



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAILA
COMUNA CHISCANI
CONSILIUL LOCAL

Adresa: comuna Chiscani, județul Braila

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 46
din 25.04. 2023

privind: aprobarea indicatorilor tehnico-economici la faza SF, Studiu de Fezabilitate , a destinației de locuințe sociale și a cheltuielilor ce vor fi suportate de la bugetul local, aferente obiectivului “CONSTRUIRE LOCUINȚE SOCIALE KM 10, COMUNA CHISCANI, JUDEȚUL BRAILA”.

INITIATOR : Cojea Busuioc-Costica – Primarul comunei Chiscani, județul Braila.

Numarul de înregistrare și data depunerii proiectului _____ din _____ 2023.

Consiliul Local al comunei Chiscani, întrunit în ședința ordinară din data de 27.04.2023

Având în vedere referatul de aprobare a d-lui Cojea Busuioc-Costica - Primarul comunei Chiscani, județul Braila, înregistrată sub nr. 5934 / 25.04.2023.

Având în vedere Raportul de specialitate al compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului, înregistrat sub nr.5935 din 25.04. 2023.

Având în vedere Rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate nr.1,2

Analizând devizul general al obiectivului “CONSTRUIRE LOCUINȚE SOCIALE KM 10, COMUNA CHISCANI, JUDEȚUL BRAILA”, precum și Studiul de fezabilitate pentru obiectivul “CONSTRUIRE LOCUINȚE SOCIALE KM 10, COMUNA CHISCANI, JUDEȚUL BRAILA”.

Având în vedere:

- Legea nr. 273/2006 - privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 114/1996 – legea locuinței;
- Legea nr. 52/2003 – (art.7 alin.13) privind transparența decizională în administrația publică;

În temeiul 129 alin.(1), alin.(2) lit.b) și c) alin.6 lit.c), art.136, art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRÂȘTE :

Art.1. – Se aprobă indicatorii tehnico-economici, la faza Studiu de Fezabilitate, pentru obiectivul „CONSTRUIRE LOCUINȚE SOCIALE KM 10, COMUNA CHISCANI, JUDEȚUL BRAILA”, conform Deviz general, anexa parte integrantă la prezenta hotărâre .

Art.2. Se aprobă Studiu de Fezabilitate aferent obiectivului “CONSTRUIRE LOCUINȚE SOCIALE KM 10, COMUNA CHISCANI, JUDEȚUL BRAILA”.

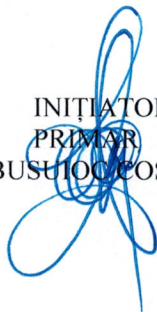
Art.3. - Se aprobă destinația de locuințe sociale, după implementarea obiectivului de investiție „CONSTRUIRE LOCUINȚE SOCIALE KM 10, COMUNA CHISCANI, JUDEȚUL BRAILA”;

Art.4. - Se aprobă suportarea de la bugetul local a indicatorilor tehnico-economici ce nu pot fi suportați de la bugetul de stat, după cum vor rezulta în perioada de implementare, și anume:

- Obținerea terenului;
- Asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investiție;
- Proiectare și asistență tehnică;
- Investiția de bază:
 - Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj (exclusiv cheltuielile efectuate pentru achiziția următoarelor: ascensor, centrală termică de bloc sau scară, după caz, cu echipamentele necesare funcționării acesteia);
 - Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport;
 - Dotări;
 - Active necorporale;
- Alte cheltuieli conexe organizării șantierului, comisioane, cote, taxe, costul creditului, diverse și neprevăzute, informare și publicitate;
- Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste;

Art.5. - Prezenta hotărâre va fi transmisă Instituției Prefectului - județul Braila, va fi făcută publică prin grija secretarului comunei Chiscani, prin afișare, iar de aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei, răspunde Primarul comunei Chiscani.

INIȚIATOR,
PRIMAR
COJEA BUSUIOC COSTICĂ



AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
ENACHE MARCELA



REFERAT DE APROBARE

privind: aprobarea indicatorilor tehnico-economici la faza SF, Studiu de Fezabilitate , a destinației de locuințe sociale și a cheltuielilor ce vor fi suportate de la bugetul local, aferente obiectivului “CONSTRUIRE LOCUINȚE SOCIALE KM 10, COMUNA CHISCANI, JUDETUL BRAILA”.

Printre programele MDRAP se regăsește și programul privind construcțiile de locuințe sociale conform Legii nr.114/1996. Scopul acestui program este construirea de locuințe sociale , destinate unor categorii de persoane defavorizate prevăzute de lege, cărora nivelul de existență nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței. Promovarea investițiilor de locuințe sociale reprezintă sarcina autorităților publice locale.

Sursele de finanțare ale acestui program provin de la bugetele locale și din bugetul de stat. Având în vedere concluziile studiului de fezabilitate privind situația actuală, necesitatea și oportunitatea promovării obiectivului de investiții și scenariile tehnico economice identificate și propuse spre analiză;

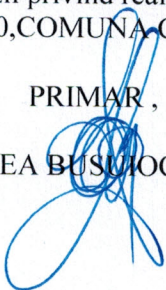
Analizând devizul general al obiectivului “CONSTRUIRE LOCUINȚE SOCIALE KM 10, COMUNA CHISCANI, JUDETUL BRAILA”, precum și Studiul de fezabilitate pentru obiectivul “CONSTRUIRE LOCUINȚE SOCIALE KM 10, COMUNA CHISCANI, JUDETUL BRAILA”.

SCENARIUL RECOMANDAT DE CATRE ELABORATOR ESTE Scenariul 2 de realizare a investiției

Propun analizarea proiectului de hotărâre inițiat , cele două scenarii aferente studiului de fezabilitate și luarea unei decizii privind realizarea obiectivului “CONSTRUIRE LOCUINȚE SOCIALE KM 10, COMUNA CHISCANI, JUDETUL BRAILA”

PRIMAR ,

COJEA BUSUOC COSTICĂ



RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiect de hotărâre privind aprobarea indicatorilor tehnico – economici în faza Studiul de fezabilitate și Devizul General aferente obiectivului de investiții : « CONSTRUIRE LOCUINȚE SOCIALE , KM 10, COMUNA CHISCANI, JUDEȚUL BRĂILA»

Având în vedere prevederile art. 129, alin. (1), alin(2) lit.b și c, alin. 6, lit. c, art. 136, art. 196 alin(1), lit.a din O.U.G. 57/03.07.2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia Consiliul Local exercită atribuții privind dezvoltarea economico-socială a comunei, iar în exercitarea acestor atribuții aprobă, la inițiativa Primarului, documentațiile tehnico -economice pentru lucrările de investiții de interes local, în condițiile legii solicităm aprobarea indicatorilor tehnico – economici ,Studiului de Fezabilitate și a devizului general pentru investiția « CONSTRUIRE LOCUINȚE SOCIALE , KM 10, COMUNA CHISCANI, JUDEȚUL BRĂILA»

În Studiul de fezabilitate sunt prezentate două scenarii :

- scenariul 1 Construire bloc de locuințe cu pereți structurali din zidărie de cărămidă cu o valoare totală de 35.668.632, 37 lei cu TVA;
- scenariul 2 Construire bloc de locuințe cu cadre spațiale din beton armat și pereți din BCA cu o valoare totală de 31.404.596,56 lei cu TVA.

Scenariul recomandat de către elaborator este scenariul 2 prin construire bloc de locuințe cu cadre spațiale din beton armat și pereți din BCA.

Obiectivul ce se dorește a fi construit este asigurarea unor condiții de locuit decente pentru categoriile sociale dezavantajate din punct de vedere material.

Terenul pe care se dorește construirea blocului se află în intravilanul comunei Chiscani, județul Brăila, este proprietatea publică a comunei, administrat de Consiliul Local al comunei în suprafață de 18 930mp, Tarla 105, Parcela 656, 656/1, carte funciară 78996.

Construcția propusă este concepută având funcțiunea de locuințe colective sociale. Blocul este format din apartamente cu trei camere, două camere și cu o cameră, având un regim de înălțime Subsol Tehnic, Parter +4 Etaje (St+P+4E). Se dorește și realizarea a 46 de locuri de parcare.

Clădirea propusă are un număr de 48 de unități locative împărțite astfel: 10 apartamente cu 3 camere, 20 de apartamente cu 2 camere și 18 apartamente cu 1 cameră.

Având în vedere Studiul de Fezabilitate elaborat de SC STRUCTI PUNCT SRL pentru realizarea proiectului de investiție: « CONSTRUIRE LOCUINȚE SOCIALE , KM 10, COMUNA CHISCANI, JUDEȚUL BRĂILA» considerăm că este necesară și

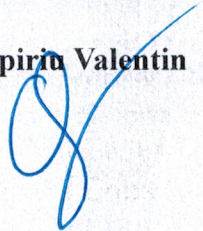
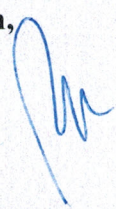
oportună investiția și lăsăm la atitudinea Consiliului Local Chiscani alegerea scenariului varianta 1 sau varianta 2.

Față de cele prezentate, propunem spre dezbatere și aprobare Consiliului Local al comunei Chiscani, proiectul de hotărâre în forma prezentată.

Compartiment urbanism,

Mitu Mioara

Pirpiriu Valentin





Scenariul 2: Construire bloc de locuințe cu cadre spațiale din beton armat și pereți din BCA

Conform HGR nr. 907/2016

DEVIZ GENERAL

al obiectivului de investiții:

CONSTRUIRE LOCUINȚE SOCIALE km 10,
COMUNA CHISCANI, JUDEȚUL BĂRNOVA

Anexa la H.C.L.

nr. din 27.04.2023

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA)	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	886.139,95	168.366,59	1.054.506,54
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea terenului la starea inițială	0,00	0,00	0,00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/ protecția utilităților	0,00	0,00	0,00
		886.139,95	168.366,59	1.054.506,54
Total capitol 1				
CAPITOLUL 2				
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții				
		533.097,32	101.288,49	634.385,81
Total capitol 2				
CAPITOLUL 3				
Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1. Studii		18.100,00	3.439,00	21.539,00
3.1.1. Studii de teren		9.000,00	1.710,00	10.710,00
3.1.2. Raport privind impactul asupra mediului		0,00	0,00	0,00
3.1.3. Alte studii specifice		9.100,00	1.729,00	10.829,00
3.2. Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de aviz, acorduri și autorizații		65.000,00	0,00	65.000,00
3.3. Expertizare tehnică		0,00	0,00	0,00
3.4. Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor		70.000,00	13.300,00	83.300,00
3.5. Proiectare		1.180.000,00	224.200,00	1.404.200,00
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/ documentația de avizare a lucrărilor de intervenție și devizul general		120.500,00	22.895,00	143.395,00
3.5.4. Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/ acordurilor/ autorizațiilor		204.500,00	38.855,00	243.355,00
3.5.5. Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție		75.000,00	14.250,00	89.250,00
3.5.6. Proiect tehnic și detalii de execuție		780.000,00	148.200,00	928.200,00
3.6. Organizarea procedurilor de achiziție		134.000,00	25.460,00	159.460,00
3.7. Consultanță		140.300,00	26.657,00	166.957,00
3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții		15.300,00	2.907,00	18.207,00
3.7.2. Auditul financiar		125.000,00	23.750,00	148.750,00
3.8. Asistență tehnică		330.000,00	62.700,00	392.700,00
3.8.1. Asistență tehnică din partea proiectantului		120.000,00	22.800,00	142.800,00
3.8.1.1. pe perioada de execuție a lucrărilor		90.000,00	17.100,00	107.100,00
3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de Inspectoratul de Stat în Construcții		30.000,00	5.700,00	35.700,00
3.8.2. Dirigenție de șantier		210.000,00	39.900,00	249.900,00
Total capitol 3		1.937.400,00	355.756,00	2.293.156,00

**S.C. STRUCTI PUNCT S.R.L.****PROIECTARE EXPERTIZARE ASISTENȚĂ TEHNICĂ CONSULTANȚĂ**Sediul social: Sat Păun, Comuna Bărnova, Etaj 1, Camera 6, Județul Iași
J22/1230/2019 - CUI RO40786374
Tel: 0742 250 836; 0741 232 111 / E-mail: structipunct@gmail.com**CAPITOLUL 4****Cheltuieli pentru investiția de bază**

4.1	Construcții și instalații	18.913.742,23	3.593.611,02	22.507.353,25
	4.1.1 Terasamente. Sistematizare pe verticală și amenajări exterioare	470.023,42	89.304,45	559.327,86
	4.1.2 Rezistență	5.632.760,61	1.070.224,52	6.702.985,12
	4.1.3 Arhitectură	7.396.288,46	1.405.294,81	8.801.583,27
	4.1.4 Instalații	5.414.669,74	1.028.787,25	6.443.456,99
4.2	Montaj utilaje tehnologice, echipamente tehnologice și funcționale	61.261,16	11.639,62	72.900,78
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	797.538,39	151.532,29	949.070,68
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotări	204.405,60	38.837,06	243.242,66
4.6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
Total capitol 4		19.976.947,38	3.795.620,00	23.772.567,38

CAPITOLUL 5**Alte cheltuieli**

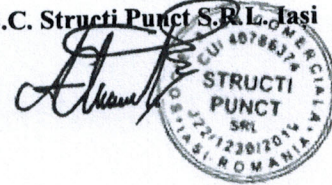
5.1	Organizare de șantier	437.117,56	83.052,34	520.169,90
	5.1.1. Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	397.379,60	75.502,12	472.881,72
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării șantierului	39.737,96	7.550,21	47.288,17
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	239.103,63	0,00	239.103,63
	5.2.1. comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0,00	0,00	0,00
	5.2.2. cota aferentă I.S.C. pentru controlul calității lucrărilor de construcții	103.958,10	0,00	103.958,10
	5.2.3. cota aferentă I.S.C. pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	20.791,62	0,00	20.791,62
	5.2.4. cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - C.S.C.	103.958,10	0,00	103.958,10
	5.2.5. taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/ desființare	10.395,81	0,00	10.395,81
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	2.079.162,03	395.040,78	2.474.202,81
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	350.003,77	66.500,72	416.504,49
Total capitol 5		3.105.386,99	544.593,84	3.649.980,83

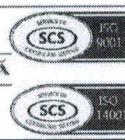
CAPITOLUL 6**Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste**

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
TOTAL GENERAL LEI		26.438.971,64	4.965.624,92	31.404.596,56
din care C+M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		20.791.620,26	3.950.407,85	24.742.028,11

În prețuri la data de: **19.12.2022**1 euro = **4,9199**Cotă TVA: **19,00 %**

TOTAL GENERAL EURO	5.373.883,95	1.009.293,87	6.383.177,82
din care C+M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)	4.226.024,97	802.944,74	5.028.969,72

Beneficiar,
U.A.T. Comuna CHISCANIProiectant,
S.C. Structi Punct S.R.L. Iași



Scenariul 2: Construire bloc de locuințe cu cadre spațiale din beton armat și pereți din BCA

Conform HGR nr. 907/2016

DEVIZ GENERAL

al obiectivului de investiții:

**CONSTRUIRE LOCUINȚE SOCIALE km 10,
COMUNA CHISCANI, JUDEȚUL BĂRNOVA**

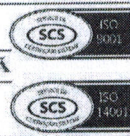
Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1				
Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
1.1	Obținerea terenului	0,00	0,00	0,00
1.2	Amenajarea terenului	886.139,95	168.366,59	1.054.506,54
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea terenului la starea inițială	0,00	0,00	0,00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/ protecția utilităților	0,00	0,00	0,00
Total capitol 1		886.139,95	168.366,59	1.054.506,54
CAPITOLUL 2				
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții				
Total capitol 2		533.097,32	101.288,49	634.385,81
CAPITOLUL 3				
Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1. Studii		18.100,00	3.439,00	21.539,00
3.1.1. Studii de teren		9.000,00	1.710,00	10.710,00
3.1.2. Raport privind impactul asupra mediului		0,00	0,00	0,00
3.1.3. Alte studii specifice		9.100,00	1.729,00	10.829,00
3.2. Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de aviz, acorduri și autorizații		65.000,00	0,00	65.000,00
3.3. Expertizare tehnică		0,00	0,00	0,00
3.4. Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor		70.000,00	13.300,00	83.300,00
3.5. Proiectare		1.180.000,00	224.200,00	1.404.200,00
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/ documentația de avizare a lucrărilor de intervenție și devizul general		120.500,00	22.895,00	143.395,00
3.5.4. Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/ acordurilor/ autorizațiilor		204.500,00	38.855,00	243.355,00
3.5.5. Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție		75.000,00	14.250,00	89.250,00
3.5.6. Proiect tehnic și detalii de execuție		780.000,00	148.200,00	928.200,00
3.6. Organizarea procedurilor de achiziție		134.000,00	25.460,00	159.460,00
3.7. Consultanță		140.300,00	26.657,00	166.957,00
3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții		15.300,00	2.907,00	18.207,00
3.7.2. Auditul financiar		125.000,00	23.750,00	148.750,00
3.8. Asistență tehnică		330.000,00	62.700,00	392.700,00
3.8.1. Asistență tehnică din partea proiectantului		120.000,00	22.800,00	142.800,00
3.8.1.1. pe perioada de execuție a lucrărilor		90.000,00	17.100,00	107.100,00
3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de Inspectoratul de Stat în Construcții		30.000,00	5.700,00	35.700,00
3.8.2. Dirigenție de șantier		210.000,00	39.900,00	249.900,00
Total capitol 3		1.937.400,00	355.756,00	2.293.156,00

**S.C. STRUCTI PUNCT S.R.L.****PROIECTARE EXPERTIZARE ASISTENȚĂ TEHNICĂ CONSULTANȚĂ**

Sediul social: Sat Păun, Comuna Bărnova, Etaj 1, Camera 6, Județul Iași

J22/1230/2019 - CUI RO40786374

Tel: 0742 250 836; 0741 232 111 / E-mail: structipunct@gmail.com

**CAPITOLUL 4****Cheltuieli pentru investiția de bază**

4.1	Construcții și instalații	18.913.742,23	3.593.611,02	22.507.353,25
	4.1.1 Terasamente. Sistematizare pe verticală și amenajări exterioare	470.023,42	89.304,45	559.327,86
	4.1.2 Rezistență	5.632.760,61	1.070.224,52	6.702.985,12
	4.1.3 Arhitectură	7.396.288,46	1.405.294,81	8.801.583,27
	4.1.4 Instalații	5.414.669,74	1.028.787,25	6.443.456,99
4.2	Montaj utilaje tehnologice, echipamente tehnologice și funcționale	61.261,16	11.639,62	72.900,78
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	797.538,39	151.532,29	949.070,68
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotări	204.405,60	38.837,06	243.242,66
4.6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
Total capitol 4		19.976.947,38	3.795.620,00	23.772.567,38

CAPITOLUL 5**Alte cheltuieli**

5.1	Organizare de șantier	437.117,56	83.052,34	520.169,90
	5.1.1. Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	397.379,60	75.502,12	472.881,72
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării șantierului	39.737,96	7.550,21	47.288,17
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	239.103,63	0,00	239.103,63
	5.2.1. comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0,00	0,00	0,00
	5.2.2. cota aferentă I.S.C. pentru controlul calității lucrărilor de construcții	103.958,10	0,00	103.958,10
	5.2.3. cota aferentă I.S.C. pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	20.791,62	0,00	20.791,62
	5.2.4. cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - C.S.C.	103.958,10	0,00	103.958,10
	5.2.5. taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/ desființare	10.395,81	0,00	10.395,81
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	2.079.162,03	395.040,78	2.474.202,81
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	350.003,77	66.500,72	416.504,49
Total capitol 5		3.105.386,99	544.593,84	3.649.980,83

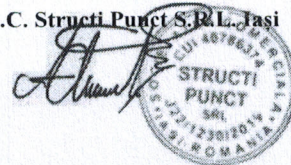
CAPITOLUL 6**Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste**

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
TOTAL GENERAL LEI		26.438.971,64	4.965.624,92	31.404.596,56
din care C+M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		20.791.620,26	3.950.407,85	24.742.028,11

În prețuri la data de: 19.12.2022 1 euro = 4,9199

Cotă TVA: 19,00 %

TOTAL GENERAL EURO	5.373.883,95	1.009.293,87	6.383.177,82
din care C+M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)	4.226.024,97	802.944,74	5.028.969,72

Beneficiar,
U.A.T. Comuna CHISCANIProiectant,
S.C. Structi Punct S.R.L. Iași



În baza analizei preliminare, având în vedere faptul că ambele variantele propuse satisfac criteriile minime impuse, departajarea făcându-se în funcție de analiza multicriterială, elaboratorul recomandă:

Scenariul 2

*Construire bloc de locuințe cu cadre spațiale din beton armat și pereți din BCA
ca variantă de realizare a investiției.*

Pentru Scenariul 2, se prezintă în continuare devizele obiect, exceptând cele cu valori nule:

Scenariul 2: Construire bloc de locuințe cu cadre spațiale din beton armat și pereți din BCA

Conform HGR nr. 907/2016

DEVIZUL OBIECTULUI

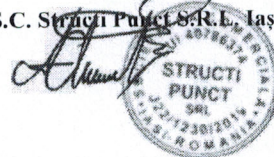
Amenajarea terenului

**CONSTRUIRE LOCUINȚE SOCIALE km 10,
COMUNA CHISCANI, JUDEȚUL BRĂILA**

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
Cap. 4 - Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
4.1	Construcții și instalații	886.139,95	168.366,59	1.054.506,54
4.1.1	Terasamente. Sistematizare pe verticală și amenajări exterioare	594.724,80	112.997,71	707.722,51
4.1.2	Rezistență	65.419,73	12.429,75	77.849,48
4.1.3	Arhitectură	77.314,22	14.689,70	92.003,93
4.1.4	Instalații	148.681,20	28.249,43	176.930,63
TOTAL I - subcap. 4.1		886.139,95	168.366,59	1.054.506,54
4.2	Montaj utilaje tehnologice, echipamente tehnologice și funcționale	0,00	0,00	0,00
TOTAL II - subcap. 4.2		0,00	0,00	0,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	0,00	0,00	0,00
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 III - subcap. 4.3 + 4.4 + 4.5 + 4.6		0,00	0,00	0,00
Total pe deviz pe obiect (Total I + Total II + Total III)		886.139,95	168.366,59	1.054.506,54

Beneficiar,
U.A.T. Comuna CHISCANI

Proiectant,
S.C. Structi Punct S.R.L. Iași



Scenariul 2: Construire bloc de locuințe cu cadre spațiale din beton armat și pereți din BCA

Conform HGR nr. 907/ 2016

DEVIZUL OBIECTULUI
Asigurarea utilităților

**CONSTRUIRE LOCUINȚE SOCIALE km 10,
COMUNA CHISCANI, JUDEȚUL BĂILĂ**

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
Capitolul 2 - Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de bază				
4.1	Construcții și instalații	533.097,32	101.288,49	634.385,81
4.1.1	Terasamente. Sistematizare pe verticală și amenajări exterioare	57.117,57	10.852,34	67.969,91
4.1.2	Rezistență	0,00	0,00	0,00
4.1.3	Arhitectură	0,00	0,00	0,00
4.1.4	Instalații	475.979,75	90.436,15	566.415,90
TOTAL I - subcap. 4.1		533.097,32	101.288,49	634.385,81
4.2	Montaj utilaje tehnologice, echipamente tehnologice și funcționale	0,00	0,00	0,00
TOTAL II - subcap. 4.2		0,00	0,00	0,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	0,00	0,00	0,00
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 III - subcap. 4.3 + 4.4 + 4.5 + 4.6		0,00	0,00	0,00
Total pe deviz pe obiect (Total I + Total II + Total III)		533.097,32	101.288,49	634.385,81

Beneficiar,
U.A.T. Comuna CHISCANI

Proiectant,
S.C. Structi Punct S.R.L. Iași



Scenariul 2: Construire bloc de locuințe cu cadre spațiale din beton armat și pereți din BCA

Conform HGR nr. 907/ 2016

DEVIZUL OBIECTULUI

Construcții și instalații

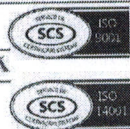
**CONSTRUIRE LOCUINȚE SOCIALE km 10,
COMUNA CHISCANI, JUDEȚUL BĂILA**

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
Capitolul 4 - Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1	Construcții și instalații	18.913.742,23	3.593.611,02	22.507.353,25
	4.1.1 Terasamente. Sistematizare pe verticală și amenajări exterioare	470.023,42	89.304,45	559.327,86
	4.1.2 Rezistență	5.632.760,61	1.070.224,52	6.702.985,12
	4.1.2.1 - Infrastructura	2.111.345,18	401.155,58	2.512.500,77
	4.1.2.2 - Suprastructura	3.521.415,43	669.068,93	4.190.484,36
	4.1.3 Arhitectură	7.396.288,46	1.405.294,81	8.801.583,27
	4.1.4 Instalații	5.414.669,74	1.028.787,25	6.443.456,99
	4.1.5 Alte categorii de lucrări	0,00	0,00	0,00
	4.1.5.1 - Alte categorii de lucrări	0,00	0,00	0,00
	TOTAL I - subcap. 4.1	18.913.742,23	3.593.611,02	22.507.353,25
4.2	Montaj utilaje tehnologice, echipamente tehnologice și funcționale	61.261,16	11.639,62	72.900,78
	TOTAL II - subcap. 4.2	61.261,16	11.639,62	72.900,78
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	797.538,39	151.532,29	949.070,68
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotări	204.405,60	38.837,06	243.242,66
	4.5.1 Dotari interioare	174.485,60	33.152,26	207.637,86
	4.5.2 Dotari exterioare	29.920,00	5.684,80	35.604,80
4.6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
	TOTAL III - subcap. 4.3 + 4.4 + 4.5 + 4.6	1.001.943,99	190.369,36	1.192.313,35
	Total pe deviz pe obiect (Total I + Total II + Total III)	19.976.947,38	3.795.620,00	23.772.567,38

Beneficiar,
U.A.T. Comuna CHISCANI

Proiectant,
S.C. Structi Punct S.R.L. Iași





Scenariul 2: Construire bloc de locuințe cu cadre spațiale din beton armat și pereți din BCA
Conform HGR nr. 907/2016

DEVIZUL OBIECTULUI

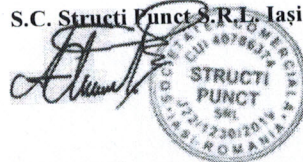
Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier

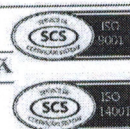
**CONSTRUIRE LOCUINȚE SOCIALE km 10,
COMUNA CHISCANI, JUDEȚUL BRĂILA**

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
Capitolul 5 - Alte cheltuieli				
4.1	Construcții și instalații	397.379,60	75.502,12	472.881,72
TOTAL I - subcap. 4.1		397.379,60	75.502,12	472.881,72
4.2	Montaj utilaje tehnologice, echipamente tehnologice și funcționale	0,00	0,00	0,00
TOTAL II - subcap. 4.2		0,00	0,00	0,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	0,00	0,00	0,00
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 III - subcap. 4.3 + 4.4 + 4.5 + 4.6		0,00	0,00	0,00
Total pe deviz pe obiect (Total I + Total II + Total III)		397.379,60	75.502,12	472.881,72

Beneficiar,
U.A.T. Comuna CHISCANI

Proiectant,
S.C. Structi Punct S.R.L. Iași





Scenariul 2: Construire bloc de locuințe cu cadre spațiale din beton armat și pereți din BCA

Conform HGR nr. 907/ 2016

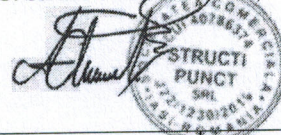
Formular F4

Listă de echipamente / utilaje și dotări
CONSTRUIRE LOCUINȚE SOCIALE km 10,
COMUNA CHISCANI, JUDEȚUL BRĂILA

Nr. crt.	Denumire	UM	Can.	Prețul unitar (fără TVA) - Lei -	Valoarea (fără TVA) - Lei -
0	1	2	3	4	5 = 3 x 4
Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesita montaj					
1	Cascada centrale termice 2x240 kW	buc	1	148,625.00	148,625.00
2	Vas de expansiune capacitate 200 litri	buc	3	1,134.46	3,403.38
3	Vas de expansiune capacitate 100 litri	buc	1	713.46	713.46
4	Panou solar plan cu tuburi vidate	buc	12	2,109.24	25,310.92
5	Grup pompare izolat pentru circuit panouri solare	buc	1	3,705.04	3,705.04
6	Modul termic – preparare instantanee de apă caldă menajeră	buc	1	72,547.88	72,547.88
7	Stație de dedurizare	buc	1	8,851.61	8,851.61
8	Pompă simplă circulație, cu turajie variabilă, circuit încălzire	buc	2	10,069.16	20,138.32
9	Pompă simplă circulație, cu turajie variabila, apă caldă menajeră	buc	1	21,859.08	21,859.08
10	Ventilator de perete pentru baie	buc	47	132.99	6,250.53
11	Panou fotovoltaic policristalin 450W	buc	34	1,259.66	42,828.44
12	Invertor ON-GRID trifazat 15kW	buc	1	10,462.19	10,462.19
13	Contoar smart meter 63A/277V	buc	1	2,996.47	2,996.47
14	Corp iluminat stradal LED 50W	buc	10	528.21	5,282.10
15	Contor de energie termică ultrasunete	buc	47	1,754.10	82,442.49
16	Paratrăsnet PDA otel-inox	buc	1	3,405.04	3,405.04
17	Set cos de fum inox	buc	1	17,921.00	17,921.00
18	Ascensor 8 persoane - 5 stații	buc	1	196,538.75	196,538.75
19	Separator hidrocarburi 15.0 l/s	buc	1	44,298.65	44,298.65
20	Electropompe submersibile ape pluviale 1A+1R	buc	1	38,044.16	38,044.16
21	Electropompe submersibile ape menajere 1A+1R	buc	1	41,913.87	41,913.87
TOTAL Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesita montaj					797,538.39
Dotări					
1	Mobilier bucătărie	buc	48	2,860.00	137,280.00
2	Masă bucătărie + 4 scaune	buc	48	713.45	34,245.60
3	Căsuțe poștale	buc	8	280.00	2,240.00
4	Avizier	buc	2	360.00	720.00
5	Totem luminos exterior	buc	1	4,580.00	4,580.00
6	Coș de gunoi	buc	25	390.00	9,750.00
7	Magazie pentru pubele exterioare	buc	1	15,590.00	15,590.00
TOTAL Dotări					204,405.00
TOTAL ECHIPAMENTE ȘI DOTĂRI					1,001,943.99

Beneficiar,
U.A.T. Comuna CHISCANI

Proiectant,
S.C. Structi Punct S.R.L. - Iași





S.C. STRUCTI PUNCT S.R.L.

PROIECTARE EXPERTIZARE ASISTENȚĂ TEHNICĂ CONSULTANȚĂ

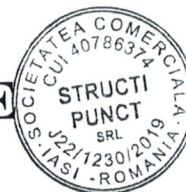
Sediul social: Sat Păun, Comuna Bărnova, Etaj 1, Camera 6, Județul Iași
J22/1230/2019 - CUI RO40786374
Tel: 0742 250 836; 0741 232 111 / E-mail: structipunct@gmail.com



Proiect nr. 169 / 2022

Contract nr. 3104 din 24.02.2022

STUDIU DE FEZABILITATE



CONSTRUIRE LOCUINȚE SOCIALE km 10, COMUNA CHISCANI, JUDEȚUL BRĂILA



BENEFICIAR:

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
CHISCANI

AMPLASAMENT:

Strada Calea Călărașilor, nr. 10 K, comuna Chiscani, județul Brăila (Cv 105, P 656, 656/1)

PROIECTANT GENERAL:

S.C. STRUCTI PUNCT S.R.L. IAȘI

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. Atelier de Arhitectura Sescu S.R.L. IAȘI

FAZA DE PROIECTARE:

STUDIU DE FEZABILITATE



– DECEMBRIE 2022 –



S.C. STRUCTI PUNCT S.R.L.

PROIECTARE EXPERTIZARE ASISTENȚĂ TEHNICĂ CONSULTANȚĂ

Sediul social: Sat Păun, Comuna Bărnova, Etaj 1, Camera 6, Județul Iași
J22/1230/2019 - CUI RO40786374
Tel: 0742 250 836; 0741 232 111 / E-mail: structipunct@gmail.com

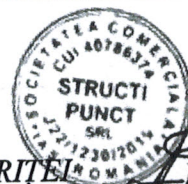


LISTA ȘI SEMNĂTURILE COLECTIVULUI DE PROIECTARE PROIECTANT GENERAL



S.C. STRUCTI PUNCT S.R.L.

Sediul social: Sat Păun, comuna Bărnova, etaj 1, județul Iași;
J22/1230/2019 – C.U.I. RO 40786374;
Tel: 0742 250 836; 0741 232 111;
E-mail: structipunct@gmail.com



ȘEF PROIECT

Ing. Claudiu-Marius AOLĂRIȚEI

Ing. Nicolae JALBA

REZISTENȚĂ

Ing. Alexandru DONISAN

Ing. Mădălina MOVILĂ

Ing. Ionuț NICA

INSTALAȚII

Ing. Marius Constantin ENEA

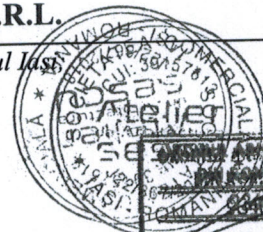
Ing. Marius BIȚICĂ

PROIECTANT DE SPECIALITATE



S.C. Atelier de Arhitectura SESCO S.R.L.

Sediul social: Splai Bahlui Mal Stâng, nr.1, et.1, ap. 1, județul Iași;
J22/876/2018 – C.U.I. 39157613;
E-mail: atelierseescu@gmail.com.



ARHITECTURĂ

Arh. Ionuț SESCO

Arh. Iustinian DIACONU



**A. PIESE SCRISE**– conținut – cadru ¹⁾ –

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII.....	8
1.1. DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII	8
1.2. ORDONATOR PRINCIPAL DE CREDITE / INVESTITOR	8
1.3. ORDONATOR DE CREDITE	8
1.4. ELABORATORUL STUDIULUI DE DOCUMENTAȚIEI.....	8
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI NECESITATE REALIZĂRII OBIECTIVULUI/ PROIECTULUI DE INVESTIȚII.....	9
2.1. CONCLUZIILE STUDIULUI DE PREFEZABILITATE PRIVIND SITUAȚIA ACTUALĂ, NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA PROMOVĂRII OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII ȘI SCENARIILE / OPȚIUNILE TEHNICO – ECONOMICE IDENTIFICATE ȘI PROPUSE SPRE ANALIZĂ.....	9
2.2. PREZENTAREA CONTEXTULUI: POLITICI, STRATEGII, LEGISLAȚIE, ACORDURI RELEVANTE, STRUCTURI INSTITUȚIONALE ȘI FINANCIARE.....	9
2.3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE ȘI IDENTIFICAREA DEFICIENȚELOR	11
2.4. ANALIZA CERERII DE BUNURI ȘI SERVICII, INCLUSIV PROGNOZE PE TERMEN MEDIU ȘI LUNG PRIVIND EVOLUȚIA CERERII, ÎN SCOPUL JUSTIFICĂRII NECESITĂȚII OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII.....	14
2.5. OBIECTIVE PRECONIZATE A FI ATINSE PRIN REALIZAREA INVESTIȚIEI PUBLICE	16
3. IDENTIFICAREA, PROPUNEREA ȘI PREZENTAREA A MINIMUM DOUĂ SCENARII/ OPȚIUNI TEHNICO – ECONOMICE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII	18
3.1. PARTICULARITĂȚI ALE AMPLASAMENTULUI:.....	18
a) descrierea amplasamentului (localizare – intravilan / extravilan, suprafața terenului, dimensiuni în plan, regim juridic – natura proprietății sau titlul de proprietate, servituți, drept de preempțiune, zonă de utilitate publică, informații/ obligații/ constrângeri extrase din documentațiile de urbanism, după caz)	18
b) relații cu zone învecinate, accesuri existente și/ sau căi de acces posibile.....	19
c) orientări propuse față de punctele cardinale și față de punctele de interes naturale sau construite.....	20
d) surse de poluare existente în zonă	21
e) date climatice și particularități de relief.....	21
f) existența unor:	22
g) caracteristici geofizice ale terenului din amplasament – extras din studiul geotehnic elaborat conform normativelor în vigoare, cuprinzând:	24
3.2. DESCRIEREA DIN PUNCT DE VEDERE TEHNIC, CONSTRUCTIV, FUNCȚIONAL – ARH. ȘI TEHNOLOGIC:.....	29
a) caracteristici tehnice și parametri specifici obiectivului de investiții:.....	29
b) varianta constructivă de realizare a investiției, cu justificarea alegerii acesteia:	31
c) echiparea și dotarea specifică funcțiunii propuse	33
3.3. COSTURILE ESTIMATIVE ALE INVESTIȚIEI	33
3.4. STUDII DE SPECIALITATE, ÎN FUNCȚIE DE CATEGORIA ȘI CLASA DE IMPORTANȚĂ:	43
3.5. GRAFICE ORIENTATIVE DE REALIZARE A INVESTIȚIEI	44
4. ANALIZA FIECĂRUI/ FIECĂREI SCENARIU/ OPȚIUNI TEHNICO- ECONOMIC(E) PROPUSE(E).46	
4.1. PREZENTAREA CADRULUI DE ANALIZĂ, INCLUSIV SPECIFICAREA PERIOADEI DE REFERINȚĂ ȘI PREZENTAREA SCENARIULUI DE REFERINȚĂ	46
4.2. ANALIZA VULNERABILITĂȚILOR CAUZATE DE FACTORI DE RISC, ANTROPICI ȘI NATURALI, INCLUSIV DE SCHIMBĂRI CLIMATICE, CE POT AFECTA INVESTIȚIA	47
4.3. SITUAȚIA UTILITĂȚILOR ȘI ANALIZA DE CONSUM.....	48
4.4. SUSTENABILITATEA REALIZĂRII OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII	48
a) impactul social și cultural, egalitatea de șanse	48
b) estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției: în faza de realizare, în faza de operare.....	49
c) impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversității și a siturilor protejate, după caz ...	50



d) impactul obiectivului de investiție raportat la contextul natural și antropic în care acesta se integrează.....	52
4.5. ANALIZA CERERII DE BUNURI ȘI SERVICII, CARE JUSTIFICĂ DIMENSIONAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII.....	52
4.6. ANALIZA FINANCIARĂ, INCLUSIV CALCULAREA INDICATORILOR DE PERFORMANȚĂ FINANCIARĂ: FLUXUL CUMULAT, VALOAREA ACTUALIZATĂ NETĂ, R. I. R.; SUSTENABILITATEA FINANCIARĂ.....	53
4.7. ANALIZA ECONOMICĂ, INCLUSIV CALCULAREA INDICATORILOR DE PERFORMANȚĂ ECONOMICĂ: VALOAREA ACTUALIZATĂ NETĂ, RATA INTERNĂ DE RENTABILITATE ȘI RAPORTUL COST-BENEFICIU SAU, DUPĂ CAZ, ANALIZA COST-EFICACITATE.....	57
4.8. ANALIZA DE SENZITIVITATE.....	59
4.9. ANALIZA DE RISCURI, MĂSURI DE PREVENIRE/ DIMINUARE A RISCURILOR.....	61
5. SCENARIUL TEHNICO – ECONOMIC OPTIM, RECOMANDAT.....	64
5.1. COMPARAȚIA SCENARIILOR/OPTIUNILOR PROPUSE, DIN PUNCT DE VEDERE TEHNIC, ECONOMIC, FINANCIAR, AL SUSTENABILITĂȚII ȘI RISCURILOR.....	64
5.2. SELECTAREA ȘI JUSTIFICAREA SCENARIULUI/ OPTIUNII OPTIM(E) RECOMANDAT(E).....	67
5.3. DESCRIEREA SCENARIULUI/ OPTIUNII OPTIM(E) RECOMANDAT(E) PRIVIND:.....	68
a) obținerea și amenajarea terenului.....	68
b) asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului.....	68
c) soluția tehnică, cuprinzând descrierea, din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcțional-arhitectural și economic, a principalelor lucrări pentru investiția de bază, corelată cu nivelul calitativ, tehnic și de performanță ce rezultă din indicatorii tehnico-economici propuși.....	69
d) probe tehnologice și teste.....	105
5.4. PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI AFERENȚI OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII:.....	105
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;.....	105
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;.....	105
c) indicatori financiari, socio-economici, de impact, de rezultat/ operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții;.....	106
d) durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni.....	106
5.5. PREZENTAREA MODULUI ÎN CARE SE ASIGURĂ CONFORMAREA CU REGLEMENTĂRILE SPECIFICE FUNCȚIUNII PRECONIZATE DIN PUNCTUL DE VEDERE AL ASIGURĂRII TUTUROR CERINȚELOR FUNDAMENTALE APLICABILE CONSTRUCȚIEI, CONFORM GRADULUI DE DETALIERE AL PROPUNERILOR TEHNICE.....	106
5.6. NOMINALIZAREA SURSELOR DE FINANȚARE A INVESTIȚIEI PUBLICE, CA URMARE A ANALIZEI FINANCIARE ȘI ECONOMICE: FONDURI PROPRII, CREDITE BANCARE, ALOCAȚII DE LA BUGETUL DE STAT/BUGETUL LOCAL, CREDITE EXTERNE GARANTATE SAU CONTRACTATE DE STAT, FONDURI EXTERNE NERAMBURSABILE, ALTE SURSE LEGAL CONSTITUITE.....	111
6. URBANISM, ACORDURI ȘI AVIZE CONFORME.....	111
6.1. CERTIFICATUL DE URBANISM EMIS ÎN VEDEREA OBTINERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE.....	111
6.2. EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ, CU EXCEPȚIA CAZURILOR SPECIALE, EXPRES PREVĂZUTE DE LEGE.....	111
6.3. ACTUL ADMINISTRATIV AL AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, MĂSURI DE DIMINUARE A IMPACTULUI, MĂSURI DE COMPENSARE, MODALITATEA DE INTEGRARE A PREVEDERILOR ACORDULUI DE MEDIU ÎN DOCUMENTAȚIA TEHNICO-ECONOMICĂ.....	111
6.4. AVIZE CONFORME PRIVIND ASIGURAREA UTILITĂȚILOR.....	112
6.5. STUDIU TOPOGRAFIC, VIZAT DE CĂTRE OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ.....	112
6.6. AVIZE, ACORDURI ȘI STUDII SPECIFICE, DUPĂ CAZ, ÎN FUNCȚIE DE SPECIFICUL OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII ȘI CARE POT CONDIȚIONA SOLUȚIILE TEHNICE.....	112



7. IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI.....	113
7.1. INFORMAȚII DESPRE ENTITATEA RESPONSABILĂ CU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI.....	113
7.2. STRATEGIA DE IMPLEMENTARE, CUPRINZÂND: DURATA DE IMPLEMENTARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII (ÎN LUNI CALENDARISTICE), DURATA DE EXECUȚIE, GRAFICUL DE IMPLEMENTARE A INVESTIȚIEI, EȘALONAREA INVESTIȚIEI PE ANI, RESURSE NECESARE.....	113
7.3. STRATEGIA DE EXPLOATARE/OPERARE ȘI ÎNTREȚINERE: ETAPE, METODE ȘI RESURSE NECESARE.....	115
7.4. RECOMANDĂRI PRIVIND ASIGURAREA CAPACITĂȚII MANAGERIALE ȘI INSTITUȚIONALE.....	115
8. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI.....	117
9. ANEXA 1 – ANALIZĂ ECONOMICO-FINANCIARĂ	118

- ¹⁾ – Conținutul – cadru al Studiului de Fezabilitate poate fi adaptat, în funcție de specificul și complexitatea obiectivului de investiții propus.
- ²⁾ – În cazul în care anterior prezentului studiu a fost elaborat un studiu de prefezabilitate, se vor prezenta minimum două scenarii/ opțiuni tehnico-economice dintre cele selectate ca fezabile la faza studiu de prefezabilitate.
- ³⁾ – Prin excepție de la prevederile pct. 4.7 și 4.8, în cazul obiectivelor de investiții a căror valoare totală estimată nu depășește pragul pentru care documentația tehnico-economică se aprobă prin hotărâre a Guvernului, potrivit prevederilor Legii nr. 500/2002 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare, se elaborează analiza cost-eficacitate.



DREPTURI DE PROPRIETATE INTELECTUALĂ

În conformitate cu Legea 8 / 1996, prezenta documentație este proprietatea societății S.C. STRUCTI PUNCT S.R.L. IAȘI și nu poate fi utilizată decât în scopul pentru care a fost elaborată. Orice reproducere, copiere, împrumutare sau întrebuintare integrală sau parțială, directă sau indirectă, în alt scop, fără permisiunea proprietarului sau a beneficiarului, acordată legal, în scris, intră sub incidența sancțiunilor legale privind drepturile de proprietate intelectuală și a drepturilor conexe.

**B. PIESE DESENATE**

A0	Planuri generale	Scara:
A0.1	Plan de încadrare în zonă	1:10.000
A0.2	Plan situație	1:1.000
A0.3	Plan situație (detaliu)	1:500
A	Planuri arhitectură	Scara:
A1.0	Plan subsol tehnic	1:100
A1.1	Plan parter	1:100
A1.2	Plan etaj 1	1:100
A1.3	Plan etaj 2-3	1:100
A1.4	Plan etaj 4	1:100
A1.5	Plan învelitoare	1:100
A2.1	Secțiune S1	1:100
A2.2	Secțiune S2	1:100
A3.1	Fațadă principală	1:100
A3.2	Fațadă posterioară	1:100
A3.3	Fațadă lateral stânga	1:100
A3.4	Fațadă lateral dreapta	1:100
R	Planuri rezistență	Scara:
R01	Plan fundații și secțiuni caracteristice	1:50
R02	Plan dispunere pereți și stâlpi din beton armat – Subsol tehnic	1:50
R03	Plan cofraj planșeu din beton armat – Cota -0,10 m	1:50
R04	Plan dispunere stâlpi și pereți din zidărie – Parter	1:50
R05	Plan cofraj planșeu din beton armat – Cota +2,90 m	1:50
R06	Plan dispunere stâlpi și pereți din zidărie – Etaj 1	1:50
R07	Plan cofraj planșeu din beton armat – Cota +5,90 m	1:50
R08	Plan dispunere stâlpi și pereți din zidărie – Etaj 2	1:50
R09	Plan cofraj planșeu din beton armat – Cota +8,90 m	1:50
R10	Plan dispunere stâlpi și pereți din zidărie – Etaj 3	1:50
R11	Plan cofraj planșeu din beton armat – Cota +11,90 m	1:50
R12	Plan dispunere stâlpi și pereți din zidărie – Etaj 4	1:50
R13	Plan cofraj planșeu din beton armat – Cota +14,90 m	1:50
IE	Planuri instalații electrice – curenți tari	Scara:
IE01	Instalații electrice – Plan de situație	1:500
IE02	Instalații electrice – Curenți tari – Plan parter	1:50
IE03	Instalații electrice – Curenți tari – Plan etaj 1	1:50
IE04	Instalații electrice – Curenți tari – Plan etaj 2	1:50
IE05	Instalații electrice – Curenți tari – Plan etaj 3	1:50
IE06	Instalații electrice – Curenți tari – Plan etaj 4	1:50
IE07	Instalații electrice – Plan învelitoare	1:100



IS	Planuri instalații sanitare	Scara:
IS01	Instalații sanitare – Plan rețele exterioare	1:500
IS02	Instalații sanitare – Alimentare cu apă rece și apă caldă – Plan parter	1:50
IS03	Instalații sanitare – Alimentare cu apă rece și apă caldă – Plan etaj 1	1:50
IS04	Instalații sanitare – Alimentare cu apă rece și apă caldă – Plan etaj 2	1:50
IS05	Instalații sanitare – Alimentare cu apă rece și apă caldă – Plan etaj 3	1:50
IS06	Instalații sanitare – Alimentare cu apă rece și apă caldă – Plan etaj 4	1:50
IS07	Instalații sanitare – Canalizare – Plan parter	1:50
IS08	Instalații sanitare – Canalizare – Plan etaj 1	1:50
IS09	Instalații sanitare – Canalizare – Plan etaj 2	1:50
IS10	Instalații sanitare – Canalizare – Plan etaj 3	1:50
IS11	Instalații sanitare – Canalizare – Plan etaj 4	1:50
IS12	Instalații sanitare – Plan învelitoare	1:100
IT	Planuri instalații termice	Scara:
IT01	Instalații termice – Plan parter	1:50
IT02	Instalații termice – Plan etaj I	1:50
IT03	Instalații termice – Plan etaj II	1:50
IT04	Instalații termice – Plan etaj III	1:50
IT05	Instalații termice – Plan etaj IV	1:50



1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

1.1. DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

CONSTRUIRE LOCUINȚE SOCIALE km 10,
COMUNA CHISCANI, JUDEȚUL BRĂILA

1.2. ORDONATOR PRINCIPAL DE CREDITE / INVESTITOR

Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației – MDLPA
DIRECȚIA GENERALĂ DEZVOLTARE REGIONALĂ ȘI INFRASTRUCTURĂ

Sediul: Bd. Libertății nr. 16, Latura Nord, sector 5, București;

Tel: 0372 111 506; Fax: 0372 111 337;

Web: www.mdlpa.gov.ro;



1.3. ORDONATOR DE CREDITE

U.A.T. Comuna CHISCANI

Sediul: str. Principală, nr.224, sat Chiscani, comuna Chiscani, județul Brăila;

C.I. F. 4342669;

Tel: 0239 664 011; Fax: 0239 664 011;

E-mail: primariachiscani@yahoo.com.



1.4. ELABORATORUL STUDIULUI DE DOCUMENTAȚIEI

Proiectant general:

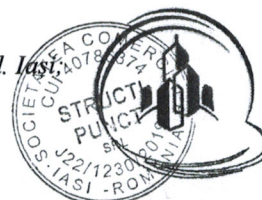
S.C. Structi Punct S.R.L. Iași

Sediul social: Sat Păun, com. Bărnova, str. Zimbrului, nr. 6, jud. Iași;

J22/1230/2019 – C.U.I. RO 40786374;

Tel: 0742 250 836; 0741 232 111;

E-mail: structipunct@gmail.com.



**STRUCTI
PUNCT**

Proiectant de specialitate – arhitectură:

S.C. Atelier de Arhitectura SESCO S.R.L.

Sediul social: Splai Bahlui Mal Stâng, nr.1, et.1, ap. 1, județul Iași;

J22/876/2018 – C.U.I. 39157613;

E-mail: atelierseescu@gmail.com.



ATELIERARH.SESCU
ATELIER DE ARHITECTURA SI DESIGN

Elaborarea Studiului de Fezabilitate se realizează în conformitate cu cerințele beneficiarului pentru elaborarea lucrării:

CONSTRUIRE LOCUINȚE SOCIALE km 10,
COMUNA CHISCANI, JUDEȚUL BRĂILA

Hotărârea nr. 907/ 2016 – privind etapele de elaborare și conținutul – cadru al documentațiilor tehnico – economice aferente obiectivelor / proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice; etapele de elaborare și conținutul – cadru al documentațiilor tehnico – economice pentru realizarea obiectivelor / proiectelor noi de investiții în domeniul construcțiilor, a lucrărilor intervenții la construcții existente și a altor lucrări de investiții, denumite în continuare obiective de investiții, ale căror cheltuieli, destinate realizării de active fixe de natura domeniului public și / sau privat al statului / unității administrativ teritoriale ori de natura domeniului privat al persoanelor fizice și / sau juridice, se finanțează total sau parțial din fonduri publice – **Conținutul cadru al Studiului de Fezabilitate (H.G. nr. 907 / 2016, Anexa nr. 4).**



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

2.1. CONCLUZIILE STUDIULUI DE PREFEZABILITATE PRIVIND SITUAȚIA ACTUALĂ, NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA PROMOVĂRII OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII ȘI SCENARIILE / OPȚIUNILE TEHNICO – ECONOMICE IDENTIFICATE ȘI PROPUSE SPRE ANALIZĂ

Pentru prezentul proiect de investiție nu s-a realizat, în prealabil, un Studiu de Prefezabilitate. Documentația de față – *Studiu de Fezabilitate* – s-a realizat ca răspuns la cererea beneficiarului, U.A.T. Comuna Chiscani, județul Brăila.

2.2. PREZENTAREA CONTEXTULUI: POLITICI, STRATEGII, LEGISLAȚIE, ACORDURI RELEVANTE, STRUCTURI INSTITUȚIONALE ȘI FINANCIARE

La întocmirea prezentului Studiu de Fezabilitate s-a pornit de la ideea realizării unei analize care să permită conturarea unei imagini cât mai clare despre ceea ce se urmărește prin implementarea proiectului propus. Se dorește ca la finalizare, acest studiu să permită furnizarea unor informații în ceea ce privește sustenabilitatea și necesitatea – privită din exteriorul definiției sale strict financiare – de implementare a proiectului, precum și a unor informații privind alternativele existente și care pot fi luate în calcul în procesul decizional de către beneficiar.

Strategia Guvernului în domeniul construcției de locuințe urmărește îmbunătățirea condițiilor de viață, prin asigurarea accesului la o locuință decentă a cetățenilor României, prin dezvoltarea programelor de construcții de locuințe sociale sau a celor care au caracter social, în vederea ajutorării categoriilor de persoane cu venituri modeste, în special a tinerilor, în acest mod realizându-se stabilitatea tinerilor specialiști.

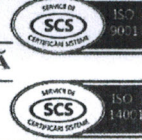
Se are în vedere și necesitatea asigurării de locuințe pentru chiriașii evacuați din casele naționalizate. Pe baza unei metodologii proprii, a fost avansată o propunere de definiție a vulnerabilității din punct de vedere al locuirii, care urmează să capete aspect legal, precum și o aplicație informatică de evidență și raportare a situației persoanelor fără adăpost, în vederea fundamentării programelor de locuințe sociale.

Programele *Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice* în acest domeniu sunt următoarele:

- programul de construcții de locuințe pentru tineri destinate închirierii, derulat prin A.N.L.;
- programul de construcții de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați din casele naționalizate;
- programul de construcții de locuințe sociale conform legii nr. 114/1996;
- programul privind asigurarea primelor de stat pentru economisirea și creditarea în sistem colectiv;
- programul de construcții de locuințe prin credit ipotecar.

Prin *Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice* se desfășoară Programul de construcții de locuințe sociale conform legii nr. 114/1996. Scopul acestui program este construirea de locuințe sociale – locuințe cu chirie subvenționată, destinate unor categorii de persoane defavorizate prevăzute de lege, cărora nivelul de existență nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței. Obiectivul ce se dorește a fi atins este asigurarea unor condiții de locuit decente pentru categoriile sociale dezavantajate. Promovarea investițiilor de locuințe sociale reprezintă sarcina autorităților publice locale.

Sursele de finanțare ale acestui program provin de la bugetele locale și din bugetul de stat. Desfășurarea procesului investițional pentru construcția de locuințe sociale intră în sarcina autorităților administrației publice locale, cu finanțare din bugetele proprii. Statul sprijină financiar construcția de astfel de locuințe, prin alocarea de fonduri de la bugetul de stat în completarea fondurilor din bugetele locale, prin intermediul bugetului Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, la solicitarea



fundamentata a consiliilor locale. Programul de finanțare a construcțiilor de locuințe sociale este un program multianual, care se derulează din anul 1997. Pentru fiecare an, fondurile de la bugetul de stat cu aceasta destinație se aprobă prin legea bugetului de stat pe anul respectiv.

Programul de construcții de locuințe sociale conform *legii nr. 114/1996* se desfășoară conform programelor de investiții promovate la nivel local, primăriile având calitatea de beneficiari. Locuințele sociale și de necesitate se realizează fără depășirea exigențelor minime de dotare și confort la un grad de finisaj mediu, așa cum sunt prevăzute în *anexa nr. 1 la Legea locuinței nr. 114/1996, republicată*. Repartizarea locuințelor construite prin acest program se realizează de către consiliile locale, în urma propunerilor unor comisii sociale care analizează cererile de locuințe la nivel local. La locuințele sociale au acces familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoana, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința.

Chiria nominală este subvenționată din surse ale bugetelor locale, nivelul maxim al chiriei pentru locuințele sociale fiind de 10% din venitul net lunar pe familie. Locuințele sociale aparțin domeniului public al unităților administrativ-teritoriale și nu se vând.

Secțiunile prezentului Studiu de Fezabilitate au fost dezvoltate ca și conținut similar modelului cadru oferit de *H.G. 907/2016* astfel încât să poată furniza informații complete legate de contextul social și economic în care se propune realizarea investiției. Această detaliere ajută atât elaboratorul cât și beneficiarul să constate necesitatea și să înțeleagă oportunitatea realizării sau nu a proiectului. În continuare vom analiza și prezenta contextul în care se propune implementarea prezentului proiect. Prezenta investiție constă în construcția de locuințe sociale destinate închirierii, care să asigure toate funcțiunile impuse de normele actuale în domeniu.

Context european

La nivel european, criza economică recentă a sporit îngrijorările cu privire la accesibilitatea unei locuințe, în special pentru cele mai vulnerabile grupuri sociale. Conform Comisiei Europene, creșterea accesului la locuințe reprezintă unul dintre factorii cheie în atingerea obiectivelor Strategiei Europene cu privire la scăderea numărului de persoane cu risc de sărăcie sau excluziune socială.

Context național

La nivel național s-au elaborat diverse strategii care tratează și domeniul locuirii. Una din ele este "*Strategia Națională a Locuirii*" care vizează abordarea integrată a problemelor multiple și complexe ale domeniului locuirii manifestate atât în mediul urban cât și în cel rural, având ca arie de cuprindere atât locuințele, cât și problemele asociate locuirii aflate în domeniul de responsabilitate al statului precum accesul la servicii de utilități publice (apă, canalizare), politici de dezvoltare urbană etc.

Context județean și local

Capitalul uman este unul din factorii determinanți în poziționarea competitivă a unei localități pe plan regional sau național. Investind constant în domeniile care contribuie la creșterea calității vieții, localitatea are capacitatea de a atrage o populație tânără și educată, răspunzând totodată și cerințelor locuitorilor săi.

Sintetizând informațiile mai sus prezentate, putem concluziona, că proiectul de față se încadrează perfect atât în contextul județean, cât și în cel național și european, obiectivele acestuia plinuindu-se cu obiectivele strategiilor, planurilor și politicilor de dezvoltare pentru această perioadă.



Obiectivul general este: **CONSTRUIRE LOCUINȚE SOCIALE km 10, COMUNA CHISCANI, JUDEȚUL BRĂILA.**

Sursa de finanțare: PROGRAMUL DE CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE SOCIALE conform legii nr. 114/1996 derulat de MINISTERULUI DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI ADMINISTRAȚIEI PUBLICE prin intermediul DIRECȚIEI GENERALE DE DEZVOLTARE REGIONALĂ ȘI INFRASTRUCTURĂ.

Beneficiarii investiției sunt: statul, prin autoritățile administrației publice centrale, autoritățile administrației publice locale, precum și alte instituții publice și instituții de interes public și persoane juridice recunoscute ca fiind de utilitate publică în condițiile legii, precum și alte entități ce funcționează în baza unor legi speciale.

Reglementări legislative în vigoare ce au stat la baza proiectării:

- **Legea nr. 114/1996**, republicată, privind locuințele;
- **Legea nr. 10/1995**, republicată, privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 50/1991**, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordin MDRL nr. 839/2009** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- **HGR 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;
- **HGR nr. 273/1994** privind aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 350/2000** privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- **Legea nr. 98/2016** privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- **HGR Nr. 395/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare.

Altele, inclusiv Directivele europene și Regulamentele Parlamentului European în domeniul achizițiilor publice, proiectării și construcțiilor.

Enumerarea nu este limitativă.

2.3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE ȘI IDENTIFICAREA DEFICIENȚELOR

Conform Expertizelor Tehnice întocmite de către dr. ing. Daniel C. DIACONU, asupra fondului locativ existent pe amplasament, se poate observa că o parte din locuințele existente nu sunt asigurate la acțiuni seismice de cod, structura de rezistență a construcțiilor nu corespunde, în ansamblul ei, din punct de vedere al rezistenței la acțiunea seismului fiind necesare măsuri de intervenții cu caracter de consolidare.

În urma analizelor realizate prin Expertizele Tehnice asupra fondului locativ, la o parte din construcțiile de pe amplasament, aplicarea scenariului minimal cu caracter de urgență, este recomandarea expertului. Astfel, scenariul minimal recomandat de expertul tehnic presupune demolarea clădirilor existente în vederea eliberării amplasamentului pentru realizarea unei noi investiții cu destinației similară. Acest scenariu se aplică următoarelor corpuri de clădire: D, E, F, G și H.



Prezentare comunei

Situată în sud-estul țării la confluența Luncii Dunării, Munților Măcinului, Câmpia Bărăganului, Câmpia Siretului Inferior și Câmpia Covurluiului, la 13 km pe Drumul Județean DJ212, întinzându-se în lungime aproximativ 3 km de o parte și de alta a șoselei, satul Chiscani a fost și este de multă vreme centrul politico – administrativ al comunei.

Reședința politico – administrativă a comunei are ca sediu satul Chiscani în care trăiesc 3.665 locuitori.

La nord, comuna Chiscani se învecinează cu cartierul Radu Negru al municipiului Brăila. La vest, perimetrul ei este delimitat de centrala Termoelectrică Tichilești din același județ, iar la est este marginită de Dunăre.

Teritoriul administrativ al comunei Chiscani face parte din Câmpia Română Orientală, partea de nord a Bărăganului.

La contactul Terasei Brăilei cu lunca se observa o denivelare de 3-4 m astfel ca în cadrul luncii cotele absolute ating valori de până la + 7 m. Terasa însoțește malul stâng al Dunării cu o lățime de 25 – 30 km și are aspectul unei văi a Dunării colmatate.

Solurile zonale sunt cernoziomuri, formate din loess, reprezentând cea mai mare parte adică 60-70 % din teritoriu.

Populația

În componența comunei sunt 3 sate și anume:

- Chiscani;
- Lacu Sărat;
- Vărsătura.

Conform datelor finale ale recensământului populației și al locuințelor desfășurat în anul 2011, populația comunei Chiscani era de 5340 locuitori (2667 de sex masculin și 2673 de sex feminin). Dintre aceștia 4862 sunt de etnie română, 186 de etnie romă, în timp ce etniile ucraineană, germană, greacă și italiană sunt reprezentate de mai puțin de 3 persoane pentru fiecare. În același timp, s-au înregistrat 287 de cazuri care nu au oferit o informație concretă în ceea ce privește apartenența etnică..

Vecinătăți

În prezent, teritoriul administrativ al comunei Chiscani are în componența sa localitățile: Chiscani, Vărsătura, Lacu Sărat și o suprafață de 10185,00 ha. Conform documentației cadastrale referitoare la delimitarea hotarelor administrative, așa cum au reieșit în urma convocărilor comisiilor de delimitare numite prin Ordinul Prefectului nr. 283/23.09.2009, UAT Chiscani se învecinează cu:

- la sud: UAT Tichilești (cf. proces-verbal pt. stabilirea hotarului administrativ nr. 2959/14.05.2010);
- la est: UAT Mărașu (cf. proces-verbal pt. stabilirea hotarului administrativ nr. 382/19.01.2011);
- la est: UAT Traian (cf. proces-verbal pt. stabilirea hotarului administrativ nr. 5318/07.10.2010);
- la nord: UAT Cazasu (cf. proces-verbal pt. stabilirea hotarului administrativ nr. 3877/14.07.2010);
- la vest: UAT Tudor Vladimirescu (cf. proces-verbal pt. stabilirea hotarului administrativ nr. 4103/28.07.2010);
- la nord : Mun. Brăila (există un litigiu pe rol, privind trupurile Stațiunea Lacu-Sărat și Platforma industrială).

Prezentarea de mai sus a fost preluată de pe site-urile:

- <https://primariachiscani.ro/despre-comuna/prezentare-general/>;
- https://ro.wikipedia.org/wiki/Comuna_Chiscani,_Br%C4%83ila.



Terenul are **suprafața de 18.930,00 m²** și este situat în **intravilanul comunei Chiscani, județul Brăila**, aparține **domeniului public al comunei** fiind format dintr-un singur număr cadastral.

Imobilul nu este gravat de servituți, drept de proprietate, zona de utilitate publică.

Imobilul nu face parte din situri arheologice sau arii naturale protejate.

Pe baza observațiilor din faza studiilor de teren se poate aprecia că amplasamentul are stabilitate generală și locală asigurată. Terenul are o formă poligonală neregulată în plan și nu prezintă diferențe de nivel din punct de vedere topografic, fiind liber de construcții.

Studiul topografic efectuat s-a realizat în sistemul național de coordonate STEREO 70 și cote cu plan de referință Marea Neagră la scara 1/500 și este vizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila.

Utilități asigurate în zonă:

- rețea electrică;
- rețea de apă potabilă;
- rețea de canalizare menajeră;
- rețea de gaze naturale;
- rețea telefonică/ internet.

Statutul juridic al amplasamentului (imobil constituit din teren și/sau construcție): Imobil constituit din teren aparținând domeniului public al U.A.T. Comuna CHISCANI.

Documentația de față este întocmită la cererea beneficiarului, necesitatea investiției fiind dată de **realizarea de urgență a măsurilor enumerate prin Expertizele Tehnic și lipsa locuințelor sociale suficiente pentru adăpostirea fondului locativ din zonă. Această investiție este esențială pentru creșterea și dezvoltarea armonioasă a copiilor și tinerilor.**

A. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Fondul construit ce va fi înlocuit prin prezenta investiție, supus expertizării, este situat în zona industrială "Viziru", km 10, comuna Chiscani, județul Brăila.

Având în vedere scopul Expertizelor Tehnice și faptul că fondul construit analizat nu are Carte Tehnică sau documente din care să reiasă descrierea structurală și natura, respectiv caracteristicile materialelor folosite, s-a realizat o prospectare în teren.

Din fișa tehnică furnizată de beneficiar, zona studiată a fost dată în funcțiune în anul 1965, iar din investigațiile realizate s-a putut constata că la proiectarea și execuția ei s-a ținut cont de standardele și legislația în vigoare la acea dată. În alcătuirea și conformarea structurii de rezistență s-au avut în vedere principiile de proiectare antiseismică din normativul P13-63.

B. DEFICIENȚE

Din analiza efectuată asupra contextului actual al infrastructurii locuințelor construite din fonduri publice la nivel local comparativ cu cel național, rezultă ca fiind justificată și viabilă realizarea proiectului de construcție locuințe sociale în comuna Chiscani, întru-cât fondul construit existent necesită intervenții de urgență prin demolarea unor corpuri de clădire, deoarece acestea nu mai prezintă siguranță în exploatare, iar numărul locuințelor sociale este insuficient în comparație cu cererile existente pentru astfel de locuințe, ceea ce poate conduce la o accentuare diferențelor sociale care se reflectă în agravarea proceselor de integrare socială.

Implementarea proiectului completează eforturile de dezvoltare și modernizare a comunei Chiscani, beneficiarii acestei investiții fiind în totalitate locuitorii comunei.

2.4. ANALIZA CERERII DE BUNURI ȘI SERVICII, INCLUSIV PROGNOZE PE TERMEN MEDIU ȘI LUNG PRIVIND EVOLUȚIA CERERII, ÎN SCOPUL JUSTIFICĂRII NECESITĂȚII OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

Investiția nu presupune furnizarea de bunuri și servicii, ea a apărut ca răspuns la o cerere certă și exigibilă, fără conotații economice. Investiția are un caracter social, vizând comunitatea locală din zona VIZIRU, km 10.

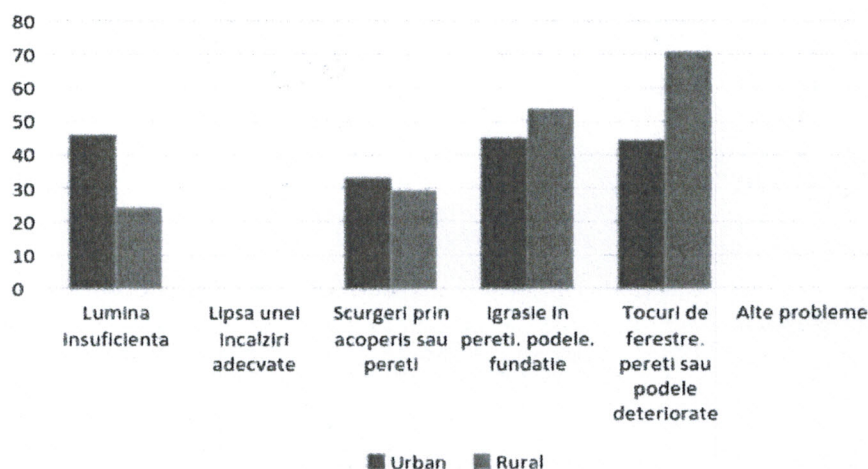
Fluctuațiile indicatorilor demografici înregistrate în ultima perioadă, reprezintă aspecte importante care stau la baza proceselor de dezvoltare economică și socială a comunei.

Dezechilibrele economice și sociale existente între nivelurile de dezvoltare a diferitelor regiuni ale țării, dar și între mediile de rezidență urban-urban, impun adoptarea unor politici active care să asigure concomitent dezvoltarea economică, bunăstarea socială și protecția mediului. În orientarea acestor politici este necesară evaluarea realistă a spațiului urban din punctul de vedere al resurselor disponibile, dar și al factorilor favorizanți și restrictivi ai dezvoltării.

Proiectele de perspectivă ale comunei au ca obiectiv asigurarea unui nivel ridicat de urbanism la nivelul întregii comunități și prevăd în special reabilitarea infrastructurii, realizarea de noi spații de locuit, sprijinirea activităților economice, comerciale și turistice, ameliorarea condițiilor igienico-sanitare ale locuitorilor, ameliorarea calității mediului și diminuarea surselor de poluare.

Locuința este una din nevoile de bază ale populației, iar accesul la aceasta reprezintă un factor important de menținere și îmbunătățire a calității vieții, precum și o componentă esențială a societății. Statistica locuințelor are ca obiectiv aprecierea situației condițiilor de locuit și a evoluției acesteia, atât din punctul de vedere al locuințelor noi, cât și al fondului de locuințe existent.

Peste 35% dintre cele 8,8 milioane de locuințe ale țării au nevoie de reparații urgente. Aceste unități, dintre care multe sunt blocuri de locuințe construite în perioada comunistă, fac ca multe orașe din România să pară neîngrijite. Este vorba de peste 10.000 de blocuri construite înainte de 1980 cu nevoi de reparații legate de structură, acoperiș și sisteme de încălzire.



Fondul locativ rural este de asemenea dominat de locuințele cu două și trei camere pentru toate categoriile de venit. Totuși, creșterea graduală a locuințelor cu mai multe camere din categoriile superioare indică o corelație directă dintre venit și numărul de camere.

NECESITATEA INVESTIȚIEI

Necesitatea asigurării accesului la locuire, reprezintă o precondiție pentru exercitarea unor drepturi fundamentale de care trebuie să beneficieze orice persoană. Având în vedere că dezvoltarea durabilă a comunei Chiscani este strâns legată și de îmbunătățirea condițiilor de locuire, administrația locală și-a manifestat interesul de a construi locuințe pentru familiile defavorizate, destinate închirierii, a căror surse de venit nu le permit achiziția unei locuințe în proprietate sau închiriere. De asemenea, odată cu dezvoltarea



economico-socială a comunei Chiscani, s-a constatat și o lipsă acută de locuințe, mai ales în rândul tinerilor demonstrată prin numeroasele solicitări formulate de tineri și familii de tineri ale căror venituri nu le permit accesul la o locuință în condițiile pieței. În acest sens, în conformitate cu prevederile *Legii nr. 114/1996 privind conformarea locuințelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, principalul obiectiv al M.D.R.A.P. constă în promovarea și dezvoltarea, atât la nivel local, a unor programe privind construcția de locuințe pentru familii defavorizate, destinate închirierii, tocmai în vederea rezolvării problemei locuirii pentru segmentul de populație vizat.

Prin aspectele și implicațiile de ordin social și economic, soluționarea problemelor de locuire constituie un obiectiv important în Programul de Guvernare al fiecărei țări. România prezintă sub acest aspect una dintre cele mai grele situații de locuire din țările europene. Strategia Guvernului României, prin Programele de construcții de locuințe sociale urmărește îmbunătățirea condițiilor de viață, prin asigurarea accesului tuturor cetățenilor la o locuință decentă.

Majoritatea solicitărilor de locuințe sunt efectuate de tineri și de persoane cărora nivelul de resurse și/sau de existență nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.

OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Oportunitatea este permanentă, dată fiind importanța socială susținută prin construirea unor spații destinate locuirii, dotate și echipate corespunzător.

Investiția este oportună și prezintă multiple avantaje, dintre care:

- asigurarea unor condiții calitative ridicate pentru locuire;
- atragerea tinerilor către zonele rurale în detrimentul zonelor urbane;
- adăugarea unui plus de valoare însemnat pentru spațiul existent din localitate, prin construirea unui fond locativ nou, în condiții calitative ridicate, cu o durată de viață mare și cu costuri de exploatare reduse.

JUSTIFICAREA NECESITĂȚII

Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice împreună cu consiliile locale analizează și stabilesc, funcție de solicitările de locuințe și terenurile de construcție disponibile, necesitatea și oportunitatea construirii de locuințe și elaborează împreună programe anuale. Această situație a impus luarea de măsuri cu caracter strategic în vederea rezolvării problemei locuirii segmentului de populație constituit de tineri, și persoane cu venituri modeste prin construcția de locuințe destinate celor cărora sursele de venit nu le permit achiziția unei locuințe în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței, și chiriașilor evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari.

Aceste programe de construcții de locuințe sociale sau cele care au caracter social urmăresc ajutorarea acestor categorii de persoane defavorizate prevăzute de lege, cărora nivelul de existență nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței, a categoriilor de persoane cu venituri modeste, în special a tinerilor realizându-se în acest fel și stabilizarea familiilor tinere în condițiile în care exodul tinerilor către piața muncii din UE, și în special a celor calificați este în creștere.

Rezultatul acestei investiții va fi punerea în valoare a moștenirii locale și promovarea valorilor rurale, conducând astfel la creșterea nivelului de trai în zonele rurale. Totodată, accesul facil la servicii sociale are un rol important în procesul de reducere a excluziunii sociale în mediul rural, conducând la o dezvoltare locală durabilă și sustenabilă.

Așadar, putem afirma faptul că, proiectul în sine reprezintă un răspuns la nevoile și constrângerile identificate la nivelul Primăriei comunei Chiscani, cu impact asupra nevoilor regionale. *Implementarea acestuia va conduce astfel la diminuarea sau ameliorarea acestor constrângeri.*



2.5. OBIECTIVE PRECONIZATE A FI ATINSE PRIN REALIZAREA INVESTIȚIEI PUBLICE

Realizarea obiectivului – construcții cu o structură modernă, cu capacitate, nivel de confort și dotări competitive – va reprezenta o construcție cu identitate arhitecturală, ridicând astfel standardul de urbanism al zonei și va avea un impact pozitiv asupra populației. Destinația socială este oportună pentru terenul studiat întru-cât este necesar de un fond locativ nou.

Obiectivele investiției reflectă misiunea, viziunea și valorile instituționale ale *Ministerului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației*, precum și scopurile acestuia pe termen lung. În mod generic, obiectivele fac tranziția de la concepția generală, la proiectele și planurile aliniate misiunii.

Principalul obiectiv urmărit de investiția propusă este îmbunătățirea condițiilor de trai pentru populația tânără a comunei aflată la început de drum, în vederea unei dezvoltări sustenabile.

Alături de combaterea procesului de migrare a populației, se urmărește și încurajarea tinerilor în ceea ce privește creșterea natalității prin: îmbunătățirea calității vieții, asigurarea de facilități pentru copii și părinți, asigurarea accesului populației la serviciile de baza, cu efecte asupra calității forței de muncă viitoare.

Obiectiv general

Obiectivul general al proiectului propus îl constituie dezvoltarea și finanțarea investițiilor privind construcțiile de locuințe pentru familiile defavorizate, destinate închirierii, în conformitate cu prevederile legale referitoare la investițiile publice.

Astfel se va susține creșterea calității vieții prin asigurarea condițiilor optime de viață, respectiv locuințe decente dotate cu utilitățile necesare unei calități ridicate de viață (apă, canalizare, energie electrică) și crearea premiselor de dezvoltare socio-economică a comunei. Raportul european privind *“Implementarea standardelor europene în legislația din România”* subliniază necesitatea asigurării condițiilor durabile de locuit.

Obiective specifice

Îmbunătățirea calității vieții prin creșterea gradului de confort, civilizație și siguranța pentru categoriile sociale ce vor beneficia de aceste locuite:

- creșterea mobilității persoanelor;
- diminuarea riscului de pauperizare a anumitor cartiere, de proasta funcționare a serviciilor publice;
- reducerea exodului persoanelor calificate către piața muncii din UE;
- asigurarea nediscriminării, tratamentului egal, transparenței, eficienței utilizării fondurilor publice precum și asumarea răspunderii în procesul de achiziții publice;
- scăderea consumului de resurse și economie de energie.

Toate aceste beneficii ce derivă din crearea acestei oaze sociale va crește gradul de sănătate și civilizație al populației locale, vizând o apropiere cât mai rapidă de standardele localităților mai dezvoltate și reducerea discrepanțelor dintre localitățile și regiunile țării.

Prin lucrările de investiție se urmărește satisfacerea cerințelor esențiale de calitate în construcții dar și atingerea parametrilor tehnici specifici prevăzuți în normativele de proiectare în vigoare.

Îmbunătățirea condițiilor de trai, materiale, spirituale, stoparea fenomenului de depopulare a spațiului rural prin promovarea și valorificarea spațiului local, turismului și reducerea decalajelor rural – urban prin sprijinirea populației sărace, sunt principalii factori ce contribuie la dezvoltarea zonei.

Obiectivul specific al proiectului constă în construirea unui bloc de locuințe sociale pentru familii ale căror venituri nu le permit accesul la o locuință în condițiile pieței. Locuințele pentru familii ce vor fi construite în cadrul obiectivului de investiții vor fi amplasate pe un teren în suprafață de 18.930 m², situat în comuna Chiscani, strada Calea Călărașilor, nr. 10 K, județul Brăila.



Locuințele propuse sunt grupate într-un bloc de locuit cu o singură scară, respectiv acces principal în scara de bloc, în regim S_{tehnic}+P+4E. Locuințele pentru familii construite de Primăria comunei Chiscani, prin fonduri guvernamentale, care asigură finanțarea proiectării și execuției, în condițiile legii, iar după finalizarea lucrărilor sunt predate autorităților publice locale în vederea administrării și repartizării către familiile care îndeplinesc criteriile de acces la astfel de locuințe.

Ținând cont de aspectele descrise mai sus realizarea investiției de construcție a blocului de locuințe destinat familiilor sociale în zona "Viziru", comuna Chiscani este necesară și utilă. Realizarea investiției va duce la creșterea calității condițiilor de trai ale grupurilor vulnerabile, care se va reflecta în creșterea satisfacției locuitorilor comunei, acesta fiind un indicator important pentru comunitate.

În concluzie, proiectul oferă premisele unei dezvoltări durabile a comunei Chiscani, competitivă la nivel european și în conformitate cu standardele de calitate. Prin dezvoltarea de proiecte – pilot, produse, noi practici și tehnologii, va crește calitatea vieții și se va consolida rolul cetățeanului în cadrul societății.

Prin lucrările de investiție se urmărește satisfacerea cerințelor esențiale de calitate în construcții dar și atingerea parametrilor tehnici specifici prevăzuți în:

- NP 068 / 2002 – Normativ privind proiectarea clădirilor civile din punct de vedere al cerinței de siguranță în exploatare;
- P118 / 1999 – Normativ de siguranță la foc a construcțiilor;
- NP 051 / 2012 – Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap;
- NP 060 / 2002 – Normativ privind stabilirea performanțelor termo-higro-energetice ale anvelopei clădirilor de locuit existente în vederea reabilitării lor termice;
- NP 040 / 2002 – Normativ privind proiectarea, executarea și exploatarea hidroizolațiilor la clădiri;
- C107-0 / 2002 – Normativ pentru proiectarea și execuția lucrărilor de izolații termice la clădiri;
- P100-1 / 2013 – Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri.

Sintetizând informațiile mai sus prezentate, dar ținând cont și de aspectele prezentate în documentație, aspecte privind obiectivele Strategiei Naționale a Locuirii, Strategia Integrată de Dezvoltare Locală a comunei Chiscani, putem concluziona că proiectul de față se încadrează atât în contextul județean, regional cât și în cel național și european, obiectivele acestuia plîind-se pe obiectivele strategiilor, planurilor și politicilor de dezvoltare pentru această perioadă. În condițiile acestea realizarea proiectului este mai mult decât oportună întru-cât investiția de față va concura alături de alte proiecte la îmbunătățirea calității vieții persoanelor vulnerabile.



3. IDENTIFICAREA, PROPUNEREA ȘI PREZENTAREA A MINIMUM DOUĂ SCENARIU/ OPȚIUNI TEHNICO – ECONOMICE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

Deși destinația investiției este un motiv suficient pentru implementarea acesteia, necesitatea revigorării fondului construit existent este deopotrivă necesară și utilă.

În elaborarea proiectului s-au avut în vedere necesitățile și exigentele formulate în Tema de proiectare și Certificatul de Urbanism. Repartizarea funcțiunilor pe amplasament a fost gândită pentru o deservire corectă și facilă a obiectivelor de către utilizatori.

Prin tema de proiectare, beneficiarul solicită *CONSTRUIREA DE LOCUINȚE SOCIALE km 10 în comuna Chiscani, județul Brăila.*

În conformitate cu prevederile *HG 907/ 2016 pentru privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice* se vor propune și se vor prezenta minim două scenarii / opțiuni tehnico-economice pentru realizarea obiectivului de investiții.

Obiectul prezentului Studiu de Fezabilitate este acela de a analiza variantele existente și de a selecta cea mai bună opțiune astfel încât să fie posibilă realizarea proiectului. S-au studiat două scenarii pentru realizarea obiectivului de investiții, și anume:

- *Scenariul 1: Construire bloc de locuințe cu pereți structurali din zidărie de cărămidă;*
- *Scenariul 2: Construire bloc de locuințe cu cadre spațiale din beton armat și pereți din BCA.*

Realizarea analizei scenariilor tehnico-economice și stabilirea celei mai potrivite alternative pentru realizarea proiectului o vom face ținând cont de un grup de criterii atât de natură economică, cât și tehnică și legislativă.

PENTRU FIECARE SCENARIU TEHNICO-ECONOMIC SE VOR PREZENTA:

3.1. PARTICULARITĂȚI ALE AMPLASAMENTULUI:

a) descrierea amplasamentului (localizare – intravilan / extravilan, suprafața terenului, dimensiuni în plan, regim juridic – natura proprietății sau titlul de proprietate, servituți, drept de preempțiune, zonă de utilitate publică, informații/ obligații/ constrângeri extrase din documentațiile de urbanism, după caz)

Investiția ce se dorește a se realiza se va amplasa în comuna Chiscani, județul Brăila. Terenul este situat în *cvartal 105, parcela 656, 656/1, intravilanul comunei Chiscani, și aparține domeniului public al comunei conform Extras de Carte Funciară nr. 78996.*

Terenul destinat investiției este liber de construcții și are o formă poligonală neregulată în plan, nu prezintă diferențe de nivel din punct de vedere topografic. Studiul topografic efectuat s-a realizat în sistemul național de coordonate STEREO 70 și cote cu plan de referința Marea Neagră la scara 1/500 și este vizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila.

Din punct de vedere topografic, cota terenului natural în zonă se încadrează în intervalul *13,10 m și 14,00 m* raportat la nivelul Marii Negre. Pe baza observațiilor directe din faza studiilor de teren se poate aprecia că amplasamentul are stabilitatea generală și locală asigurate.

Imobilul studiat nu este gravat de servituți, drept de proprietate fiind zona de utilitate publică, liber de sarcini, respectiv liber de construcții.

Imobilul studiat nu face parte din situri arheologice sau arii naturale protejate.

Accesul auto și pietonal se realizează, pe parcela studiată, din strada Calea Călărașilor – E584 (DN 21), în dreptul numărului 10 K, aflată la sud-estul parcelei – conform planului de situație.



Fig. 1 – Identificare teren în zonă

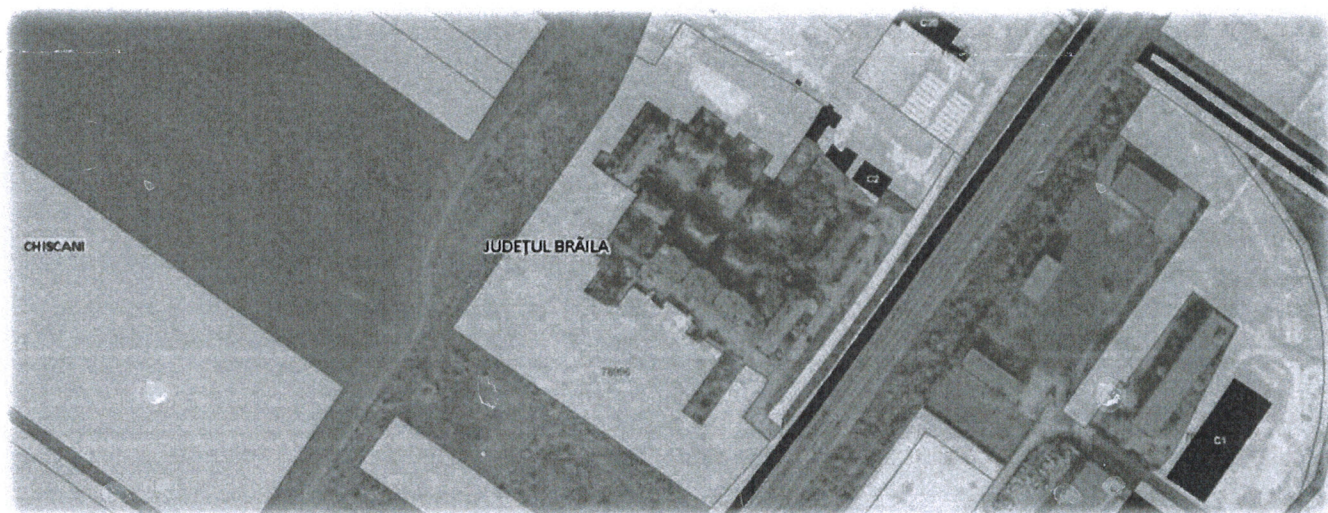


Fig. 2 – Identificare cadastrală

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

Terenul are o formă poligonală neregulată în plan și nu prezintă diferențe de nivel din punct de vedere topografic. Conform documentației cadastrale, amplasamentul studiat are următoarele vecinătăți:

Orientarea	Vecinătăți
<i>Nord-Vest</i>	<i>teren neconstruit – domeniul public al U.A.T. comuna Chiscani</i>
<i>Sud-Est</i>	<i>teren neconstruit – domeniul public al U.A.T. comuna Chiscani și linie tramvai municipiul Brăila, număr cadastral 78181</i>
<i>Nord-Est</i>	<i>teren neconstruit – domeniul public al U.A.T. comuna Chiscani și teren construit cu număr cadastral 72804</i>
<i>Sud-Vest</i>	<i>teren neconstruit – domeniul public al U.A.T. comuna Chiscani</i>

Amplasamentul vizat pentru această investiție are deschidere la Drumul Național DN 21 (E584) spre sud-est, fără acces direct, având asigurate retragerile necesare. În ceea ce privește organizarea de șantier pe perioada execuției lucrărilor, aceasta se va realiza în incintă.

Pentru accesarea corpului propus prin proiect, blocul de locuințe sociale (BS) a fost prevăzută prin proiect crearea unei cai de servitute auto și pietonală care să conecteze domeniul public cu intrarea în imobil, conform amenajării prezentate în planșa A0.2 – Planul de situație și A0.3 – Plan de situație (detaliu).

**Vecinătăți / cai de acces public:**

– Sud-Vest: construcția propusă va fi amplasată la minim 15,00 m față de limita de proprietate – domeniul public al U.A.T. Comuna Chiscani;

– Sud-Est: construcția propusă va fi amplasată la minim 50,60 m față de limita de proprietate – domeniul public al U.A.T. Comuna Chiscani, la 75,13 m față de axul drumului național DN 21 și la 59,50 m față de limita cadastrală a liniei de tramvai a municipiului Brăila;

– Nord-Est: construcția propusă va fi amplasată la minim 9,35 m față de limita de proprietate – domeniul public al U.A.T. Comuna Chiscani;

– Nord-Vest: construcția propusă va fi amplasată la minim 105,73 m față de limita de proprietate – domeniul public al U.A.T. Comuna Chiscani;

Cea mai apropiată locuință a fost identificată la o distanță de aproximativ 28,70 m pe direcția N-E.

c) orientări propuse față de punctele cardinale și față de punctele de interes naturale sau construite

Față de punctele cardinale construcția este poziționată astfel:

– fațada principală (latură lungă) este orientată spre S-E și asigură expunere solară pentru 30 de apartamente, respectiv 30 de camere de zi / noapte;

– fațadă secundară (latură lungă) este orientată spre N-V și asigură expunere solară pentru 30 de apartamente din care 10 parțial, respectiv 30 camere de zi / noapte la care se adaugă casa scării, camera tehnică de la parter și zonele de depozitare comune;

– fațadă lateral dreapta (latură scurtă) este orientată spre N-E și asigură expunere solară pentru 5 apartamente, respectiv 5 de camere de zi / noapte;

– fațadă lateral stânga (latură scurtă) este orientată spre S-V și asigură expunere solară pentru 5 apartamente, respectiv 5 de camere de zi / noapte;

NOTE:

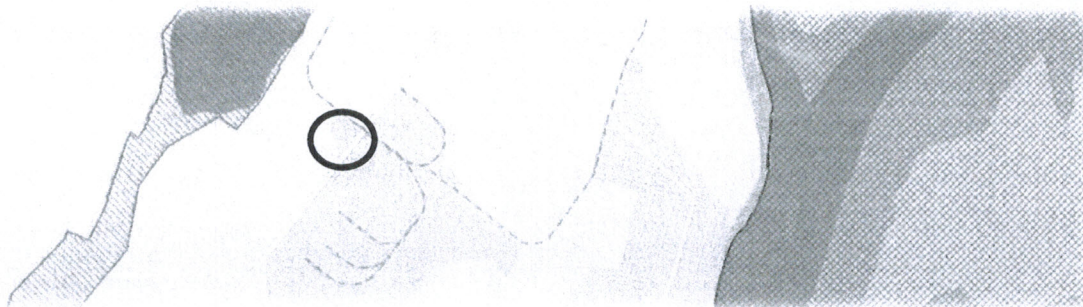
– toate bucătăriile sunt iluminate și ventilate natural, iar toate băile și grupurile sanitare sunt iluminate și ventilate artificial;

– din punct de vedere natural-antropic, fațada principală este orientată spre zona stradală de acces pe proprietate, iar fațada secundară este orientată spre câmp deschis cu vedere asupra peisajului natural din N-V al comunei Chiscani, respectiv Lacu Sărat;

– latură scurtă N-E este orientată spre fondul locativ existent în zonă, în timp ce latură scurtă S-V este orientată spre câmp deschis cu vedere asupra peisajului natural.

Față de punctele principale de interes naturale protejate (Natura 2000) ale regiunii, investiția studiată se poziționează astfel:

Nr. Crt.	Cod	Denumire	Aria de influență	Interferență
1	ROSCI0307	Lacul Sărat - Brăila	329,29 ha	în afara zonei de intervenție
2	ROSCI0006	Balta Mică a Brăilei	20.659,15 ha	în afara zonei de intervenție



Tabel conform Zone de interes naturale – județul Brăila, <https://natura2000.eea.europa.eu/>

d) surse de poluare existente în zonă

Mediul înconjurător este format atât din elemente naturale cât și din cele provenite ca urmare a desfășurării activităților umane. Este caracterizat de o multitudine de atribute precum și de relațiile complexe dintre acestea, definite ca impacturi.

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate surse de poluare care să producă impact considerabil asupra mediului existent sau care să afecteze desfășurarea activităților propuse, însă se poate observa acumularea gunoiului menajer, aruncat necontrolat în zonă.

Amplasamentul este situat la o distanță suficientă față de zonele urbane și căile de comunicație rutiere interurbane intens circulate, fiind protejat de noxele generate de traficul auto.

Suprafețele de teren afectate de execuția lucrărilor se vor reface conform stării inițiale. La executarea lucrărilor, constructorul va utiliza aparate și utilaje cu nivel scăzut de zgomot și vibrații.

e) date climatice și particularități de relief

Climatul este temperat – continental, cu nuanțe aride. Temperatura medie anuală este +11°C. Temperaturile cele mai mici se realizează în ianuarie, luna cea mai rece, și cele mai mari în iulie, luna cea mai caldă.

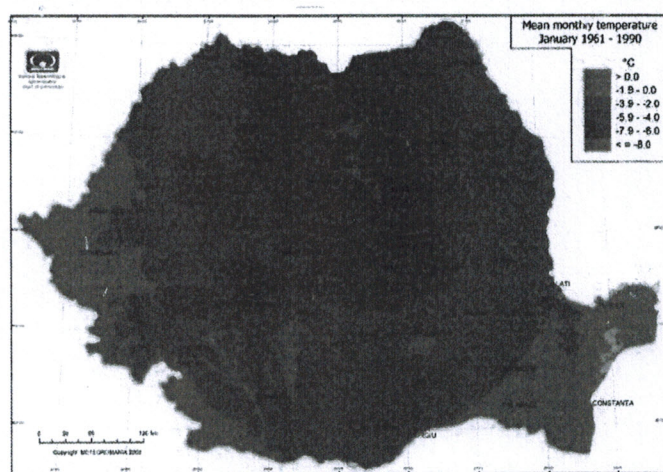
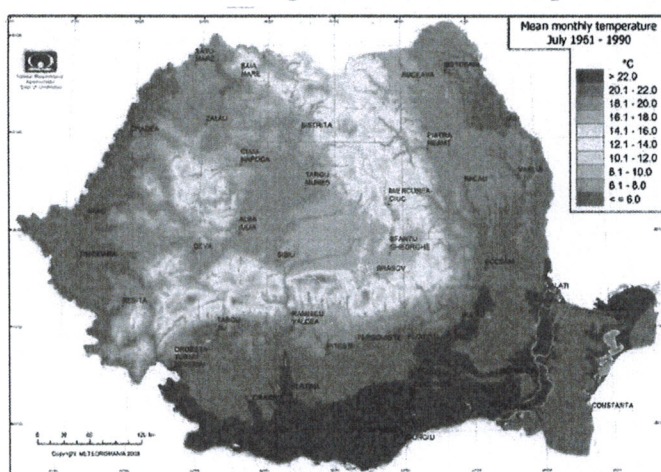
Cantitatea medie anuală de precipitații este de cca. 400 mm. Ca și regimul termic, și cel al precipitațiilor reflectă caracterul continental al climei, în sensul că acestea cad în cantități variabile de la un an la altul și sunt repartizate inegal în timpul anului.

Stratul de zăpadă persistă, în medie, 40 de zile iar numărul zilelor cu ninsoare este în medie, între 15-20 cm. Grosimea medie a stratului de zăpadă este destul de mică, sub 10 cm.

Vântul dominant care suflă cu intensitate moderată pe direcția NE, determinat de anticiclonele siberiene, este crivățul. Acest vânt bate în general cu o viteză de 80 până la 100-120 km/oră. Alt vânt care bate predominant iarna și primăvara din direcția sud-vest este austrul.

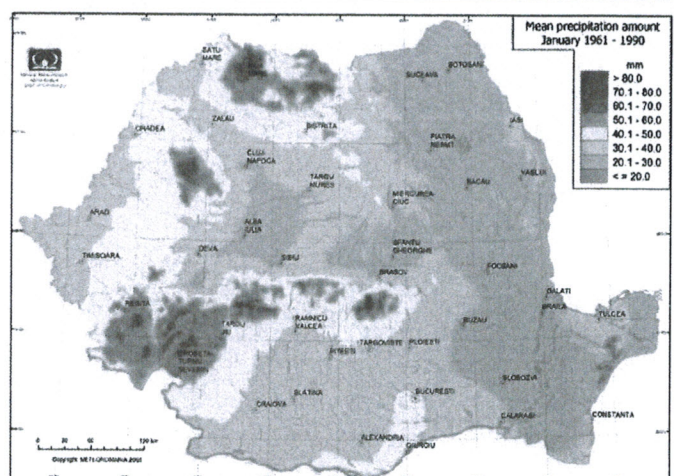
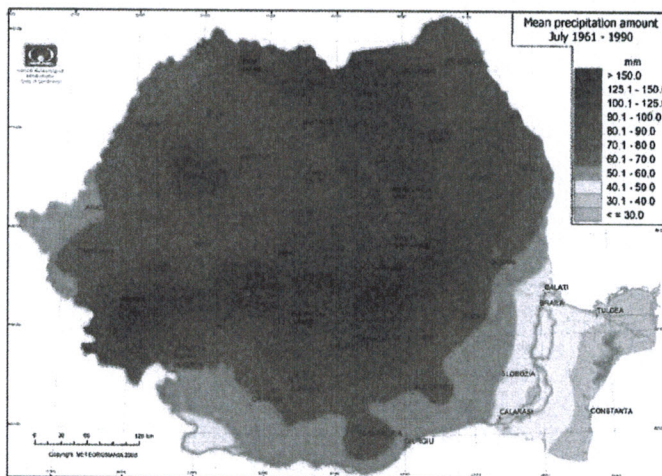
Caracteristici zonale ale amplasamentului:

- adâncimea de îngheț este de **0,80...0,90 m**, conform STAS 6054 / 77;
- valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului: **$q_b = 0,60 \text{ kPa}$** , conform CR 1-1-4 / 2012;
- valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol: **$s_k = 2,50 \text{ kN/m}^2$** , conform CR 1-1-3 / 2012;
- valori ale temperaturilor de calcul pentru iarnă: **zona climatică II, $t_e = -15^\circ\text{C}$** , cf. Mc 001-6 / 2013.



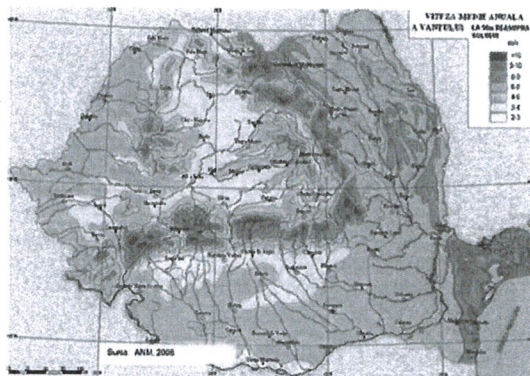
Temperaturi medii lunare multianuale la nivelul țării

*sursa INMH



Precipitații medii lunare multianuale

**sursa INMH*





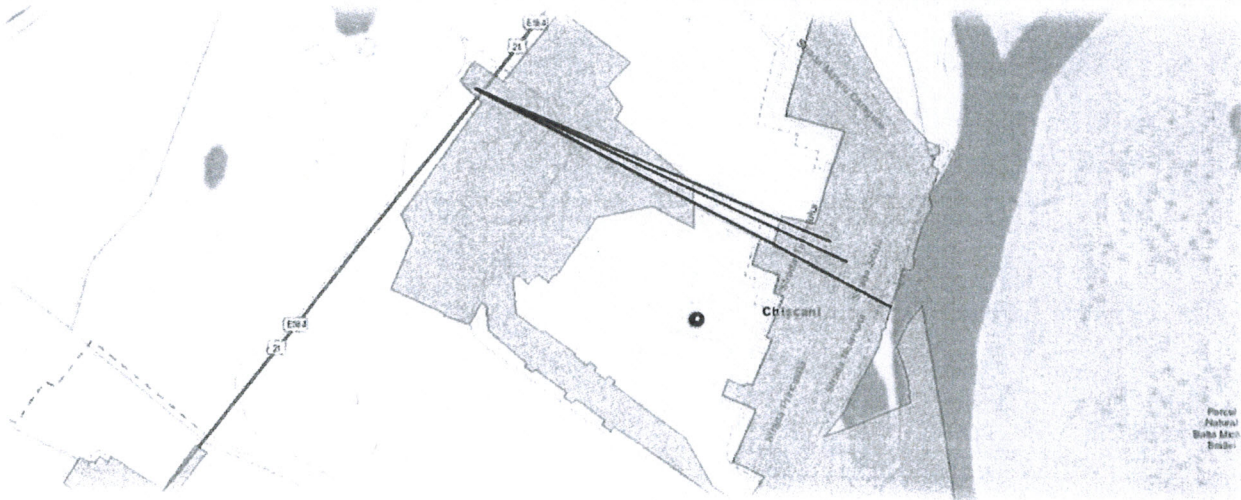
– posibile interferențe cu monumente istorice / de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condițiilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție;

În zona învecinată sau pe amplasamentul pe care se dorește realizarea investiției **nu sunt semnalate valori arheologice, istorice, culturale, arhitecturale** care ar putea fi afectate de funcționarea obiectivelor din prezenta investiție, conform Listei Monumentelor Istorice.

În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.) executantul și titularul autorizației de construire au obligația să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniu.

Față de punctele principale de interes ale comunei Chiscani, investiția studiată se poziționează astfel:

Nr. Crt.	Cod RAN	Cod LMI	Denumire	Adresă	Distanță
1	42717.01	---	Așezarea neolitică de la Chiscani	Bordeiul a fost descoperit la aproximativ 300 m spre sud-est de clădirea Consiliului popular comunal, pe marginea terasei Dunării, la adâncimea de 1,20 m	2,65 km
2	42717.02	---	Mormântul sarmatic de la Chiscani – Strada Câmpului	Mormântul a fost descoperit pe strada Câmpului în dreptul locuinței lui Marița Manole în anul 1976	2,80 km
3	42717.03	---	Necropola de incinerare de la Chiscani	Necropola a fost descoperită în curtea lui N. Constantin, la circa 150 m vest de marginea terasei Dunării	3,20 km



Tabel conform Lista Monumentelor Istorice – comuna Chiscani – <https://map.cimec.ro/Mapserver/>

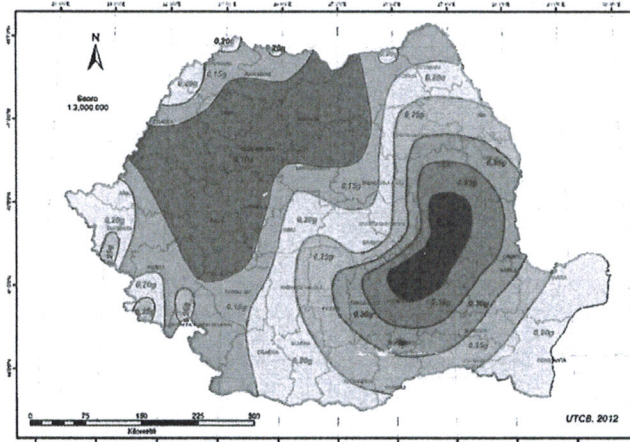
– terenuri care aparțin unor instituții care fac parte din sistemul de apărare, ordine publică și siguranță națională;

Nu este cazul. Terenul pe care este amplasată investiția este situat în intravilanul comunei Chiscani, județul Brăila și aparține domeniului public al unității administrativ teritoriale conform Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia. Terenul are categoria de folosință **curți-construcții**, nesupunându-se legislației cu privire la terenuri cu destinație specială.

g) **caracteristici geofizice ale terenului din amplasament – extras din studiul geotehnic elaborat conform normativelor în vigoare, cuprinzând:**

(i) date privind zonarea seismică

Conform **COD DE PROIECTARE SEISMICĂ – P 100-1 / 2013**, arealul se încadrează în zona de hazard seismic descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului $a_g = 0,30 g$, $T_c = 1,00 s$, determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință (IMR = 225 ani, cu 20 % probabilitate de depășire în 50 ani) corespunzător stării limită ultime.



Zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru cutremure având IMR = 225 ani

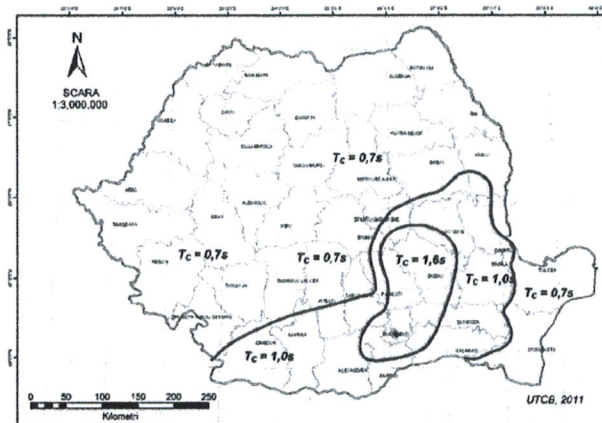


Figura 3.2 Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control (colț), T_c a spectrului de răspuns

(ii) date preliminare asupra naturii terenului de fundare, inclusiv presiunea convențională și nivelul maxim al apelor freatice

Conform **Normativului NP 074/2014**, toate lucrările ce se vor executa pe acest sector se încadrează în **categoria geotehnică II, cu risc geotehnic moderat**. Încadrarea în categoria geotehnică se realizează în conformitate cu normativul NP 074/2014 – **Normativ privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare**.

Categoria geotehnică 2 include tipuri convenționale de lucrări și fundații, fără riscuri majore sau condiții de teren și de solicitare neobișnuite sau excepțional de dificile.

Factorii avuți în vedere sunt:

Nr. crt.	Grupe de factori – Anexa A.1.1.	Încadrare	Punctaj
1	Condiții de teren – A.1.2.1.	Teren mediu și dificil	3-6 pct.
2	Apă subterană – A.1.2.2.	Fără epuizmente	1 pct.
3	Grad de importanță a investiției – A.1.2.3.	D – redusă	3 pct.
4	Vecinătăți – A.1.2.4.	Fără riscuri	1 pct.
5	Zona seismică de calcul	$a_g \geq 0,25 g$	3 pct.
Total punctaj			11-14 pct.
Categoria geotehnică			II – Risc moderat

Pentru construirea locuințelor sociale din comuna Chiscani, zona “Viziru”, rezultă o încadrare în **categoria geotehnică II** căreia îi corespunde un risc geotehnic „**moderat**”.

MENȚIUNE:

În vederea realizării proiectului, se va ține seama de informațiile prezentate în Studiul Geotehnic și de faptul că investigațiile geotehnice sunt punctuale și pe parcursul executării săpăturilor pot apărea situații diferite, ca intercalații sau lentile de altă natură decât cele interceptate și descrise la momentul prospectării geotehnice.



Pentru "CONSTRUIRE LOCUINȚE SOCIALE km10, COMUNA CHISCANI, JUDEȚUL BĂRILA", se va ține seama de:

– observațiile și informațiile de teren prezentate;
de toate mențiunile, condițiile, precizările, condiții speciale etc. ale avizelor de la furnizorii de utilități în vederea cunoașterii exacte a pozării tuturor rețelelor și îndepărtării / anulării / devierii acestora, după caz, inclusiv de restricțiile Planului de Urbanism General actualizat;

– sub stratul de umpluturi de la partea superioară cu grosimi de 1,90 – 2,10m, terenul de fundare este alcătuit astfel:

- până la cca. 2,90 – 2,95 m adâncime, din pământuri cu structură loessoidă cu sensibilitate la umezire, aparținând grupei A de pământuri sensibile la umezire, fiind încadrate ca teren mediu de fundare, conform NP 074 / 2014;

- între 2,90 (2,95) și 3,60 (3,65)m, din prafuri argiloase / prafuri nisipoase argiloase foarte umezite – consistente;

- între 3,60 (3,65) – 5,80 (5,90)m, din prafuri argiloase / prafuri nisipoase argiloase foarte umezite – moi, fiind încadrate ca teren dificil de fundare, conform NP 074 / 2014;

– până la 10,0 m – depozit preponderent nisipos cu intercalații și zone slab argiloase, slab prăfoase, cafeniu, cu zone feruginoase, saturat, și în apă.

În conformitate cu prevederile normativelor în vigoare, condițiile geologo-tehnice descrise mai sus și caracteristicile construcției proiectate, rezultă următoarele condiții de fundare pentru aceasta:

– în prealabil toate resturile de construcții existente, inclusiv fundațiile acestora se vor demola iar resturile provenite din dezafectare se vor îndepărta de pe amplasament fiind improprie ca material de umplutură;

– se vor defrișa arbuștii și rădăcinile acestora care afectează în adâncime terenul de fundare;

– fundarea construcției propuse se va realiza direct pe stratul insensibil la umezire compresibil, consistent și moale, cu îmbunătățirea parțială a terenului de fundare prin intermediul unei perne de material granular.

Obligatoriu se impune ca dacă la data executării săpăturii generale și la cota acesteia – cotă impusă prin proiect de specialitate, terenul de fundare va prezenta umiditate și compresibilitate ridicate, între acesta și perna de material granular să se interpună un blocaj de piatră spartă, supraciuruitură, sau piatră de râu, cu grosimea de 0,30 – 0,40 m, mare parte din acesta împănându-se în terenul de fundare. Blocajul va avea numai rol de a facilita accesul în săpătură pentru mijloacele terasiere mecanice de compactare și transport.

Perna pentru o grosime de 1,00 m sub fundații și cu o evazare în jurul fundațiilor minim egală cu grosimea acesteia, perna va suporta o **presiune de 140 kPa**;

Dacă săpăturile pentru atingerea adâncimii constructive pentru punerea în operă a pernei de material granular nu vor putea fi executate în taluz, cu pante corespunzătoare, se vor prevedea lucrări de sprijinire ce vor fi dimensionate în funcție de valoarea împingerii active a pământului – terenul natural în condiții statice și dinamice și se va ține seama de eventualele suprasarcini și/sau vibrații la nivelul terenului (ex. circulația auto din viitorul șantier), astfel încât să rezulte obținerea unei incinte sigure, încintă din interiorul căreia să se execute toate lucrările aferente infrastructurii viitorului obiectiv.

Ținând seama de umiditatea terenului se va analiza oportunitatea prevederii de hidroizolații corespunzătoare la fundații. Terenul din taluz și din baza săpăturilor va trebui ferit de orice tulburări (mecanice sau datorate factorilor climatici).

În cazul unor eventuale înmuieri însemnate, uscări excesive (exfolieri), remanieri prin săpare, îngheț etc. ale materialului coeziv natural vor trebuie înlăturate părțile afectate și înlocuite corespunzător, funcție de umiditate, cu pământ local curat sau cu material granular.



Perna se va executa prin compactarea materialului în strate cu grosime de 20 – 25 cm, cu mijloace terasiere mecanice (cilindru compresor lestat), conform Normativ C 29 / 77:

– gradul de compactare al fiecărui strat elementar cu grosime maximă de 30 – 35 cm din corpul pernei, se va verifica de un laborator de specialitate. Pentru aceasta va fi necesară în prealabil stabilirea parametrilor corespunzători de compactare – umiditatea optimă de compactare și greutatea volumică maximă în stare uscată prin încercarea Proctor pe probe de material din depozitul format la punctul de lucru și care efectiv va fi folosit la punerea în operă a pernei;

– nu se va trece la executarea stratului următor din corpul pernei decât după confirmarea atingerii parametrilor de compactare recomandați prin proiect de specialitate;

– calitatea pernei de material granular se va verifica prin executare de penetrări dinamice.

Pentru a se construi în siguranță pe acest amplasament sunt necesare și următoarele:

– la atingerea adâncimii săpăturii generale în vederea executării pernei obligatoriu, în comun – proiectantul, geotehnicianul, constructorul și beneficiarul vor examina și aviza continuarea lucrărilor și se vor întocmi procesele verbale respective, înainte de trecerea la următoarea etapă, pentru:

- natura și starea terenului de la cota finală, din săpături (cotă impusă constructiv);
- constatarea existenței de eventuale accidente de teren identificate odată cu executarea săpăturii generale;

• verificarea compactării eventualelor umpluturi, pentru aducerea terenului în zonele accidentelor la cota impusă constructiv sau până la cota de sistematizare. Ținând seama de umiditatea terenului, umplerea golurilor rezultate ca urmare a chiuretării accidentelor se va face până la cota de fundare și/sau cotele sistematizării impuse prin proiecte de specialitate, cu material granular;

• în cazuri de dubii majore se vor reanaliza condițiile de teren. În graficul de execuției al lucrărilor (grafic din cadrul proiectului) se va ține seama ca perioada aferentă lucrărilor de fundații să fie alocată lunilor mai – septembrie, cu asigurarea continuității acestora.

– se vor asigura măsuri de protecție și vor fi executate amenajări adecvate pentru protejarea de efectele stagnării și infiltrării apelor din precipitații pe durata execuției săpăturilor;

– evitarea perturbării echilibrului hidrogeologic - nu se vor realiza lucrări care pot bara căile naturale de scurgere a apei către emisarii zonei.

Structura de rezistență a construcției proiectate va fi astfel calculată, încât să micșoreze sensibilitatea construcției la deformațiile terenului de fundare și să fie capabilă să preia eventualele tasări neuniforme și diferențiate în timp, ale terenului de fundare și implicit ale construcției proiectate.

Dacă va fi cazul, între diferitele părți ale construcției proiectate care vor avea adâncimi de fundare, înălțimi, sarcini sau sistem constructiv diferite, se vor prevedea rosturi de tasare – dilatare corespunzătoare.

Obligatoriu imediat după încheierea lucrărilor la infrastructură se impune executarea umpluturilor controlate ce vor respecta prescripțiile din proiectul de specialitate pentru aducerea terenului la cotele de sistematizare impuse prin proiect de specialitate.

La proiectare, execuție și exploatare, se vor prevedea măsuri pentru evitarea umezirii terenului de fundare cu ape infiltrate, provenite din precipitații (cu prevederea de bașe, drenuri etc.) sau pierderi din eventuale rețele ori conducte hidroedilitare purtătoare de apă și canalizare, acestea introducându-se obligatoriu în canale de protecție, acolo unde va fi cazul sau vor fi realizate din materiale performante, de ultimă generație.

Sistematizarea pe verticală a terenului din jurul construcției proiectate va trebui să asigure o îndepărtare rapidă a apelor de precipitații căzute sau scurse spre amplasament, în afara acestuia, spre un emisar în funcțiune. Acest lucru se va realiza prin trotuare de protecție, pante, rigole și șanțuri de gardă dalate, verificate periodic și menținute în funcțiune.



Toate umpluturile din jurul fundațiilor sau cele aferente sistematizării pe verticală a terenului din jurul construcției proiectate, se vor face cu pământ local curat, compactat în strate elementare cu grosimea de 10 – 15 cm.

Eventualele platforme de lucru este indicat să fie dimensionate încât acestea să facă parte din terasamentele finale.

Toate umpluturile de rezistență sau cele aferente sistematizării pe verticală de sub suprafețele betonate, se vor face cu pământ local curat - loess ce poate fi selecționat din excavații. Umpluturile vor fi compactate corespunzător în strate subțiri de 10 – 15 cm grosime, cu mijloace terasiere mecanice sau semimecanice. În prealabil obligatoriu se stabilesc parametrii corespunzători de compactare – prin încercarea Proctor (normal) pe eșantioane de material care efectiv se vor folosi în cadrul investiției.

Pe toată durata executării lucrărilor de săpături și umpluturi se vor urmări și consemna în scris starea și calitatea terenului de fundare și parametrii referitori la umpluturi conform normelor tehnice în vigoare.

Toate conductele purtătoare de apă din zonă se vor verifica, remedia sau vor fi înlocuite și nu în ultimul rând se vor ecrana cele care nu sunt în funcțiune, astfel încât să fie îndepărtat pericolul ca acestea să constituie căi de circulație pentru orice fel de apă.

Adâncimea de fundare va fi aleasă constructiv dar va trebui să respecte condiția depășirii *adâncimii maxime de îngheț care în zona amplasamentului este cuprinsă între de 0,80...0,90 m*, conform STAS 6054/77.

Pentru **Categoria geotehnică II** se impune obținerea de date cantitative și efectuarea de calcule geotehnice pentru a asigura satisfacerea cerințelor fundamentale prin utilizare de metode de rutină pentru încercările de laborator și de teren.

În vederea stabilirii stratificației terenului de fundare din zonă și a principalelor caracteristici fizice ale acestuia s-au executat semimecanizat cu o sondează de 2" a două foraje cu adâncimi de 10,00 m de la cota actuală a terenului.

Din foraje au fost prelevate eșantioane tulburate și au fost determinate, în laboratorul autorizat al societății cu profil GTF – S.C. ADONICA CONSULTING S.R.L., parametrii fizici ai terenului.

În ceea ce privește natura terenului de fundare, **conform NP 074 / 2014**, ca urmare a investigării terenului prin intermediul lucrărilor geotehnice, acesta aparține terenurilor medii de fundare.

În ceea ce privește aspectele legate de STABILITATE a terenului cercetat, menționăm că nu au fost identificate elemente care să indice existența unor fenomene deosebite de tip alunecări de teren care să afecteze stabilitatea generală și locală a amplasamentului.

(iii) date geologice generale

Observațiile vizuale și informațiile de teren – decembrie 2022, pun în evidență următoarele aspecte:

- în prezent pe zona alocată viitorului obiectiv – bloc locuințe sociale, cu regim de înălțime S+P + 4E, există resturi și deșeuri rezultate din activitate umană, în cantități foarte importante;
- în părțile de sud-vest și vest se dezvoltă arbuști;
- longitudinal în jumătatea de vest a amplasamentului există resturi de fundații ale unei foste construcții, cu dimensiuni de cca. 13 x 39 m;
- cotele de nivel ale terenului sunt inferioare celor din partea de est
- nu au fost identificate zone care să indice accidente de teren – alunecări de teren;
- cotele terenului descriu o suprafață relativ plană;
- vecinătățile sunt proprietăți private / publice și drumuri de acces.

MORFOLOGIC, amplasamentul cercetat este situat în extremitatea nord-estică a Câmpiei Brăilei cu subunitatea Câmpul Viziru, care este parte componentă a unității morfologice majore a României și



anume Câmpia Română. Câmpul Viziru are forma unei benzi ce se întinde de la Lunca Călmățuiului în sud și până la lunca Siretului în nord, prezentând înălțimi mici, cu cote de nivel de 14 – 17 m.

GEOMORFOLOGIC, amplasamentul este situat la partea superioară a unei zone de terasă a Brăilei.

HIDROGEOLOGIC, zona este caracterizată de prezența apei freatiche – acviferul superior, la adâncimi în jur de 6,70 m. Acest nivel este variabil fiind în funcție de cantitatea de precipitații atmosferice căzute, de capacitatea de drenare a emisarilor naturali și/sau artificiali din zonă.

METEOCLIMATIC, zona studiată aparține sectorului de climă temperat – continentală, datorită predominării influenței directe a maselor de aer continental, de origine asiatică – uscate și reci iarna, calde sau foarte calde și uscate vara.

Frecvența vânturilor predominante este din sectoarele nord-estic și sud-vestic. Precipitațiile sunt reduse, oscilând între 400 și 500 mm anual, cu o valoare medie anuală în jur de 426 mm. Variația maximă a temperaturii aerului pe parcursul unui an poate depăși 70°C.

(iv) date geotehnice obținute din: planuri cu amplasamentul forajelor, fișe complexe cu rezultatele determinărilor de laborator, analiza apei subterane, raportul geotehnic cu recomandările pentru fundare și consolidări, hărți de zonare geotehnică, arhive accesibile

În vederea investigației din punct de vedere geotehnic a terenului de fundare pentru amplasamentul aflat în discuție, în condițiile respectării prevederilor standardelor și normativelor în vigoare și pentru a răspunde cât mai complet solicitărilor din tema de proiectare **au fost executate 2 (două) foraje geotehnice**, până la adânci de 10,00 m, de la nivelul terenului amenajat.

Din eșantioanele prelevate din foraj au fost extrase probe și pe acestea au fost determinate caracteristici fizice ale pământurilor întâlnite: umidități naturale, distribuții granulometrice și limite de plasticitate.

În urma lucrărilor geotehnice, stratificația terenului se prezintă astfel:

Forajul 1:

- 0,00 – 0,20 m – umplutură de pământ brun cu elemente de balast;
- 0,20 – 2,10 m – umplutură de pământ cafeniu și galben, cu resturi de rădăcini, uscată;
- 2,10 – 2,95 m – praf argilos – loess, galben-cafeniu, cu mici concreții calcaroase la partea superioară vârtos, cu sensibilitate la umezire – grupa A;
- 2,95 – 3,60 m – praf argilos / praf nisipos argilos, cafeniu, foarte umezit – consistent;
- 3,60 – 5,80 m – praf nisipos argilos cafeniu, foarte umezit – moale;
- 5,80 – 10,00 m – depozit preponderent nisipos cu intercalații și zone slab argiloase, slab prăfoase, cafeniu, cu zone feruginoase, saturat, și în apă.

Nivelul hidrostatic al pânzei de apă subterană a fost interceptat în forajul f1, acesta regăsindu-se la adâncimea de 6,70 m de la cotele actuale ale terenului natural de pe amplasament.

Forajul 2:

- 0,00 – 0,25 m – umplutură de pământ brun cu elemente de balast;
- 0,25 – 1,90 m – umplutură de pământ cafeniu și galben, cu resturi de rădăcini, uscată;
- 1,90 – 2,90 m – praf argilos – loess, galben-cafeniu, cu mici concreții calcaroase la partea superioară vârtos, cu sensibilitate la umezire – grupa A;
- 2,90 – 3,65 m – praf argilos / praf nisipos argilos, cafeniu, foarte umezit – consistent;
- 3,65 – 5,90 m – praf nisipos argilos cafeniu, foarte umezit – moale;
- 5,90 – 10,00 m – depozit preponderent nisipos cu intercalații și zone slab argiloase, slab prăfoase, cafeniu, cu zone feruginoase, saturat, și în apă.

Nivelul hidrostatic al pânzei de apă subterană a fost interceptat în forajul f2, acesta regăsindu-se la adâncimea de 6,60 m de la cotele actuale ale terenului natural de pe amplasament.



(v) încadrarea în zone de risc (cutremur, alunecări de teren, inundații) în conformitate cu reglementările tehnice în vigoare

Conform "PATN, Secțiunea V – Zone cu risc natural", amplasamentul este încadrat:

– risc de alunecări de teren – *în zona cu risc scăzut – practic zero*, cu probabilitate inexistentă de producere a alunecărilor de teren de tip: primare și reactivare.

– din punct de vedere al riscului la inundații, arealul analizat aparține zonei cu o cantitate maximă de precipitații căzută în 24 de ore, estimată a fi cuprinsă în intervalul **100 mm** fără posibilitatea de apariție de inundații ca urmare a revărsării unui curs de apă.

SEISMIC, amplasamentul cercetat, se încadrează în zona cu **gradul 8₁** de intensitate macroseismică, situându-se în apropierea liniilor de fractură tectonică majore Peceneaga – Camena și Focșani – Nămolosa – Galați, ceea ce face ca în zonă să se resimtă puternic cutremurele de pământ cu epicentrul în zona Vrancea.

(vi) caracteristici din punct de vedere hidrologic stabilite în baza studiilor existente, a documentărilor, cu indicarea surselor de informare enunțate bibliografic

Din punct de vedere hidrogeologic, zona este caracterizată de prezența apei freatice – acviferul superior, la adâncimi variabile fiind funcție de cotele actuale ale terenului natural, de cantitatea de precipitații atmosferice căzute și de capacitatea de drenare a emisarilor naturali și/sau artificiali din zonă.

3.2. DESCRIEREA DIN PUNCT DE VEDERE TEHNIC, CONSTRUCTIV, FUNCȚIONAL – ARHITECTURAL ȘI TEHNOLOGIC:

a) caracteristici tehnice și parametri specifici obiectivului de investiții:

Investiția propusă "**CONSTRUIRE LOCUINȚE SOCIALE km 10, comuna Chiscani, județul Brăila**" este reprezentată de construirea unui complex locativ nou pentru aproximativ 100 de persoane (48 de familii) cu caracter social, cu funcțiuni caracteristice locuințelor sociale.

Au fost dezvoltate două opțiuni diferite de rezolvare care să răspundă următoarelor cerințe:

- să ofere un spațiu suficient de locuire;
- să asigure siguranță în exploatare;
- să asigure utilitățile specifice;
- să asigure accesul facil la investiție, atât auto cât și pietonal.

Astfel, scenariile se identifică:

- **Scenariul 1:** Construire bloc de locuințe cu pereți structurali din zidărie de cărămidă;
- **Scenariul 2:** Construire bloc de locuințe cu cadre spațiale din beton armat și pereți din BCA.

În scopul realizării investiției, se propune realizarea unui corp de clădire cu regim de înălțime **Stehnic + Parter + 4 Etaje**, ce va adăposti unități sociale de locuit, pentru familiile defavorizate din cadrul comunei Chiscani. De asemenea, în imediata vecinătate a construcției propuse, se vor realiza platforme auto pentru circulație și parcare autoturismelor, trotuare perimetrale, amenajări peisagere și mobilier urban, bransamente la utilități și zone de colectare a deșeurilor.



În ambele situații, propuse, investiția va fi caracterizată de:

BILANȚ TERITORIAL**INDICATORI GENERALI – AMPLASAMENT STUDIAT**

INDICATOR	EXISTENT	PROPUS – S1	PROPUS – S2	U.M.
Aria terenului totală (A_T)		18.930,00		m^2
Aria construită totală (A_C)	0.00	932,25	826,25	m^2
Aria desfășurată totală (A_D)	0.00	4.661,25	4.131,25	m^2
Platforme carosabile și pietonale	0.00	2.116,90	2.116,90	m^2
Spațiu verde, teren neamenajat	18.930,00	2.837,15	2.943,15	m^2
P.O.T.	0.00	4,92	4,36	%
C.U.T.	0,000	0,246	0,218	adc/ m^2
Categoria de importanță	---	C (normală)		
Clasa de importanță	---	III – medie		
Gradul de rezistență la foc	---	II		
Regim de înălțime maxim	neconstruit	$S + P + 4E$	$S + P + 4E$	nivel
Număr total de utilizatori	---	90	100	pers.
DATE DE PROIECTARE				
Accelerația terenului (a_g)		0,30		m/s^2
Perioada de colț (T_c)		1,00		s
Zona climatică		II		$-15^\circ C$
Presiunea din vânt		0,60		kPa
Încărcarea din zăpadă		2,50		kN/ m^2
Adâncimea de îngheț		0,80 ÷ 0,90		m

**INDICATORI URBANISTICI STABILITI PRIN
CERTIFICAT DE URBANISM****Regimul juridic:**

Terenul se află în intravilanul comunei Chiscani, județul Brăila, este proprietatea publică a comunei, administrat de Consiliul Local al comunei, conform Extras de Carte Funciară nr. 78996.

Imobilul nu este gravat de servituți, drept de proprietate, zona de utilitate publică.

Imobilul nu face parte din situri arheologice sau arii naturale protejate.

Terenul are **suprafața de 18.930,00 m^2** și este alcătuit dintr-un singur lot identificat cu numărul cadastral 78996.

Regimul economic:

- folosința actuală: terenul are categoria de folosință – curți construcții;
- destinația propusă: locuințe sociale;
- terenul se află în zona de reglementare U.T.R. 1.1., conform P.U.G. comuna Chiscani.

Regimul tehnic:

Suprafața totală a terenului este de 18.930,00 m^2 . Obiectivul de investiție propus este compatibil cu funcțiunea zonei stabilită prin PUG – actualizare, aprobat prin Hotărârea Consiliului local Chiscani. Autorizația de construire se va emite după parcurgerea etapelor evidențiate în Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.



b) varianta constructivă de realizare a investiției, cu justificarea alegerii acesteia:

În stabilirea scenariilor tehnico-economice s-a ținut cont de faptul că cea mai mare pondere din punct de vedere al investiției este cuprinsă de soluțiile constructive adoptate și tipul de finisaj.

Dat fiind restricțiile constructive date prin normele de proiectare și standardele în vigoare s-a redus numărul de variante posibile la **două soluții tehnice și aproximativ echivalente**.

Domeniul	Scenariul 1	Scenariul 2
Descrierea din punct de vedere tehnic, constructiv, funcțional-arhitectural și tehnologic	Rolul principal constă în adăpostirea unității locative din zonă, comuna Chiscani, județul Brăila. Astfel, având în vedere caracterul investiției se propun două scenarii de rezolvare a deficiențelor, diferențierea realizându-se la nivelul complexului locativ propus prin sistemul structural adoptat.	
	Pentru conformarea necesităților organizatorice și funcționale, se propune în ambele scenarii o conformare a clădirii pe un nivel subteran și 5 (cinci) niveluri supraterane.	
	Construirea unui bloc de locuințe ce va avea structura de rezistență realizată sub formă de pereți structurali din zidărie de cărămidă GVP. Conformarea geometrică va respecta schema funcțională arhitecturală.	Construirea unui bloc de locuințe ce va avea structura de rezistență realizată sub formă de cadre spațiale din beton armat monolit cu închideri și compartimentări din zidărie de beton celular autoclavizat (BCA). Conformarea geometrică va respecta schema funcțională arhitecturală.
	Categoria și clasa de importanță Obiectul general (investiția) se încadrează în categoria de importanță „C” (normală) și în clasă de importanță III, conform legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și a H.G. nr.766/1997, anexa 3, referitoare la aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții.	

Comparația se realizează prin estimarea unui punctaj la o scară de la 1 la 5 unde 1 reprezintă scăzut și 5 reprezintă ridicat.

Punctajul se referă la următoarele aspecte:

- **din punct de vedere tehnic** – soluția aleasă este superioară din punct de vedere al cerințelor de calitate în construcții pentru materialele utilizate;
- **din punct de vedere economic** – soluția aleasă se bazează pe raportul calitate-preț, ce se determină pe baza unor factori de evaluare care includ aspecte calitative și de mediu;
- **din punct de vedere financiar** – soluția aleasă se încadrează în prețurile generale de pe piața construcțiilor;
- **din punct de vedere al sustenabilității** – soluția aleasă îndeplinește cerința de calitate privind folosirea materialelor sustenabile, rezistente (durabile) și eficiente energetic, care respectă natura, mediul înconjurător dar și arhitectura vecinătăților;
- **din punct de vedere al riscurilor** – soluția aleasă este adaptată normelor tehnologice și măsurilor recomandate de Uniunea Europeană și legislația națională.

Analiza multicriterială:

Scenariul nr. 1	Scenariul nr. 2	Din punct de vedere
4	5	Tehnic
3	4	Economic
2	3	Financiar
2	3	Sustenabilitate
1	3	Riscuri
12	18	Total

Scenariul 2 primește punctajul de 18 puncte, ceea ce îl face recomandabil din toate punctele de vedere prezentate mai sus.

**Scenariul recomandat de către elaborator:**

Scenariul recomandat de către elaborator este **Scenariul 2** de realizare a investiției prin folosirea materialelor / elementelor specifice din zonă (metal, beton armat prelucrat și turnat la fața locului). Din studiile de specialitate reiese foarte clar compatibilitatea foarte bună între materiale ca metalul și betonul armat, ele completându-se una pe alta.

Din punct de vedere al rezistenței, avantajele scenariilor sunt comparabile deoarece timpul de trasare și de execuție este aproximativ aceleași pentru realizarea structurii de rezistență deoarece acestea au un grad mare de repetabilitate și constanță.

Din punct de vedere economic suma alocată tipurilor de materiale, aferente soluțiile de finisaje, tipului de stratificație și a instalațiilor este mult mai mare în cazul Scenariului 1.

Justificarea scenariului recomandat:

Opțiunea selectată – Scenariul 2 – oferă un pachet de soluții tehnice și economice mai avantajoase pentru rezolvarea necesităților actuale ale obiectului de investiții în comparație cu varianta alegerii Scenariului 1. Varianta selectată prezintă următoarele caracteristici optimizate:

- asigură respectarea criteriilor care țin de organizarea investiției la nivel urbanistic;
- crează poli de interes și coagulare socială în funcție de specificitatea funcțiunilor găzduite;
- integrarea coerentă, corectă din punct de vedere urbanistic a funcțiunilor, volumelor construite și adaptarea arhitecturii la aspectul general al zonei acordând-se o atenție deosebită găsirii de soluții care să sporească calitatea estetică a zonei;
- soluțiile arhitectural urbanistice reușesc să urmărească conceptul “*omul în centrul funcțiunii*” astfel încât toate propunerile funcționale să poată fi utilizate și să interacționeze dinamic;
- se va îmbunătăți gradul de relaționare cu funcțiunile secundare adiacente zonei – vecinătăți reprezentate de structuri de primire turistică, funcțiuni de utilitate publică, funcțiuni de utilitate privată;
- avantaje majore pe termen lung date de capacitatea de flexibilitate în exploatare;
- viață îndelungată a construcției realizate în acest sistem structural;
- suprafață ocupată de pereți mai mică decât în cazul zidăriei portante;
- comportare foarte bună la acțiuni seismice;
- se pot realiza goluri de dimensiuni generoase (pereți vitrați, ferestre, etc.);
- posibilitate de configurare din partea arhitectului pentru a jongla cu volumetria construcției. Se poate obține un aspect mai prietenos, cu ferestre mari în zona de living, bucătărie sau dormitoare și în general este un sistem constructiv versatil.

Dezavantajele Scenariului alternativ:

Tehnologia de realizare este mai complexă, mai de durată și implică un personal calificat. Această soluție s-a considerat variantă alternativă, deoarece rezolvă aceleași necesități, însă conduce la creșterea costurilor de realizare a investiției. Din punct de vedere al soluțiilor constructive, dezavantajele scenariului alternativ (1) sunt:

- suprafața pereților va ocupa circa 25 – 30% din suprafața desfășurată totală a construcției;
- obligatoriu vor exista minim doi pereți portanți perpendiculari în interiorul unei încăperi, suprapuși de la parter până la ultimul etaj, pereți care este bine să fie cât mai puțin întrerupți de goluri;
- recompartimentarea nu este permisă după realizarea structurii de rezistență, încăperile vor avea dimensiuni modest, iar golurile din pereți vor fi limitate ceea ce limitează configurarea spațială;
- costurile de realizare a structurii de rezistență, implicit a infrastructurii sunt mult mai mari în cazul scenariului 1, deoarece greutatea construcției este mare și încărcările transmise terenului de fundare sunt mult mai mari.



În baza analizei preliminare, având în vedere faptul că ambele variante propuse satisfac criteriile minime impuse, departajarea făcându-se în funcție de analiza multicriterială, elaboratorul recomandă:

Scenariul 2 – Construire bloc de locuințe cu cadre spațiale din beton armat și pereți din BCA ca variantă de realizare a investiției.

c) echiparea și dotarea specifică funcțiunii propuse

Se va prevedea echiparea investiției nou proiectate cu dotări conforme cu reglementările naționale și internaționale din domeniul construcțiilor sociale.

În ceea ce privește dotările incluse în prezentul proiect de investiții, acestea au fost stabilite în acord cu necesitățile identificate și reglementările legii nr. 114 / 1996.

Instalații tehnologice – nu este cazul.

Nr.	Denumirea	U.M.	Cantitatea
CLADIRE – BLOC DE LOCUINȚE			
1	Cascada centrale termice 2x240 kW	buc	1
2	Vas de expansiune capacitate 200 litri	buc	3
3	Vas de expansiune capacitate 100 litri	buc	1
4	Panou solar plan cu tuburi vidate	buc	12
5	Grup pompare izolat pentru circuit panouri solare	buc	1
6	Modul termic - preparare instantanee de apă caldă menajeră și agent termic	buc	1
7	Stație de dedurizare	buc	1
8	Pompă simplă circulație, cu turație variabilă, circuit încălzire	buc	2
9	Pompă simplă circulație, cu turație variabilă, circuit apă caldă menajeră	buc	1
10	Ventilator de perete pentru baie	buc	47
11	Panou fotovoltaic policristalin 450W	buc	34
12	Invertor ON-GRID trifazat 15kW	buc	1
13	Contoar smart meter 63A/277V	buc	1
14	Corp iluminat stradal LED 50W	buc	10
15	Contor de energie termică ultrasunete	buc	47
16	Paratrăsnet PDA oțel-inox	buc	1
17	Set cos de fum inox	buc	1
18	Ascensor 8 persoane - 5 stații	buc	1
19	Mobilier bucătărie	buc	48
20	Masă bucătărie + 4 scaune	buc	48
21	Căsuțe poștale	buc	8
22	Avizier	buc	2
AMENAJĂRI EXTERIOARE			
1	Separator hidrocarburi 15.0 l/s	buc	1
2	Electropompe submersibile ape pluviale 1A+1R	buc	1
3	Electropompe submersibile ape menajere 1A+1R	buc	1
4	Totem luminos exterior	buc	1
5	Coș de gunoi	buc	25
6	Magazie pentru pubele exterioare	buc	1

3.3. COSTURILE ESTIMATIVE ALE INVESTIȚIEI

– **costurile estimate pentru realizarea obiectivului de investiții**, cu luarea în considerare a costurilor unor investiții similare, ori a unor standarde de cost pentru investiții similare corelativ cu caracteristicile tehnice și parametrii specifici obiectivului de investiții.

În Devizul General se evidențiază defalcarea cheltuielilor pe structura acestuia conform HG 907/2016. Conversia în moneda euro s-a făcut pentru un curs al **Băncii Central Europene de 4,9199 RON / 1 euro din data de 19 decembrie 2022.**



Scenariul 1: Construire bloc de locuințe cu pereți structurali din zidărie de cărămidă



Conform HGR nr. 907/2016

DEVIZ GENERAL

al obiectivului de investiții:

**CONSTRUIRE LOCUINȚE SOCIALE km 10,
COMUNA CHISCANI, JUDEȚUL BRĂILA**

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA)	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	886.139,95	168.366,59	1.054.506,54
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea terenului la starea inițială	0,00	0,00	0,00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/ protecția utilităților	0,00	0,00	0,00
Total capitol 1		886.139,95	168.366,59	1.054.506,54
CAPITOLUL 2				
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții				
Total capitol 2		533.097,32	101.288,49	634.385,81
CAPITOLUL 3				
Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1. Studii		18.100,00	3.439,00	21.539,00
3.1.1. Studii de teren		9.000,00	1.710,00	10.710,00
3.1.2. Raport privind impactul asupra mediului		0,00	0,00	0,00
3.1.3. Alte studii specifice		9.100,00	1.729,00	10.829,00
3.2. Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de aviz, acorduri și autorizații		65.000,00	0,00	65.000,00
3.3. Expertizare tehnică		0,00	0,00	0,00
3.4. Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor		70.000,00	13.300,00	83.300,00
3.5. Proiectare		1.180.000,00	224.200,00	1.404.200,00
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/ documentația de avizare a lucrărilor de intervenție și devizul general		120.500,00	22.895,00	143.395,00
3.5.4. Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/ acordurilor/ autorizațiilor		204.500,00	38.855,00	243.355,00
3.5.5. Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție		75.000,00	14.250,00	89.250,00
3.5.6. Proiect tehnic și detalii de execuție		780.000,00	148.200,00	928.200,00
3.6. Organizarea procedurilor de achiziție		134.000,00	25.460,00	159.460,00
3.7. Consultanță		140.300,00	26.657,00	166.957,00
3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții		15.300,00	2.907,00	18.207,00
3.7.2. Auditul financiar		125.000,00	23.750,00	148.750,00
3.8. Asistență tehnică		330.000,00	62.700,00	392.700,00
3.8.1. Asistență tehnică din partea proiectantului		120.000,00	22.800,00	142.800,00
3.8.1.1. pe perioada de execuție a lucrărilor		90.000,00	17.100,00	107.100,00
3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de Inspectoratul de Stat în Construcții		30.000,00	5.700,00	35.700,00
3.8.2. Dirigenție de șantier		210.000,00	39.900,00	249.900,00
Total capitol 3		1.937.400,00	355.756,00	2.293.156,00



CAPITOLUL 4

Cheltuieli pentru investiția de bază

4.1	Construcții și instalații	21.873.761,69	4.156.014,72	26.029.776,41
	4.1.1 Terasamente. Sistematizare pe verticală și amenajări exterioare	470.023,42	89.304,45	559.327,86
	4.1.2 Rezistență	7.040.950,76	1.337.780,64	8.378.731,40
	4.1.3 Arhitectură	8.135.917,31	1.545.824,29	9.681.741,60
	4.1.4 Instalații	6.226.870,21	1.183.105,34	7.409.975,54
4.2	Montaj utilaje tehnologice, echipamente tehnologice și funcționale	61.261,16	11.639,62	72.900,78
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	797.538,39	151.532,29	949.070,68
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotări	204.405,60	38.837,06	243.242,66
4.6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
Total capitol 4		22.936.966,84	4.358.023,70	27.294.990,54

CAPITOLUL 5

Alte cheltuieli

5.1	Organizare de șantier	437.117,56	83.052,34	520.169,90
	5.1.1. Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	397.379,60	75.502,12	472.881,72
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării șantierului	39.737,96	7.550,21	47.288,17
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	273.143,86	0,00	273.143,86
	5.2.1. comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0,00	0,00	0,00
	5.2.2. cota aferentă I.S.C. pentru controlul calității lucrărilor de construcții	118.758,20	0,00	118.758,20
	5.2.3. cota aferentă I.S.C. pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	23.751,64	0,00	23.751,64
	5.2.4. cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - C.S.C.	118.758,20	0,00	118.758,20
	5.2.5. taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/ desființare	11.875,82	0,00	11.875,82
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	2.629.360,41	499.578,48	3.128.938,89
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	394.404,06	74.936,77	469.340,83
Total capitol 5		3.734.025,89	657.567,59	4.391.593,48

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
TOTAL GENERAL LEI		30.027.630,00	5.641.002,37	35.668.632,37
din care C+M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		23.751.639,72	4.512.811,55	28.264.451,27

În prețuri la data de: **19.12.2022** 1 euro = **4,9199**

Cotă TVA: **19,00 %**

TOTAL GENERAL EURO		6.103.300,88	1.146.568,50	7.249.869,38
din care C+M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		4.827.667,17	917.256,76	5.744.923,93

Beneficiar,
U.A.T. Comuna CHISCANI

Proiectant,
S.C. Structi Punct S.R.L. Iași

