

**ROMÂNIA**  
**CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU**

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea Studiului de fezabilitate și a**  
**indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de**  
**investiții „Construire bloc de locuințe de serviciu” –**  
**Municipiul Buzău Bulevardul Gării nr. 8.**

Consiliul Județean Buzău;  
Având în vedere:

- referatul Președintelui Consiliului Județean Buzău de inițiere a proiectului de hotărâre înregistrat sub nr.5754/09.04.2020;
- raportul Direcției pentru administrarea patrimoniului și investiții înregistrat sub nr.5755/09.04.2020;
- avizul de legalitate al Secretarului General al Județului Buzău dat pe proiectul de hotărâre;
- avizul nr. 167/10.04.2020 al Consiliului Tehnico-Economic al Consiliului Județean Buzău;
- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Județean Buzău anexate la hotărâre;
- prevederile Hotărârii Guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/ proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;
- prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea execuției lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 173, alin. 1, lit „b”, alin.(3), lit „f” și art. 182 alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă Studiul de fezabilitate pentru obiectivul de investiții „Construire bloc de locuințe de serviciu” – Municipiul Buzău Bulevardul Gării nr. 8, Varianta 1 minimală, prevăzut în sinteză, în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2. (1)** Se aprobă indicatorii tehnico - economici ai investiției „**Construire bloc de locuințe de serviciu**” – **Municipiul Buzău Bulevardul Gării nr. 8**, după cum urmează:

- Valoarea totală a investiției 16.110.611,00 lei din care:
- C+M: 12.963.449,00 lei.

**(2)** Sumele menționate includ TVA.

**Art. 3.** Direcția pentru administrarea patrimoniului și investiții și Direcția economică vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art. 4.** Secretarul General al Județului Buzău va asigura comunicarea hotărârii Instituției Prefectului - Județul Buzău și celor interesați, precum și aducerea la cunoștința publică a prevederilor prezentei hotărâri, prin publicarea acestora pe site-ul Consiliului Județean Buzău.

**PREȘEDINTE,**

**PETRE-EMANOIL NEAGU**

**CONTRASEMNEAZĂ,**

**SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI BUZĂU,**

**MIHAI-LAURENȚIU GAVRILĂ**

**NR. 72**  
**BUZĂU, 15 APRILIE 2020**

**Hotărârea a fost adoptată cu 33 voturi „pentru”.**

## la Hotărârea Consiliului Județean Buzău nr. 72/2020

## NOTA DE PREZENTARE

## pentru susținerea de către proiectant a investiției

## „Construire Bloc de locuințe de serviciu și împrejmuire”

B-dul Gării nr. 8, Municipiul Buzău

**1. Date generale:**

Obiectiv de investiții: Construire Bloc de locuințe de serviciu și împrejmuire

Ordonator principal: Consiliul Județean Buzău

Beneficiar: Consiliul Județean Buzău

Proiectant: S.C. Techno-Art Design SRL

Faza de proiectare: Studiu de Fezabilitate

Amplasamentul obiectivului: B-dul Gării nr. 8, mun. Buzău, jud. Buzău.

**2. Indicatorii tehnico-economici:**

**2.1.** Valoarea totală a investiției: **19.142.961,98 lei** , din care C+M: **15.425.433,31 lei** (lei cu TVA)

**2.2.** Principalele caracteristici tehnice ale investiției:

1.	Aria construită la sol	466 mp (fără terase)
2.	Aria desfășurată (P + E1... E5 + E <sub>tehn. casa scării</sub> ), fără terase	2460,10 mp, din care 64 mp este A <sub>c</sub> la E <sub>tehn. casa scării</sub> la cota +18.90
3.	Aria teraselor la Parter	73,40 mp
4.	Aria teraselor pe etaje (balcoane, logii)	151,10 mp
5.	Aria construită canal tehnic	140,30 mp
6.	Număr de nivele	Parter + 5 Etaje
7.	Înălțimea liberă de nivel:	
	- parter (zona birouri)	3.42 m
	- etaje 1,2,3, 4 si 5	2.80 m
	- canal tehnic	1.80 m

	Suprafață teren alocat	4124 mp ( <i>din măsurători</i> )
8.	P.O.T. <sub>propus</sub>	560/4124 = 13,5%
	C.U.T. <sub>propus</sub>	2531,1/4124 = 0,60

### 2.3. Durata de realizare a investiției

Conform Grafic de eșalonare a activităților, Investiția se poate întinde pe durata a doi ani calendaristici (~ 20 de luni), din care, durata estimată pentru C+M și Dotări: 15 luni.

**2.4.** Justificarea (solicitată de la proiectant) a prețurilor unitare utilizate la întocmirea devizului general/ pe obiect

În conformitate cu prevederile HG 907/2016, costurile estimate pentru realizarea obiectivului de investiții, s-au realizat prin luarea în considerare a costurilor unor investiții similare, cu caracteristicile tehnice și parametrii specifici obiectivului de investiții – pentru categoria de lucrări C+I – respectiv, prin prezentarea de oferte tehnico-economice pentru principalele categorii de echipamente tehnologice și bunuri/dotări, la prețuri aferente lunilor Ianuarie-Februarie 2020.

### 3. Necesitatea și oportunitatea investiției

Pornind de la preocuparea/misiunea Consiliului Județean Buzău de a satisface nevoile comunității și de a găsi soluții pentru rezolvarea acestora, de a asigura servicii publice specializate și eficiente, împreună cu Spitalul Județean de Urgență Buzău, a identificat ca una din problemele majore cu care se confruntă județul Buzău, este deficitul specialiștilor din domeniul medical, al sănătății.

Realizarea unor construcții noi de locuințe, destinate închirierii de către medicii specialiști, vine ca un beneficiu, care să cântărească suficient de mult în alegerea lor și să își stabilească domiciliul în municipiul Buzău, pentru a profesa.

În municipiul Buzău, până în prezent, nu a fost realizat un obiectiv de investiții cu aceasta destinație.

Prin realizarea investiției propuse, se urmărește, odată în plus, atragerea și menținerea specialiștilor în domeniul medical, prin asigurarea unui minim de condiții de trai, astfel încât grija lor să fie îndreptată către pacienți și problemele medicale ale acestora.

Se concluzionează astfel, faptul că investiția preconizată poate produce efecte deosebite în viața economico-socială a locuitorilor municipiului Buzău.

Investiția este necesară și oportună având efecte benefice privind creșterea nivelului de trai, a produsului social brut, a nivelului de civilizație și confort a localnicilor din zonă, prin asigurarea unei stări bune de sănătate a acestora.

Ca urmare a celor menționate, se impune proiectarea și execuția unui obiectiv de investiții, având ca temă, cele mai sus detaliate.

**4. Conținutul documentației/concordanța** dintre elementele documentației tehnico-economice supuse analizei și cele solicitate prin caietul de sarcini.

**4.1.** Descrierea investiției:

**– prezentarea investiției**

În conformitate cu prevederile Temei de Proiectare, pe amplasamentul alocat investiției, beneficiarul dorește edificarea unui imobil conținând locuințe colective, respectiv spații de birouri și arhivă. Acestea vor fi acomodate într-o clădire – din punct de vedere al conformării și amplasării pe lot, izolată – și având regim de înălțime: Parter + 5 etaje.

Terenul pe care se va amplasa viitoarea clădire a blocului de locuințe - cu o suprafață de 4.053 mp din acte, 4.124 mp din măsurători - în ambele variante de soluții, se găsește în intravilanul municipiului Buzău, reprezintă teren-domeniu public al UAT Județul Buzău, are nr. cadastral 68048 și Carte Funciară 68048. Ca și destinație a terenului stabilită conform PUZ aprobat, acesta se găsește amplasat în subzona M3 – Subzona mixtă cu locuințe colective înalte, având regim de înălțime de la P + 5 etaje, până la P + 10 etaje. Funcțiunea generală prezentă în zonă este una de tip mixt, preponderent locuire și comerț/servicii.

Pentru cele **20 (douăzeci)** de unități locative – apartamente și garsoniere, pentru un număr mediu de utilizatori de **60 persoane** aferente medicilor specialiști și familiilor acestora – vor fi alocate etajele 1...5, urmând ca la Parter, să se regăsească spațiile pentru birouri și arhivă.

Pentru zona de birouri și arhivă, utilizatorii vor fi împărțiți pe categorii: **21** de persoane angajați **permanenți**, la care se adaugă aproximativ 100 de persoane care vin periodic la instruire, întâlniri și altele, cel puțin odată pe lună, respectiv aproximativ 1000-1200 de utilizatori ocazionali – colaboratori și utilizatori de servicii, pe an.

Spatiile cu funcțiunea de locuințe colective de serviciu vor avea durata de functionare **permanentă**, iar spatiile cu funcțiunea de birouri și arhivă vor avea program de funcționare: 8 ore/zi, 5 zile/săptămână, de luni până vineri.

Ținând seama de zona alocată construirii obiectivului de pe terenul amplasat pe B-dul Gării la nr. 8, în cadrul Studiului de Fezabilitate vor fi propuse și prezentate 2 opțiuni tehnico-economice de rezolvare a cerințelor din Tema, care vor fi diferențiate prin modul de conformare arhitecturală și dispunere a unor funcțiuni, respectiv cu rezolvările structurale aferente celor doua soluții, finisarea și dotarea cu anumite echipamente tehnologice.

Acest lucru ia în considerare faptul că, pentru ambele soluții ce urmează a fi analizate, se va analiza o singură posibilitate de amplasament în cadrul terenului alocat – cu posibilități de extindere în viitor și cu respectarea coeficienților urbanistici aprobați prin PUZ – și în condițiile în care, din punct de vedere funcțional, ambele soluții respectă și se încadrează în cerințele Temei de Proiectare.

În condițiile păstrării capacității maxime în ceea ce privește unitățile locative acomodate – și anume **20** (douăzeci) de unități locative, apartamente și garsoniere, pentru un număr mediu de utilizatori de **60 persoane** – respectiv zona de birouri și arhivă, pentru **21** de persoane angajați permanenți, acestea fiind date comune ambelor variante, clădirea blocului de locuințe va fi rezolvată în soluția monobloc, având regim de înălțime Parter + 5 etaje, dotată cu canal tehnic pentru conductele de alimentare cu apă și canalizare, pe zona centrală, adiacent șirului 4, soluțiile fiind:

- **Varianta I** (pe care o vom numi varianta **minimală**) – din punct de vedere funcțional/constructiv, va consta din posibilitatea de rezolvare a Parterului prin acomodarea încăperii Centralei termice pentru zona de birouri și a Gospodăriei de apă menajeră, la nivelul Parterului. Zona de canal tehnic vizitabil, pentru inspectare/întreținere, va fi dezvoltată între șirurile 3-4/axele A-H, cu o lățime liberă de 1,55 m și o înălțime liberă  $H_{\text{canal tehnic}} = 1,80$  m. Din punct de vedere al materialelor de finisaje și instalații, a dotărilor și echipamentelor tehnologice propuse a fi utilizate, se va merge pe gama standard **mediu**, luând în considerare caracterul social al investiției, fără a afecta însă caracteristicile de fiabilitate, rezistență și siguranță în exploatarea acestora.

- **Varianta a II-a** (pe care o vom numi **maximală**) – va consta în dezvoltarea canalului tehnic vizitabil, între șirurile 3'-4/axele A-H. De asemenea încăperea Gospodăriei de apă menajeră, va fi amplasată la acest nivel, pe zona cuprinsă între axele E-F/șirurile 4-5, cu o curte engleză adosată peretelui exterior pentru ventilare și iluminare naturală, precum și un spațiu de boxe/depozitare pe zona cuprinsă între axele G-F/șirurile 4-5. Încăperea Centralei termice pentru zona de birouri va rămâne la Parter. Din punct de vedere al materialelor de finisaje și instalații, al echipamentelor tehnologice și utilajelor din dotare, propuse a fi utilizate, se va merge pe gama standard **ridicată**, așa cum este descris în detalierea valorică a variantei.

Clădirea nou proiectată a Blocului de locuințe va fi realizată dintr-un volum monobloc ce va conține la Parter zona de Birouri și Arhivă, iar la etajele 1-5, va fi acomodată zona de locuire.

Conformarea geometrică și arhitecturală a clădirii a urmărit, pe de o parte asigurarea inserării tuturor funcțiilor cerute de programele necesare a fi alocate (Rezidență, respectiv Birouri), așa cum sunt specificate în Tema de proiectare, cu respectarea prescripțiilor și normativelor în vigoare, iar pe de altă parte, utilizarea cât mai judicioasă a terenului de amplasament. Aceasta s-a realizat prin reducerea la minim a suprafeței ocupate la sol, cu încadrarea în coeficienții urbanistici obținuți prin PUZ, luând în calcul în același timp și o eventuală dezvoltare ulterioară în incintă, prin posibila edificare a unor noi corpuri de clădire.

În același timp, corpul de clădire al Blocului de locuințe va fi amplasat astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele minime de siguranță. Elementele de construcții vor fi astfel alcătuite și conformate încât să limiteze degajările de fum, gaze fierbinți și alte produse nocive, să împiedice propagarea flăcărilor și a fumului.

Cele două funcțiuni vor avea accese distincte în imobil, ambele legate prin aleile pietonale de incintă, de zona de parcare, respectiv accesul spre B-dul Gării.

## Descrierea funcțională

- **Zona de Parter** va cuprinde: un winfang-recepție, secretariat, hol de distribuție, 4 birouri propriu-zise, incluzând și pe cel al managerului, un oficiu, 2 grupuri sanitare pe sexe pentru angajați, un grup sanitar special echipat pentru persoana cu handicap motor, inclusiv zona de curățenie, 2 încăperi cu destinația Arhivă, încăperea tehnică în care se găsește Centrala termică care deservește zona de birouri, precum și spațiile comune (casa scării) de la blocul de locuințe, respectiv Gospodăria de apă menajera a blocului. Capacitatea zonei de birouri: 21 de angajați permanenți.

Așa cum s-a menționat – de la nivelul terasei exterioare din incinta curții – este propus acces separat în zona de birouri, față de cel către zona cu apartamente.

- **Zona de etaje 1-5** va cuprinde: câte 4 unități locative pe nivel pentru cele 5 etaje, însumând un număr de aproximativ 60 de persoane, pentru această zonă, circulații pe verticală și orizontală aparținând zonelor comune, ce mai cuprind de asemenea: încăperi „Uscător” comun, respectiv încăperi „Depozitare”, pe nivel.

Clădirea a fost proiectată astfel încât să poată funcționa armonios, fără să se intersecteze fluxurile locatarilor din bloc cu cele ale angajaților, de pe zona de Birouri a Parterului.

## Descrierea funcțională pe nivele:

### Bloc locuințe de serviciu și zona de Birouri la Parter

➤ **Parter** (*S<sub>construit</sub>* = 466 mp, fără terase) - Cota +/- 0.00

❖ Zona birouri

- Wingfang/Recepție birouri
- Secretariat
- Hol distribuție birouri
- Birou 5 angajați
- Birou manager cu meeting-room
- Birou 8 angajați
- Birou 6 angajați
- Încăpere Arhiva 1
- Încăpere Arhiva 2
- Grupuri sanitare pe sexe
- Hol/zona curățenie + gr. sanitar persoane cu dizabilități
- Încăpere Centrală termică și Gospodărie de apă menajeră

❖ Zona Bloc locuințe

- SAS acces din exterior
- Hol + casa scării

La exterior:

- terasa de acces în clădire zona Birouri cu rampă persoane cu handicap (pe latura estică)
- terasa de acces în clădire zona Bloc locuințe, cu rampă persoane cu handicap (pe latura nordică)

**Etaj 1 ( $S_{\text{construit}} = 393,70 \text{ mp}$ ,  $A_{\text{utila}} = 313,10 \text{ mp}$ ) - Cota +3.65**

- Ap. 1 (2 cam.) cu  $A_{\text{utila}} = 71,70 \text{ mp}$ ; Ap. 2 (2 cam.) cu  $A_{\text{utila}} = 68,50 \text{ mp}$ ; Ap. 3 (1 cam – garsonieră) cu  $A_{\text{utila}} = 48 \text{ mp}$ ; Ap. 4 (2 cam.) cu  $A_{\text{utila}} = 67,10 \text{ mp}$ .
- Cameră curățenie/depozitare
- Încăpere Uscător comun
- Hol distribuție + Casa scării

**Etaj 2 ( $S_{\text{construit}} = 384,40 \text{ mp}$ ,  $A_{\text{utila}} = 306,70 \text{ mp}$ ) - Cota +6.70**

- Ap. 5 (2 cam.) cu  $A_{\text{utila}} = 68,50 \text{ mp}$ ; Ap. 6 (2 cam.) cu  $A_{\text{utila}} = 68,50 \text{ mp}$ ; Ap. 7 (1 cam – garsoniera) cu  $A_{\text{utila}} = 48 \text{ mp}$ ; Ap. 8 (2 cam.) cu  $A_{\text{utila}} = 67,10 \text{ mp}$ .
- Încăpere depozitare
- Încăpere Uscător comun
- Hol distribuție + Casa scării

**Etaj 3 ( $S_{\text{construit}} = 387 \text{ mp}$ ,  $A_{\text{utila}} = 306,70 \text{ mp}$ ) - Cota +9.75**

- Ap. 9 (2 cam.) cu  $A_{\text{utila}} = 68,50 \text{ mp}$ ; Ap. 10 (2 cam.) cu  $A_{\text{utila}} = 68,50 \text{ mp}$ ; Ap. 11 (1 cam – garsoniera) cu  $A_{\text{utila}} = 48 \text{ mp}$ ; Ap. 12 (2 cam.) cu  $A_{\text{utila}} = 67,10 \text{ mp}$ .
- Încăpere depozitare
- Încăpere Uscător comun
- Hol distribuție + Casa scării

**Etaj 4 ( $S_{\text{construit}} = 387 \text{ mp}$ ,  $A_{\text{utila}} = 306,70 \text{ mp}$ ) - Cota +12.80**

- Ap. 13 (2 cam.) cu  $A_{\text{utila}} = 68,50 \text{ mp}$ ; Ap. 14 (2 cam.) cu  $A_{\text{utila}} = 68,50 \text{ mp}$ ; Ap. 15 (1 cam – garsoniera) cu  $A_{\text{utila}} = 48 \text{ mp}$ ; Ap. 16 (2 cam.) cu  $A_{\text{utila}} = 67,10 \text{ mp}$ .
- Încăpere depozitare
- Încăpere Uscător comun
- Hol distribuție + Casa scării

**Etaj 5 ( $S_{\text{construit}} = 378 \text{ mp}$ ) - Cota +15.85**

- Ap. 17 (2 cam.) cu  $A_{\text{utila}} = 68,50 \text{ mp}$ ; Ap. 18 (2 cam.) cu  $A_{\text{utila}} = 68,50 \text{ mp}$ ; Ap. 19 (1 cam – garsoniera) cu  $A_{\text{utila}} = 40,50 \text{ mp}$ ; Ap. 20 (2 cam.) cu  $A_{\text{utila}} = 67,10 \text{ mp}$ .
- Încăpere depozitare
- Încăpere Uscător comun
- Hol distribuție + Casa scării

**Canal tehnic ( $S_{\text{construit}} = 140,3 \text{ mp}$ ) - Cota -2.05**

**Amenajări exterioare ale incintei - pentru situația *propusă*, avem:**

- Alei pietonale și carosabile, platforme betonate, împrejmuire, spații verzi.  
Aleile pietonale și aleile carosabile vor fi din beton armat turnat monolit, slab armat cu plasă sudată – pe un pat de nisip/balast așternut pe teren bine compactat. Stratul de uzură va fi realizat cu pavele autoblocante din beton, carosabile pline, respectiv tip grilă inierbată (de 8 cm grosime) și necarosabile (de 5 cm grosime).
- Accesul locatarilor la blocul de locuințe se face dinspre latura estică, pe aleea pietonală ce debusează din B-dul Gării, separat de cel al angajaților din zona de birouri, care vin pe traseu distinct, tot dinspre B-dul Gării, către accesul dintre șirurile 4-5.
- Accesul în clădire se vor face de pe terase prevăzute cu trepte de acces și rampe adiacente, atât pe latura estică pentru zona de birouri, cât și pe latura nordică, pentru zona de locuințe. Acestea se vor proteja cu copertine în dreptul ușilor.



- Se va amenaja un punct de colectare și evacuare a gunoaielor dotat cu containere manevrabile și gura de apă de spălat (platforma europubele) în colțul nord-vestic al suprafeței de teren alocate. Platforma pentru europubele se va realiza ca și aleea carosabilă, cu borduri din beton, așezate perimetral platformei. Platforma se va împrejmuji cu plasă din sârmă din oțel amprentată, galvanizată, fixată pe stâlpi metalici,  $h=1.90$  m. Stâlpii metalici se vor fixa pe platforma din beton. De asemenea aceasta împrejmuire va dispune de ușa inserată, complet echipată (1.10 m lățime).

- Împrejmuirea incintei se va face după cum urmează: pe latura Estică la B-dul Gării, se va realiza un gard din panouri prefabricate din beton, amprentate în asize orizontale între stâlpi prefabricați în cuzineți din beton, cu partea de plin având  $h=90$  cm și deasupra cu un panou metalic înrămat, decorativ, cu înălțime de 40 cm ( $H_{tot} = 1,30$  m), cu poartă pietonală metalică din același tip de panouri și barieră telecomandată pentru acces auto. Pe latura Sudică, înspre teren Judecătore, se va realiza un gard plin, de 2,10 m înălțime utilizând același tip de elemente prefabricate din beton (panouri amprentat în asize orizontale și stâlpi). Parțial pe latura Nordică, începând de la B-dul Gării înspre Postul Trafo, se va realiza de asemenea un gard cu partea plină de 1,50 m (din același tip de panouri prefabricate din beton) și cu panouri metalice decorative la partea superioară de 40 cm înălțime ( $H_{tot} = 1,90$  m). Pe restul laturii Nordice, respectiv pe cea Vestică, se va repara și completa gardul existent din panouri prefabricate de beton cu trafor la partea superioară, respectiv se vor retencui și zugravi calcanele din zidărie de pe limita de proprietate.

**Sistematizarea verticală a incintei** va urmări realizarea unor mici corecturi pentru a elimina stagnarea apelor din precipitații de lângă clădire și orientarea lor, de pe trotuare și platforme betonate, către rigole și zonele înnierbate. Suprafețele ramase libere de construcții – în conformitate cu P.O.T.-ul stabilit prin PUZ, se vor amenaja ca și spații verzi, prin aducerea de pământ vegetal, semănarea de gazon și plantarea de arbori (inclusiv bariere de protecție verde față de sursa de poluare sonoră – spre Bulevardul Gării), arbuști ornamentali și alte plante sau ronduri de flori.

Parcărilor vor dispune de rigole aferente și separatoare de hidrocarburi. Parcărilor, ca și întreaga zonă exterioară de incintă, vor fi iluminate corespunzător.

— caracteristicile tehnice – au fost enumerate la cap. 2.2. al prezentei Note.

— soluțiile tehnice propuse

**Structura de rezistență** va fi conformată după cum urmează:

➤ **Infrastructura** – va fi alcătuită din tălpi elastice de fundații continue din beton armat, dispuse pe ambele direcții, pe care reazemă elevații/pereți de asemenea din beton armat, în care sunt încastrați stâlpii și pereții suprastructurii. Ele reazemă prin intermediul unui beton simplu de egalizare de 10 cm grosime, pe terenul bun de fundare - reprezentat de stratul de argilă prăfoasă, gălbui cafenie cu concrețiuni calcaroase, nivelul de fundare fiind apreciat la o adâncime de cca. 2.35 m de la nivelul terenului (-2.95 față de cota  $\pm 0.00$ ). Acest nivel a rezultat din necesitatea de a se realiza o încastrare corespunzătoare în infrastructura a stâlpilor și pereților suprastructurii, cât și pentru a realiza toate fundațiile la același nivel cu cele ale canalului tehnic. Pe zona centrală, între axele A-H, șirurile 3-4, se va dezvolta un canal tehnic vizitabil cu  $H_{liber\ niv.} = 1.80$  m, cu rol de trecere a conductelor de apă și canalizare, având pereții laterali realizați din beton armat cu grosimea de 25 cm. Restul elevațiilor și pereților infrastructurii vor avea grosimea de 30 cm. Placa pardoselii parterului va avea o grosime de 15 cm, atât în zonele de peste canalul tehnic, cât și în zonele pe umplutură.

➤ **Suprastructura** – însemnând nivelul Parterului și cele 5 etaje alocate apartamentelor, va prezenta o structură duală, alcătuită din cadre de beton armat formate din stâlpi sau pereți și grinzi. Stâlpii de formă pătrată, au dimensiuni de 60x60cm, iar pereții de formă dreptunghiulară, în L sau dublu T, au grosime inimilor sau tălpilor de 30 cm și înălțimi variabile. Grinzile au dimensiuni de regulă de 30x80cm sau 30x55cm la parter și de 30x60cm și 30x55cm, la restul nivelelor. Aceste cadre, cu stâlpi, pereți și grinzi, vor fi dispuse ritmic, pe ambele direcții, pentru a permite realizarea funcțiunilor solicitate, respectiv pentru o eficiență preluare a încărcărilor gravitaționale și orizontale, din seism. Planșeele peste toate nivelurile vor fi din beton armat monolit - cu rol de șaiba rigidă în plan orizontal. Grosimea plăcilor va fi de 15 cm sau 17 cm. De asemenea rampele și podestele scării interioare, precum și terasele și rampele de acces persoane cu dizabilități de la nivelul solului sistematizat vor fi din beton armat. Acoperișul clădirii va fi realizat în soluția planșeu-terasă din beton armat, cu toate straturile aferente (hidro, termo, beton de pantă și strat suport).

Închiderile exterioare (anvelopa opacă) ale clădirii, se vor realiza din zidărie de cărămidă eficientă cu goluri verticale, de 30 cm grosime, respectiv diafragmele din beton armat, parțial, toată zona plină fiind termoizolată înspre exterior cu termosistem alcătuit din vată minerală bazaltică de min. 15 cm grosime și apoi stratul de finisaj exterior. Fiecare unitate locativă este prevăzută și cu câte un balcon, realizat în soluția „loggie” sau „deschis”.

Compartimentările interioare neportante, atât pe zona de birouri cât și pe zona de locuințe, vor fi realizate din zidărie de cărămidă, respectiv din sandwich-uri alcătuite din plăci de placocem pe structură de susținere metalică, cu miez de vată minerală, funcție de locul de utilizare.

*Din punct de vedere al **finisajelor**, se propun următoarele:*

- Pentru zona de **Birouri (interior)**:
  - La pardoseli vom avea covor PVC de trafic intens, cu plintă aferentă, în diferite culori și paternuri, dispuse la: birouri, hol circulație, arhivă. Gresie ceramică antiderapantă, de trafic intens, vom avea în grupurile sanitare, la oficiu, în camera de curățenie și în încăperea tehnică.
  - La pereți și tavane vor fi zugrăveli lavabile, culoare albă, în toate încăperile, mai puțin la grupurile sanitare, oficiu și camera de curățenie unde vom avea placaje din faianță ceramică la pereți, până la cota 2,10 m. Pe zona de birouri și hol distribuție vom avea plafoane false din gips carton, respectiv, parțial, plafoane false, casetate, pe structură metalică, suspendate, din fibra minerală – pentru întreținere / vizitare a traseelor de cablaje și conducte.
  - Pe anumite zone – secretariat, birou manager, vom avea compartimentări vitrate cu ramă din tâmplărie de Aluminiu, cu geam securizat și suprafață sablată.
  - Ușile vor fi de tip celulare furniruite, pe tocuri și căptușeli, complet echipate cu feronerie, respectiv din sticlă sablată la zonele de compartimentări vitrate. La încăperea tehnică, vom avea ușa din profile de Aluminiu de interior, vopsită în câmp electrostatic, rezistentă la foc.

Pentru **Apartamente (interior)**:

- Parchet stratificat de trafic mediu în camere, cu plintă din lemn aferentă, gresie ceramică de trafic mediu, antiderapantă, pe holuri, debarale și grupuri sanitare. Pe casa scării și pe holurile de distribuție către apartamente, pe nivele, pe scări și la uscătorii, vom avea la pardoseli, placaje din gresie ceramică de trafic intens, antiderapantă, cu plintele ceramice aferente.

- Vopsitorii lavabile la pereți și tavane, precum și pe măștile din gips-carton ale ghenelor de instalații. La băi și bucătării, precum și în uscătorii și la camera de curățenie, vom avea parțial placaje din faianță ceramică la pereți.

- Ușile în apartamente vor fi de tip celulare furniruite, pe tocuri și căptușeli, complet echipate cu feronerie, iar cele de acces în apartamente, vor fi de tip antiefracție, cu feroneria specifică.

➤ La **exterior**, tâmplăria va fi din profile de PVC cu geam termopan la apartamente, respectiv din profile de Aluminu cu rupere punte termică și geam termopan, la birouri – **toate** de culoare gri antracit.

Pe terasele de acces, pe trepte și pe rampele exterioare, vom avea placaje cu gresie ceramică de exterior, de trafic intens, de culoare bej, cu protecție la muchii, balustrade și mâini curente. Pe zona de birouri vom avea brisessoleil metalic (din Aluminu) având în vedere expunerea pe laturile Sud și Est a acestora. Toate confecțiile metalice – de la logii, balcoane, balustrăzi, parasolare, vor fi grunduite și vopsite în nuanță gri antracit.

La logii vom avea plafoane false din lamele de lemn, grunduite și vopsite, pentru mascarea traseelor conductelor de scurgere ape pluviale.

Finisajul anvelopei va fi reprezentat de zugrăveli texturate, de culoare albă, aplicate pe termosistem și parțial, zone placate cu cărămidă aparentă, de culoare brun-roșcat.

## **INSTALAȚII AFERENTE CONSTRUCȚIILOR**

### **INSTALAȚII ELECTRICE DE CURENȚI TARI și SLABI**

Proiectul cuprinde proiectarea instalațiilor electrice de la firida de distribuție cu contoare la tablourile de apartament, tabloul parților comune și instalațiile electrice aferente construcțiilor.

Se vor asigura alimentări electrice separate pentru:

- tablouri de distribuție pentru fiecare apartament;
- tabloul general de distribuție pentru spațiile comune.

S-au prevăzut următoarele categorii de instalații electrice:

- instalație de iluminat normal;
- instalații de iluminat de siguranță;
- instalații de prize;
- instalații de putere;
- instalație de protecție împotriva loviturilor de trăsnet;
- instalație de legare la pământ.

## **INSTALAȚII TEHNICO-SANITARE**

Lucrările de Instalații Sanitare cuprind:

### **Rețeaua de alimentare cu apă și evacuarea la canalizare, din incintă**

Pentru alimentarea cu apă potabilă se va executa un bransament la rețeaua publică și un racord la colectorul canalizării stradale, din B-dul Gării, în conformitate cu prevederile Avizului nr. 515/17.10.2019. Pe bransament se va executa un cămin de apometru la limita de proprietate la 1.5 m. Pe rețeaua de canalizare la limita de proprietate, se va executa un cămin de racordare la rețeaua publică. Canalizarea publică a orașului Buzău funcționează în sistem unitar. Apele de canalizare colectate în proprietate, în sistem divizor, se vor însuma în căminul de racord.

Pe colectarea separată a apelor meteorice din parcări și accese, se prevede separator de produse petroliere – pentru îndeplinirea condițiilor de evacuare. Apele pluviale provenite de pe terasa acoperișului, se colectează separat la un cămin de retenție pentru un volum de 3mc, prevăzut cu pompă pentru reutilizare la instalația de stropire spații verzi – în conformitate cu noua Directivă pentru Apă a Comisiei Europene.

Rețeaua de alimentare cu apă potabilă din incintă, se va executa cu conductă din polietilenă de înaltă densitate (PE-HD) SDR 11, presiunea Pn10, diametrul exterior De50.

Rețeaua de canalizare din incintă, se va executa cu conducta din PVC-KG SN.8 De200-250 și De300. În ea se colectează evacuările menajere, este funcțională în curgere gravitațională.

Pe evacuările de la interiorul clădirii, în rețeaua îngropată de canalizare de incintă, se prevăd cămine de canalizare.

### **Instalațiile apă-canal interioare**

Rețeaua interioară a clădirii pentru alimentare cu apă potabilă, se execută cu tubulatură din polipropilena PP gri, pentru presiunea Pn.10 pentru apa rece și Pn.16 pentru apa caldă menajeră. Cu montaj aparent, la Gospodăria de apă menajeră, se utilizează și conducte din otel zincat (OLZn), cu îmbinare prin înfiletare.

Canalizarea menajeră interioară se execută cu tubulatură din polipropilena PP-ignifugat iar racordurile la cămine, cu conducte din PVC-KG, având diametrul exterior De110.

Canalizarea meteorică se execută din conducte de polietilenă de înaltă densitate (PE-HD) și cămine de racord din polietilena PE.

## **INSTALATII DE TERMO-VENTILARE**

### **a) INSTALAȚII DE ÎNCĂLZIRE**

Pentru asigurarea temperaturilor interioare și a condițiilor de confort s-au prevăzut sisteme de încălzire cu corpuri statice – radiatoare funcționând cu agent termic apă caldă cu parametrii 75° / 65°C. Agentul termic va fi furnizat de câte o centrală termică murală pentru fiecare apartament de 24kW, iar pentru spațiul de birouri de către o centrală cu o sarcină de 45kW și una de 28kW pentru spațiile comune – funcționând cu gaz metan.

**Centralele termice vor fi murale**, cu aprindere electrica, tiraj forțat și cameră de ardere închisă și vor fi amplasate în bucătăriei, respectiv încăperea tehnică de la Parter și camera curățenie Etaj 1. Evacuarea gazelor arse se va face în exteriorul construcției, prin tubulatură tip ventuză, montată pe fațadă.

Gazele arse provenite din funcționarea centralelor vor fi evacuate direct în atmosferă prin intermediul kitului evacuare / admisie gaze arse sau racord flexibil, prevăzut special în acest scop.

Centralele termice murale vor fi pentru preparare agent termic apă caldă cu parametrii 80° / 65°C pentru încălzire, iar pentru preparare apă caldă menajeră, vor fi echipate cu un boiler inclus.

Combustibilul utilizat pentru prepararea agentului termic apă caldă va fi gazul metan, preluat din rețeaua publică din zonă.

Conducta de alimentare cu gaz va fi prevăzută cu kit detector gaz naturale, cu prag de sensibilitate (sistem de detecție și protecție împotriva pierderilor de gaz natural dintr-o încăpere) 2% – detector gaz + si vana electromagnetica normal deschisă, montată în exterior pe circuitul de gaze al cazanului.

Funcționarea centralelor va fi complet automatizată acestea fiind echipate fiecare cu:

- panou de comandă amplasat pe cazan, asigurând reglajul programabil a temperaturii cazanului prin acțiune asupra arzătorului;
- termostat de siguranță contra depășirii temperaturii maxime de 95°C;
- termostat pentru corelarea temperaturii apei calde cu consumul de combustibil; automatizare în funcție de exterior cu corecție de ambianta.
- pompă de circulație montată pe conducta de ducere agent termic;
- vas de expansiune închis cu membrană cu rol de a prelua dilatarea apei din instalație și de a menține presiunea statică necesară. Vasul de expansiune va fi echipat cu supapă de siguranță.
- indicatoare optice pentru semnalizarea stării de funcționare;
- selector pentru alegerea regimurilor de funcționare;
- termometru și manometru.
- boiler inclus sau asociat, pentru preparare apă caldă menajeră.

## **b. ) INSTALAȚIA DE VENTILARE-CLIMATIZARE**

Pentru asigurarea condițiilor de climat ambiental optim de confort al spațiilor se vor prevedea sisteme de climatizare MONOSPLIT, în detentă directă, cu condensator răcit cu aer, funcționând în regim de pompă termică, formate fiecare din unitate interioară de climatizare și unitate exterioară.

Unitățile interioare vor fi tip de perete - montate aparent sub tavan la apartamente și de tip casetă cu refulare în 4 direcții, la birouri.

Unitățile exterioare vor avea condensator răcit cu aer și se vor monta pe terasă, în dreptul unui element de rezistență (stâlp, grindă), suspendate în consolă sau pe structură metalică la Hm=25 cm față de cota finită.

Parametrii realizați în încăperi vor fi controlați și reglați prin sistem propriu automat, furnitură completă a sistemului.

### **Canal Tehnic și boxă depozitare:**

Pentru Canal Tehnic și boxă depozitare se va asigura o ventilație natural-organizată prin prevederea de aerisiri în pipă, diametral opuse.

### **Instalația de ventilare băi și grupuri sanitare**

Se va asigura o ventilație de evacuare mecanică din băile la fiecare apartament. Sistemele de evacuare vor fi proiectate să funcționeze la necesitate și vor evacua aerul viciat direct în atmosferă prin peretele exterior. Evacuarea se va face individual cu câte un ventilator pentru fiecare incintă deservită. Ventilatoarele de evacuare vor funcționa odată cu lumina. Aerul de compensare -asigurat prin neetanșeități din spațiile învecinate.

### **Instalație de ventilare Bucătării:**

Pentru ventilarea bucătăriilor se va prevedea o grilă cu jaluzele fixe pentru aerisire, iar pentru evacuarea mirosurilor degajate în procesul de gătit s-a prevăzut un sistem evacuare locală cu hotă, amplasată deasupra aragazului.

Evacuarea locală se face mecanic cu ajutorul unui ventilator centrifugal special prevăzut, furnitură hotă. Refularea aerului viciat se face prin tubulatură orizontală direct în exterior, printr-o ramă cu jaluzele de suprapresiune.

### **4.2. Avize și acorduri:**

— prezentarea tuturor avizelor și acordurilor în copii lizibile, inclusiv copii după cererile făcute pentru obținerea acestora.

### **5. Surse de finanțare:**

— valoarea totală a investiției **19.142.961,98 lei**, din/de la Bugetul Consiliului Județean Buzau (*lei cu TVA*).

### **6. Alte informații necesare susținerii lucrării.**

**Proiectant:**

**S.C. Techno-Art Design SRL**

Ing. Mircea Vladuca – Dir. executiv

**CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU**  
**PREȘEDINTE**  
**NR. 5754/09.04.2020**

**REFERAT**

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea Studiului de fezabilitate și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Construire bloc de locuințe de serviciu” – Municipiul Buzău bulevardul Gării nr. 8.**

Asigurarea spațiilor construite cu destinația de locuințe este o provocare majoră pentru dezvoltarea României și implică necesitatea unei abordări integrate care să țină cont de impactul economic, social și de mediu al măsurilor adoptate.

O realitate obiectivă este că resursa umană specializată din domeniul medical și al administrației publice județene este reticentă din punct de vedere al mobilității dacă nu sunt asigurate și locuințe de serviciu. În acest sens a fost inițiativa Consiliului Județean Buzău, ca pe o parte din terenul fostei maternități să se realizeze un bloc de locuințe de serviciu.

În prezent, suntem în faza – studiu de fezabilitate, urmând ca după aprobare să trecem în etapele următoare – proiect tehnic și execuție.

Fondurile necesare realizării investiției vor fi asigurate din bugetul propriu al Unității Administrativ Teritoriale Județul Buzău.

Ca urmare, propun adoptarea proiectului de hotărâre în forma inițiatorului.

**PREȘEDINTE**

**PETRE-EMANOIL NEAGU**

**CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU**  
**DIRECȚIA PENTRU ADMINISTRAREA**  
**PATRIMONIULUI ȘI INVESTIȚII**  
**NR. 5755/09.04.2020**

**RAPORT**

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea Studiului de fezabilitate și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții "Construire bloc de locuințe de serviciu" – Municipiul Buzău bulevardul Gării nr. 8.**

Prin Nota conceptuală și Tema de proiectare aprobate s-a propus realizarea unei construcții cu următoarele caracteristici:

- Regim de înălțime: P + 5E
- Parter: spații de birouri și arhivă.
- Apartamente cu 2 camere și garsoniere.
- Incinta (împrejmuire, căi de acces pietonale și carosabile) : în conformitate cu normele în vigoare. Vor fi amenajate două căi de acces pietonal separate pentru birouri și bloc, un singur acces auto comun pentru cele două funcțiuni.

Studiul de fezabilitate a fost elaborat de SC TECHNO ART DESIGN SRL, care a propus următoarea descriere funcțională a spațiilor:

- **Zona de Parter** va cuprinde: un winfang-recepție, secretariat, hol de distribuție, 4 birouri propriu-zise, incluzând și pe cel al managerului, un oficiu, 2 grupuri sanitare pe sexe pentru angajați, un grup sanitar special echipat pentru persoana cu handicap motor, inclusiv zona de curățenie, 2 încăperi cu destinația Arhivă, încăperea tehnică în care se găsește Centrala termică care deservește zona de birouri, precum și spațiile comune (casa scării) de la blocul de locuințe, respectiv Gospodăria de apă menajeră a blocului.

De la nivelul terasei exterioare din incinta curții se va realiza un acces separat în zona de birouri, față de cel către zona cu apartamente.

- **Zona de etaje 1-5** va cuprinde: câte 4 unități locative pe nivel pentru cele 5 etaje, pentru aceasta zonă, circulații pe verticală și orizontală aparținând zonelor comune, ce mai cuprind de asemenea: încăperi „Uscător” comun, respectiv încăperi „Depozitare”, pe nivel.

- **Alei pietonale și carosabile**, platforme betonate, împrejmuire, spații verzi.

Conform legislației în vigoare, elaboratorul studiului de fezabilitate a prezentat două variante pentru construirea blocului de locuințe, Varianta 1 minimală și Varianta 2 maximală și a propus , în urma analizelor efectuate, implementarea Variantei 1 minimale.

Pentru cele de mai sus, propunem adoptarea Variantei 1 minimală și aprobarea indicatorilor tehnico-economici, așa cum sunt prezentați în documentele suport.

**DIRECTOR EXECUTIV**

**IULIAN PETRE**