kWh/m2,an)	207,23	69,23
Consumul anual de energie finală în clădirea studiată (utilizând surse neregenerabile) (tep/an)	14,54	5,14
primara		
Consum total de energie primară (MWh/an)	231,94	24,52
Consum total de energie primară (kWh/m2,an)	327,41	34,62
Consumul anual de energie primara utilizand surse neregenerabile (MWh/an)	220,77	9,31
Consumul anual de energie primara utilizand surse neregenerabile (kWh/m2,an)	311,64	13,14
Consumul anual de energie primară utilizând surse regenerabile (MWh/an)	11,17	15,22

d) durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată in luni. 12 luni executie, 23 luni esalonarea tuturor lucrarilor

DEVIZ GENERAL al obiectivului de investiții CONSOLIDARE SEISMICA SI CRESTEREA EFICIENȚEI ENERGETICE A CLADIRII SEDIU PRIMARIA BANEASA, JUDET CONSTANTA				
Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare fara TVA	TVA 21%	Valoare cu TVA
		lei	lei	lei

CAPITOLUL 1 Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
1.1	Obținerea terenului	-	-	-
1.2	Amenajarea terenului	-	-	-
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea terenului la starea inițială	-	-	-
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	-	-	-
TOTAL CAPITOL 1		-	-	-
CAPITOLUL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții				
2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții	25.000,00	5.250,00	30.250,00
TOTAL CAPITOL 2		25.000,00	5.250,00	30.250,00
CAPITOLUL 3 Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1	Studii	30.000,00	6.300,00	36.300,00
3.1.1	Studii de teren	15.000,00	3.150,00	18.150,00
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	-	-	-
3.1.3	Alte studii specifice Studii schimbări climatice	15.000,00	3.150,00	18.150,00
3.2	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	-	-	-
3.3	Expertizare tehnică	5.500,00	1.155,00	6.655,00
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor, auditul de siguranță rutieră	4.500,00	945,00	5.445,00
3.5	Proiectare	299.500,00	62.895,00	362.395,00
3.5.1	Temă de proiectare	-	-	-
3.5.2	Studiu de prefizabilitate	-	-	-
3.5.3	Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	110.000,00	23.100,00	133.100,00
3.5.4	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	3.000,00	630,00	3.630,00
3.5.5	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	6.500,00	1.365,00	7.865,00
3.5.6	Proiect tehnic și detalii de execuție	180.000,00	37.800,00	217.800,00
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	25.000,00	5.250,00	30.250,00
3.7	Consultanță	160.000,00	33.600,00	193.600,00
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	150.000,00	31.500,00	181.500,00
3.7.2	Auditul financiar	10.000,00	2.100,00	12.100,00
3.8	Asistență tehnică	155.000,00	32.550,00	187.550,00
3.8.1	Asistență tehnică din partea proiectantului	90.000,00	18.900,00	108.900,00
3.8.1.1	<i>pe perioada de execuție a lucrărilor</i>	45.000,00	9.450,00	54.450,00
3.8.1.2	<i>pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către Inspectoratul de Stat în Construcții</i>	45.000,00	9.450,00	54.450,00
3.8.2	Dirigenție de șantier	45.000,00	9.450,00	54.450,00
3.8.3	Coordonator în materie de securitate și sănătate — conform Hotărârii Guvernului nr. 300/2006, cu modificările și completările ulterioare	20.000,00	4.200,00	24.200,00
TOTAL CAPITOL 3		679.500,00	142.695,00	822.195,00
CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1	Construcții și instalații	11.252.795,78	2.363.087,11	13.615.882,89
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	212.064,22	44.533,49	256.597,71
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	541.495,43	113.714,04	655.209,47
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	-	-	-
4.5	Dotări	-	-	-
4.6	Active necorporale	-	-	-
TOTAL CAPITOL 4		12.006.355,43	2.521.334,64	14.527.690,07
CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de șantier	174.241,55	36.590,73	210.832,28
5.1.1	Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	126.243,36	26.511,11	152.754,47

5.1.2	Cheltuieli conexe organizării şantierului	47.998,19	10.079,62	58.077,81
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	127.777,14	-	127.777,14
5.2.1	Comisioanele şi dobânzile aferente creditului băncii finanţatoare	-	-	-
5.2.2	Cota aferentă ISC pentru controlul calităţii lucrărilor de construcţii 0,5% $\times$ (C+M)	58.080,52	-	58.080,52
5.2.3	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism şi pentru autorizarea lucrărilor de construcţii 0,1% $\times$ (C+M)	11.616,10	-	11.616,10
5.2.4	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor 0,5% $\times$ (C+M)	58.080,52	-	58.080,52
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme şi autorizaţia de construire/desfiinţare	-	-	-
5.3	Cheltuieli diverse şi neprevăzute (10%*1.2, 1.3, 1.4, 2, 3.5, 3.8, 4)	1.248.585,54	262.202,96	1.510.788,50
5.4	Cheltuieli pentru informare şi publicitate	45.000,00	9.450,00	54.450,00
TOTAL CAPITOL 5		1.595.604,23	308.243,69	1.903.847,92
CAPITOLUL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice şi teste				
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	-	-	-
6.2	Probe tehnologice şi teste	-	-	-
TOTAL CAPITOL 6		-	-	-
CAPITOLUL 7 Cheltuieli aferente marjei de buget si pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret				
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)	3.201.899,70	672.398,94	3.874.298,64
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret	-	-	-
TOTAL CAPITOL 7		3.201.899,70	672.398,94	3.874.298,64
TOTAL GENERAL		17.508.359,36	3.649.922,27	21.158.281,63
Din care C+M (1.2, 1.3, 2, 4.1, 4.2 şi 5.1.1)		11.616.103,36	2.439.381,71	14.055.485,07
Data: 22.10.2025 Beneficiar/Investitor, UAT BANEASA		Intocmit, VENTOR GRUP CONSULTING		

ÎNTOCMIT,
Compartiment Urbanism, Protecţie Civilă, Monitorizare Servicii Publice, Domeniul
Public Şi Privat,
INSPECTOR,
DOROIMAN NICUŞOR DANIEL