

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;
- 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 și în Monitorul Oficial al Județului.

PREȘEDINTE,

PETRE-EMANOIL NEAGU

**AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI BUZĂU,**

MIHAI-LAURENȚIU GAVRILĂ

**NR. 73
BUZĂU, 08 APRILIE 2020**

NOTA DE PREZENTARE

pentru susținerea de către proiectant a investiției „Construire Bloc de locuinte de serviciu si imprejmuire”

B-dul Garii nr. 8, Municipiul Buzau

1.Date generale:

Obiectiv de investiții: Construire Bloc de locuinte de serviciu si imprejmuire

Ordonator principal: Consiliul Judetean Buzau

Beneficiar: Consiliul Judetean Buzau

Proiectant: S.C. Techno-Art Design SRL

Faza de proiectare: Studiu de Fezabilitate

Amplasamentul obiectivului: B-dul Garii nr. 8, mun. Buzau, jud. Buzau.

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 construita la sol	466 mp (fara terase)
2.	Aria desfasurata (P + E1... E5 + E _{tehn. casa scarii}), fara terase	2460,10 mp, <i>din care 64 mp este A_c la E_{tehn. casa scarii} la cota +18.90</i>
3.	Aria teraselor la Parter	73,40 mp
4.	Aria teraselor pe etaje (balcoane, logii)	151,10 mp
5.	Aria construita canal tehnic	140,30 mp
6.	Numar de nivele	Parter + 5 Etaje

7.	Inaltimea libera de nivel:	
	- parter (zona birouri)	3.42 m
	- etaje 1,2,3, 4 si 5	2.80 m
	- canal tehnic	1.80 m
8.	Suprafata teren alocat	4124 mp (<i>din masuratori</i>)
	P.O.T. _{propus}	$560/4124 = 13,5\%$
	C.U.T. _{propus}	$2531,1/4124 = 0,60$

2.3. Durata de realizare a investiției

Conform Grafic de esalonare a activitatilor, Investitia se poate intinde pe durata a doi ani calendaristici (~ 20 de luni), din care, durata estimata pentru C+M si Dotari: 15 luni.

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

In 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 lucrari C+I – respectiv, prin prezentarea de oferte tehnico-economice pentru principalele categorii de echipamente tehnologice si bunuri/dotari, la preturi aferente lunilor Ianuarie-Februarie 2020.

3. Necesitatea și oportunitatea investiției

Pornind de la preocuparea/misiunea Consiliului Judetean Buzau de a satisface nevoile comunitatii si de a gasi solutii pentru rezolvarea acestora, de a asigura servicii publice specializate si eficiente, impreuna cu Spitalul Judetean de Urgenta Buzau, a identificat ca una din problemele majore cu care se confrunta judetul Buzau, este deficitul specialistilor din domeniul medical, al sanatatii.

Realizarea unor constructii noi de locuinte, destinate inchirierii de catre medicii specialisti, vine ca un beneficiu, care sa cantareasca suficient de mult in alegerea lor si sa isi stabileasca domiciliul in municipiul Buzau, pentru a profesa.

In municipiul Buzau, pana in prezent, nu a fost realizat un obiectiv de investitii cu aceasta destinatie.

Prin realizarea investitiei propuse, se urmareste, odata in plus, atragerea si mentinerea specialistilor in domeniul medical, prin asigurarea unui minim de conditii de trai, astfel incat grija lor sa fie indreptata catre pacienti si problemele medicale ale acestora.

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

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 stari bune de sanatate 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 continuând 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 Funciara 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 (douazeci)** 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 **permanenti**, 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.

Spațiile cu funcțiunea de locuințe colective de serviciu vor avea durata de funcționare **permanenta**, iar spațiile 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 rezolvarile structurale aferente celor două soluții, finalizarea 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 aprobati 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 (douazeci)** de unități locative, apartamente și garsoniere,

pentru un numar mediu de utilizatori de **60 persoane** – respectiv zona de birouri si arhiva, pentru **21** de persoane angajati permanenti, acestea fiind date comune ambelor variante, cladirea blocului de locuinte va fi rezolvata in solutia monobloc, avand regim de inaltime Parter + 5 etaje, dotata cu canal tehnic pentru conductele de alimentare cu apa si canalizare, pe zona centrala, adiacent sirului 4, solutiile fiind:

- **Varianta I** (pe care o vom numi varianta **minimala**) – din punct de vedere functional/constructiv, va consta din posibilitatea de rezolvare a Parterului prin acomodarea incaperii Centralei termice pentru zona de birouri si a Gospodariei de apa menajera, la nivelul Parterului. Zona de canal tehnic vizitabil, pentru inspectare/intretinere, va fi dezvoltata intre sirurile 3-4/axele A-H, cu o latime libera de 1,55 m si o inaltime libera $H_{\text{canal tehnic}} = 1,80$ m. Din punct de vedere al materialelor de finisaje si instalatii, a dotarilor si echipamentelor tehnologice propuse a fi utilizate, se va merge pe gama standard **mediu**, luand in considerare caracterul social al investitiei, fara a afecta insa caracteristicile de fiabilitate, rezistenta si siguranta in exploatare a acestora.

- **Varianta a II-a** (pe care o vom numi **maximala**) – va consta in dezvoltarea canalului tehnic vizitabil, intre sirurile 3'-4/axele A-H. De asemenea incaperea Gospodariei de apa menajera, va fi amplasata la acest nivel, pe zona cuprinsa intre axele E-F/sirurile 4-5, cu o curte engleza adosata peretelui exterior pentru ventilare si iluminare naturala, precum si un spatiu de boxe/depozitare pe zona cuprinsa intre axele G-F/sirurile 4-5. Incaperea Centralei termice pentru zona de birouri va ramane la Parter. Din punct de vedere al materialelor de finisaje si instalatii, al echipamentelor tehnologice si utilajelor din dotare, propuse a fi utilizate, se va merge pe gama standard **ridicat**, asa cum este descris in detalierea valorica a variantei.

Cladirea nou proiectata a Blocului de locuinte va fi realizata dintr-un volum monobloc ce va contine la Parter zona de Birouri si Arhiva, iar la etajele 1-5, va fi acomodata 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 (Rezidenta, 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 posibilă edificare a unor noi corpuri de clădire.

În același timp, corpul de clădire al Blocului de locuinte 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 construcție 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 functionala.

- **Zona de Parter** va cuprinde: un winfang-receptie, secretariat, hol de distributie, 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 curatenie, 2 incaperi cu destinația Arhiva, incaperea tehnica în care se găsește Centrala termica care deservește zona de birouri, precum și

spatiile comune (casa scarii) de la blocul de locuinte, respectiv Gospodaria de apa menajera a blocului. Capacitatea zonei de birouri: 21 de angajati permanenti.

Asa cum s-a mentionat – de la nivelul terasei exterioare din incinta curtii – este propus acces separat in zona de birouri, fata de cel catre zona cu apartamente.

• **Zona de etaje 1-5** va cuprinde: cate 4 unitati locative pe nivel pentru cele 5 etaje, insumand un numar de aproximativ 60 de persoane, pentru aceasta zona, circulatii pe verticala si orizontala apartinand zonelor comune, ce mai cuprind de asemenea: incaperi „Uscator” comun, respectiv incaperi „Depozitare”, pe nivel.

Cladirea a fost proiectata astfel incat sa poata functiona armonios, fara sa se intersecteze fluxurile locatarilor din bloc cu cele ale angajatilor, de pe zona de Birouri a Parterului.

Descrierea functionala pe nivele:

Bloc locuinte de serviciu si zona de Birouri la Parter

➤ **Parter ($S_{construit} = 466 \text{ mp}$, fara terase)** - Cota +/- 0.00

- ❖ Zona birouri
 - Wingfang/Receptie birouri
 - Secretariat
 - Hol distributie birouri
 - Birou 5 angajati
 - Birou manager cu meeting-room
 - Birou 8 angajati
 - Birou 6 angajati
 - Incapere Arhiva 1
 - Incapere Arhiva 2
 - Grupuri sanitare pe sexe
 - Hol/zona curatenie + gr. sanitar persoane cu dizabilitati
 - Incapere Centrala termica si Gospodarie de apa menajera

- ❖ Zona Bloc locuinte
 - SAS acces din exterior
 - Hol + casa scarii
 - La exterior:
 - terasa de acces in cladire zona Birouri cu rampa persoane cu handicap (pe latura estica)
 - terasa de acces in cladire zona Bloc locuinte, cu rampa persoane cu handicap (pe latura nordica)

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

- Ap. 1 (2 cam.) cu $A_{utila} = 71,70 \text{ mp}$; Ap. 2 (2 cam.) cu $A_{utila} = 68,50 \text{ mp}$; Ap. 3 (1 cam – garsoniera) cu $A_{utila} = 48 \text{ mp}$; Ap. 4 (2 cam.) cu $A_{utila} = 67,10 \text{ mp}$.
- Camera curatenie/depozitare
- Incapere Uscator comun
- Hol distributie + Casa scarii

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

- Ap. 5 (2 cam.) cu $A_{utila} = 68,50 \text{ mp}$; Ap. 6 (2 cam.) cu $A_{utila} = 68,50 \text{ mp}$; Ap. 7 (1 cam – garsoniera) cu $A_{utila} = 48 \text{ mp}$; Ap. 8 (2 cam.) cu $A_{utila} = 67,10 \text{ mp}$.
- Incapere depozitare
- Incapere Uscator comun

- Hol distributie + Casa scarii

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

- Ap. 9 (2 cam.) cu $A_{utila} = 68,50 \text{ mp}$; Ap. 10 (2 cam.) cu $A_{utila} = 68,50 \text{ mp}$; Ap. 11 (1 cam - garsoniera) cu $A_{utila} = 48 \text{ mp}$; Ap. 12 (2 cam.) cu $A_{utila} = 67,10 \text{ mp}$.
- Incapere depozitare
- Incapere Uscator comun
- Hol distributie + Casa scarii

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

- Ap. 13 (2 cam.) cu $A_{utila} = 68,50 \text{ mp}$; Ap. 14 (2 cam.) cu $A_{utila} = 68,50 \text{ mp}$; Ap. 15 (1 cam - garsoniera) cu $A_{utila} = 48 \text{ mp}$; Ap. 16 (2 cam.) cu $A_{utila} = 67,10 \text{ mp}$.
- Incapere depozitare
- Incapere Uscator comun
- Hol distributie + Casa scarii

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

- Ap. 17 (2 cam.) cu $A_{utila} = 68,50 \text{ mp}$; Ap. 18 (2 cam.) cu $A_{utila} = 68,50 \text{ mp}$; Ap. 19 (1 cam - garsoniera) cu $A_{utila} = 40,50 \text{ mp}$; Ap. 20 (2 cam.) cu $A_{utila} = 67,10 \text{ mp}$.
- Incapere depozitare
- Incapere Uscator comun
- Hol distributie + Casa scarii

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

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

- Alei pietonale și carosabile, platforme betonate, imprejmuire, spatii verzi.

Aleile pietonale și aleile carosabile vor fi din beton armat turnat monolit, slab armat cu plasa 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 grila inierbata (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 sirurile 4-5.

- Accesele 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 drepul 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 imprejmuși cu plasa din sarma din oțel amprențată, galvanizată, fixată pe stalpi metalici, $h=1.90 \text{ m}$. Stalpii metalici se vor fixa pe platforma din beton. Deasemenea această imprejmuire va dispune de ușa inserată, complet echipată (1.10 m lățime).

- Imprejmuirea incintei se va face după cum urmează: pe latura Estică la b-dul Gării, se va realiza un gard din panouri prefabricate din beton, amprențate în așize orizontale între stalpi prefabricați în cuzinetați din beton, cu partea de plin având $h=90 \text{ cm}$ și deasupra cu un panou metalic inramat, decorativ, cu înălțime de 40 cm ($H_{tot} = 1,30 \text{ m}$), cu poarta pietonală metalică din același tip de panouri și bariera telecomandată pentru acces auto. Pe latura Sudică, înspre teren Judecatorie, se va realiza un gard plin, de 2,10 m înălțime utilizând același tip de elemente prefabricate

din beton (panouri amprentat in asize orizontale si stalpi). Partial pe latura Nordica, incepand de la B-dul Garii inspre Postul Trafo, se va realiza de asemenea un gard cu partea plina de 1,50 m (din acelasi tip de panouri prefabricate din beton) si cu panouri metalice decorative la partea superioara de 40 cm inaltime ($H_{tot} = 1,90$ m). Pe restul laturii Nordice, respectiv pe cea Vestica, se va repara si completa gardul existent din panouri prefabricate de beton cu trafor la partea superioara, respectiv se vor retencui si zugravi calcanele din zidarie de pe limita de proprietate.

Sistematizarea verticala a incintei va urmari realizarea unor mici corecturi pentru a elimina stagnarea apelor din precipitatii de langa cladire si orientarea lor, de pe trotuare si platforme betonate, catre rigole si zonele innierbate. Suprafetele ramase libere de constructii – in conformitate cu P.O.T.-ul stabilit prin PUZ, se vor amenaja ca si spatii verzi, prin aducerea de pamant vegetal, semanarea de gazon si plantarea de arbori (inclusiv bariere de protectie verde fata de sursa de poluare sonora – spre Bulevardul Garii), arbusti ornamentali si alte plante sau ronduri de flori.

Parcarile vor dispune de rigole aferente si separatoare de hidrocarburi. Parcarile, ca si intreaga zona exterioara de incinta, vor fi iluminate corespunzator.

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

– solutiile tehnice propuse

Structura de rezistenta va fi conformata dupa cum urmeaza:

➤ **Infrastructura** – va fi alcatuita din talpi elastice de fundatii continue din beton armat, dispuse pe ambele directii, pe care reazema elevatii/pereti de asemenea din beton armat, in care sunt incastrati stalpii si peretii suprastructurii. Ele reazema prin intermediul unui beton simplu de egalizare de 10 cm grosime, pe terenul bun de fundare - reprezentat de stratul de argila prafoasa, galbui cafenie cu concretiuni calcaroase, nivelul de fundare fiind apreciat la o adancime de cca. 2.35 m de la nivelul terenului (-2.95 fata de cota ± 0.00). Acest nivel a rezultat din necesitatea de a se realiza o incastrare corespunzatoare in infrastructura a stalpilor si peretilor suprastructurii, cat si pentru a realiza toate fundatiile la acelasi nivel cu cele ale canalului tehnic. Pe zona centrala, intre axele A-H, sirurile 3-4, se va dezvolta un canal tehnic vizitabil cu $H_{liber\ niv.} = 1.80$ m, cu rol de trecere a conductelor de apa si canalizare, avand peretii laterali realizati din beton armat cu grosimea de 25 cm. Restul elevatiilor si peretilor infrastructurii vor avea grosimea de 30 cm. Placa pardoselii parterului va avea o grosime de 15 cm, atat in zonele de peste canalul tehnic, cat si in zonele pe umplutura.

➤ **Suprastructura** – insemnand nivelul Parterului si cele 5 etaje alocate apartamentelor, va prezenta o structura duala, alcatuita din cadre de beton armat formate din stalpi sau pereti si grinzi, Stalpii de forma patrata, au dimensiuni de 60x60cm, iar peretii de forma dreptunghiulara, in L sau dublu T, au grosime inimilor sau talpilor de 30 cm si inaltime variabile. Grinzile au dimensiuni de regula de 30x80cm sau 30x55cm la parter si de 30x60cm si 30x55cm, la restul nivelelor. Aceste cadre, cu stalpi, pereti si grinzi, vor fi dispuse ritmic, pe ambele directii, pentru a permite realizarea functiunilor solicitate, respectiv pentru o eficienta preluare a incarcarii gravitationale si orizontale, din seism. Planseele peste toate nivelurile vor fi din beton armat monolit - cu rol de saiba rigida in plan orizontal. Grosimea placilor va fi de 15 cm sau 17 cm. De asemenea rampele si podestele scarii interioare, precum si terasele si rampele de acces persoane cu dizabilitati de la nivelul solului sistematizat vor fi din beton armat. Acoperisul cladirii va fi realizat in solutia planseu-terasa din beton armat, cu toate straturile aferente (hidro, termo, beton de panta si strat suport).

Inchiderile exterioare (anvelopa opaca) ale cladirii, se vor realiza din zidarie de caramida eficienta cu goluri verticale, de 30 cm grosime, respectiv diafragmele din

beton armat, partial, toata zona plina fiind termoizolata inspre exterior cu termosistem alcatuit din vata minerala bazaltica de min. 15 cm grosime si apoi stratul de finisaj exterior. Fiecare unitate locativa este prevazuta si cu cate un balcon, realizat in solutia „loggie” sau „deschis”.

Compartimentarile interioare neportante, atat pe zona de birouri cat si pe zona de locuinte, vor fi realizate din zidarie de caramida, respectiv din sandwich-uri alcatuite din placi de placocem pe structura de sustinere metalica, cu miez de vata minerala, functie de locul de utilizare.

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

- Pentru zona de **Birouri** (*interior*):
 - La pardoseli vom avea covor PVC de trafic intens, cu plinta aferenta, in diferite culori si paternuri, dispuse la: birouri, hol circulatie, arhiva. Gresie ceramica antiderapanta, de trafic intens, vom avea in grupurile sanitare, la oficiu, in camera de curatenie si in incaperea tehnica.
 - La pereti si tavane vor fi zugraveli lavabile, culoare alba, in toate incaperile, mai putin la grupurile sanitare, oficiu si camera de curatenie unde vom avea placaje din faianta ceramica la pereti, pana la cota 2,10 m. Pe zona de birouri si hol distributie vom avea plafoane false din gips carton, respectiv, partial, plafoane false, casetate, pe structura metalica, suspendate, din fibra minerala – pentru intretinere / vizitare a traseelor de cablaje si conducte.
 - Pe anumite zone – secretariat, birou manager, vom avea compartimentari vitrate cu rama din tamplarie de Aluminiu, cu geam securizat si suprafata sablata.
 - Usile vor fi de tip celulare furniruite, pe tocuri si captuseli, complet echipate cu feronerie, respectiv din sticla sablata la zonele de compartimentari vitrate. La incaperea tehnica, vom avea usa din profile de Aluminiu de interior, vopsita in camp electrostatic, rezistenta la foc.

Pentru **Apartamente** (*interior*):

- Parchet stratificat de trafic mediu in camere, cu plinta din lemn aferenta, gresie ceramica de trafic mediu, antiderapanta, pe holuri, debarale si grupuri sanitare. Pe casa scarii si pe holurile de distributie catre apartamente, pe nivele, pe scari si la uscatorii, vom avea la pardoseli, placaje din gresie ceramica de trafic intens, antiderapanta, cu plintele ceramice aferente.
- Vopsitorii lavabile la pereti si tavane, precum si pe mastile din gips-carton ale ghenelor de instalatii. La bai si bucatarii, precum si in uscatorii si la camera de curatenie, vom avea partial placaje din faianta ceramica la pereti.
- Usile in apartamente vor fi de tip celulare furniruite, pe tocuri si captuseli, complet echipate cu feronerie, iar cele de acces in apartamente, vor fi de tip antiefractie, cu feroneria specifica.

➤ La **exterior**, tamplaria va fi din profile de PVC cu geam termopan la apartamente, respectiv din profile de Aluminiu cu rupere punte termica si geam termopan, la birouri – **toate** de culoare gri antracit.

Pe terasele de acces, pe trepte si pe rampele exterioare, vom avea placaje cu gresie ceramica de exterior, de trafic intens, de culoare bej, cu protectie la muchii, balustrade si maini curente. Pe zona de birouri vom avea brissesoleil metalic (din Aluminiu) avand in vedere expunerea pe laturile Sud si Est a acestora. Toate confectiile metalice – de la logii, balcoane, balustrazi, parasolare, vor fi grunduite si vopsite in nuanta gri antracit.

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

Finisajul anvelopei va fi reprezentat de zugraveli texturate, de culoare alba, aplicate pe termosistem si partial, zone placate cu caramida aparenta, de culoare brun-roscat.

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

Lucrarile de Instalațiile Sanitare cuprind:

Reteaua de alimentarea cu apa si evacuarea la canalizare, din incinta

Pentru alimentarea cu apa potabila se va executa un bransament la rețeaua publica si un racord la colectorul canalizarii stradale, din B-dul Garii, in conformitate cu prevederile Avizului nr. 515/17.10.2019. Pe bransament se va executa un camin de apometru la limita de proprietate la 1.5 m. Pe rețeaua de canalizare la limita de proprietate, se va executa un camin de racordare la rețeaua publica. Canalizarea publica a orasului Buzau functioneaza in sistem unitar. Apele de canalizare colectate in proprietate, in sistem divizor, se vor insuma in caminul de racord.

Pe colectarea separata a apelor meteorice din parcuri si accese, se prevede separator de produse petroliere – pentru indeplinirea conditiilor de evacuare. Apele pluviale provenite de pe terasa acoperisului, se colecteaza separat la un camin de retentie pentru un volum de 3mc, prevazut cu pompa pentru reutilizare la instalatia de stropire spatii verzi – in conformitate cu noua a Directiva Apei a Comisiei Europene.

Reteaua de alimentare cu apa potabila din incinta, se va executa cu conducta din polietilena de inalta densitate (PE-HD) SDR 11, presiunea Pn10, diametrul exterior De50.

Reteaua de canalizare din incinta, se va executa cu conducta din PVC-KG SN.8 De200-250 si De300. In ea se colecteaza evacuarile menajere, este functionala in curgere gravitationala.

Pe evacuarile de la interiorul cladirii, in reseaua ingropata de canalizare de incinta, se prevad camine de canalizare.

Instalatiile apa-canal interioare

Reteaua interioara cladirii pentru alimentare cu apa potabila, se executa cu tubulatura din polipropilena PP gri, pentru presiunea Pn.10 pentru apa rece si Pn.16 pentru apa calda menajera. Cu montaj aparent, la Gospodaria de apa menajera, se utilizeaza si conducte din otel zincat (OLZn), cu imbinare prin infiletare.

Canalizarea menajera interioara se executa cu tubulatura din polipropilena PP-ignifugat iar racordurile la camine, cu conducte din PVC-KG, avand diametrul exterior De110.

Canalizarea meteorica se executa din conducte de polietilena de inalta densitate (PE-HD) si camine de racord din polietilena PE.

INSTALATII DE TERMO-VENTILARE

a) INSTALAȚII DE ÎNCĂLZIRE

Pentru asigurarea temperaturilor interioare si a condițiilor de confort s-au prevăzut sisteme de încălzire cu corpuri statice – radiatoare funcționând cu agent termic apa calda 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 centrala cu o sarcină de 45kW și una de 28kW pentru spațiile comune – functionand cu gaz metan.

Centralele termice vor fi murale, cu aprindere electrica, tiraj forțat si camera de ardere închisă și vor fi amplasate in bucătarii, respectiv incaperea tehnica de la Parter si camera curățenie Etaj 1. Evacuarea gazelor arse se va face in exteriorul construcției, prin tubulatura 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 apa 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.) INSTALATIA 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 caseta 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 si boxa depozitare:

Pentru Canal Tehnic si boxa 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 mecanica din băile la fiecare apartament. Sistemele de evacuare vor fi proiectate sa funcționeze la necesitate și vor evacua aerul viciat direct in atmosfera prin peretele exterior. Evacuarea se va face individual cu câte un ventilator pentru fiecare incinta deservita. 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