

K2-040/

08.02.2023

**MUNICIPIUL BUCUREȘTI**  
**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1**

**- PROIECT -**

### **HOTĂRÂRE**

*privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții „Ansamblul de locuințe sociale din șos. Odăi nr. 3-5”, Sector 1*

Ținând seama de Referatul de aprobare nr. J 271 din 27.01.2023 al Primarului Sectorului 1 întocmit de către Direcția Investiții, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;

Având în vedere Raportul de specialitate nr. J 272 din 27.01.2023 întocmit de către Direcția Investiții, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;

În virtutea prevederilor Constituției României;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu Hotărârea Guvernului 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;

Luând în considerare prevederile Planului Național de Redresare și Reziliență aprobat de către Comisia Europeană la data de 27.09.2021 și de către Consiliul Uniunii Europene la data de 28.10.2021;

Conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare imobilul identificat cu nr. cadastral 264906 este proprietatea Municipiului București cu drept de administrare Sectorul 1 al Municipiului București.

În temeiul art. 5 lit. cc), art. 139 alin. (3) lit. a), art. 166 alin. (2) lit. k) și lit. l), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

### **CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1**

#### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** - Se aprobă documentația tehnico- economică aferentă obiectivului de investiții „Ansamblul de locuințe sociale din șos. Odăi nr. 3-5”, Sector 1, București, conform Anexei nr. 1.

**Art. 2** . - Se aprobă indicatorii tehnico-economici ai investiției „Ansamblul de locuințe sociale din șos. Odăi nr. 3-5”, Sector 1, București, conform Anexei nr. 2.

**Art. 3** . – Anexa nr. 1 și Anexa nr. 2 fac parte integrantă din prezenta Hotărâre.

**Art. 4.** - Finanțarea lucrărilor se va face din fondurile bugetului local și din alte fonduri legal constituite cu această destinație.

**Art. 5. - (1)** Primarul Sectorului 1, Direcția Investiții și Direcția Management Economic vor duce la îndeplinire prevederile prezentei Hotărâri.

**(2)** Serviciul Tehnică Legislativă – Secretariat și Arhivă va asigura comunicarea prezentei hotărâri entităților menționate la alin. (1) precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

**AVIZEAZĂ,**

conform art. 243 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,  
cu modificările și completările ulterioare

**SECRETAR GENERAL,**

**IONESCU LAVINIA**

<b>Nume Prenume</b>	<b>Funcția</b>	<b>Semnătura</b>	<b>Întocmit/ Verificat/ Avizat</b>	<b>Data</b>
Tudor ROȘCA	Administrator public		Avizat	
Dan POSTOLE	Director Executiv		Avizat	
Mariana SORESCU	Șef Serviciu Tehnică Legislativă, Secretariat și Arhivă		Verificat	
Ciprian Arsene	Serviciu Urmărire Derulare Servicii		Întocmit	

Anexa nr. 1 la proiectul de Hotărâre a Consiliului Local nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

## STUDIU DE FEZABILITATE

Titlul proiectului:

„ACTUALIZARE A STUDIULUI DE FEZABILITATE ȘI A INDICATORILOR  
TEHNICO-ECONOMICI AFERENT OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII „ANSAMBLUL  
DE LOCUINȚE SOCIALE DIN ȘOS. ODĂI NR. 3-5”





## FOAIE DE CAPĂT

<b>PROIECT:</b>	<b>ACTUALIZARE A STUDIULUI DE FEZABILITATE ȘI A INDICATORILOR TEHNICO-ECONOMICI AFERENT OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII „ANSAMBLUL DE LOCUINȚE SOCIALE DIN ȘOS. ODĂI NR. 3-5”</b>
<b>FAZA:</b>	<b>STUDIU DE FEZABILITATE</b>
<b>BENEFICIAR:</b>	<b>PRIMĂRIA SECTORULUI 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI</b>
<b>AMPLASAMENT:</b>	<b>ȘOS. ODĂI NR. 3-5, SECTOR 1, MUNICIPIUL BUCUREȘTI</b>
<b>PROIECTANT:</b>	<b>VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L., cu sediul în București, Sector 6, Bulevardul Iuliu Maniu, nr. 6Q, etaj 9, înmatriculată sub J40/ 14430 /2018, C.U.I. RO 39971785</b>
<b>ȘEF DE PROIECT</b>	<b>Arh. Mihaela FLUERECCI</b>
<b>ARHITECTURĂ</b>	<b>Arh. Mihaela FLUERECCI Arh. Cristina BOGOMAZ Arh. Irina MIHAILESCU</b>
<b>STRUCTURĂ</b>	<b>Ing. Lidia POPESCU ing. Adrian UDROIU</b>



**INSTALAȚII****HVAC: Ing. Palfi Jozsef Csaba****Electrice: Ing. Sorin-Tommy VANA****Sanitare: Ing Vasilica CIUREA****CONSULTANT  
ECONOMIC -  
FINANCIAR****Ec. Mihai Mihăilescu****CUPRINS**

CUPRINS	3
1 Informații generale privind obiectivul de investiții	5
1.1 Denumirea obiectivului de investiții	5
1.2 Ordonator principal de credite/investitor	5
1.3 Ordonator de credite (secundar/terțiar)	5
1.4 Beneficiarul investiției	5
1.5 Elaboratorul studiului de fezabilitate	5
2 Situația existentă și necesitatea realizării obiectivului/proiectului de investiții	5
2.1 Concluziile studiului de fezabilitate (în cazul în care a fost elaborat în prealabil) privind situația actuală, necesitatea și oportunitatea promovării obiectivului de investiții și scenariile/opțiunile tehnico-economice identificate și propuse spre analiză	5
2.2 Prezentarea contextului: politici, strategii, legislație, acorduri relevante, structuri instituționale și financiare	5
2.3 Analiza situației existente și identificarea deficiențelor	10
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	12
2.4.1. Prognoza socio-economică	12
2.4.2. Prognoza privind evoluția cererii	16
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	17
3.1 Particularități ale amplasamentului	17

3.2	Descrierea din punct de vedere tehnic, constructiv, funcțional-arhitectural și tehnologic	21
3.3	Costurile estimative ale investiției	34
3.4	Studii de specialitate, în funcție de categoria și clasa de importanță a construcțiilor, după caz	44
3.5	Grafice orientative de realizare a investiției	45
4	Analiza fiecărui/fiecărei scenariu/opțiuni tehnico - economic(e) propus(e)	46
4.1	Prezentarea cadrului de analiza, 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	46
4.3	Situația utilităților și analiza de consum	46
4.4	Sustenabilitatea realizării obiectivului de investiții	85
4.5	Analiza cererii de bunuri și servicii, care justifică dimensionarea obiectivului de investiții	88
4.6	Analiza financiară, inclusiv calcularea indicatorilor de performanță financiară: fluxul cumulat, valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate; sustenabilitatea financiară	88
4.7	Analiza cost-eficacitate	91
4.8	Analiza de sensibilitate	92
4.9	Analiza de riscuri, măsuri de prevenire/diminuare a riscurilor	94
5	Scenariul/Opțiunea tehnico-economic(ă) optim(ă), recomandat(ă)	95
5.1	Comparația scenariilor/opțiunilor propuse, din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și riscurilor	95
5.2	Selectarea și justificarea scenariului/opțiunii optim(e) recomandat(e)	97
5.3	Descrierea scenariului/opțiunii optim(e) recomandat(e) privind:	97
5.4	Principali indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții	143
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	144
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	161
6	Urbanism, acorduri și avize conforme	161
6.1	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	162
6.2	Strategia de exploatare/operare și întreținere: etape, metode și resurse necesare	163

6.3	Recomandări privind asigurarea capacității manageriale și instituționale	163
7	Concluzii și recomandări	163
8	Anexe	163
9	Plan de situație	
10	Extras de Carte Funciară	
11	Studiu Geotehnic	
12	Studiu sisteme alternative	

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ avizat	Data
Tudor ROȘCA	Administrator Public		Avizat	
Dan POSTOLE	Director executiv, Direcția Investiții		Avizat	
Ciprian ARSENE	Serviciul Urmărire și Derulare Servicii		Întocmit	



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Principalii indicatori tehnico- economici aferenți obiectivului de investiții,  
„Ansamblu de locuințe sociale din Șos. Odăi nr. 3-5, Sector 1”**

**A. Indicatori maximali**

În conformitate cu devizul general, indicatorii maximali ai investiției sunt:

- a. Valoarea totală a obiectivului de investiții:

276.675.935,56 lei fără TVA, din care C+M: 224.741.306,79 fără TVA;

- b. Valoarea totală a obiectivului de investiții:

328.983.353,30 lei inclusiv TVA, din care C+M: 267.442.155,08 inclusiv TVA.

**B. Indicatori minimali**

Indicatorii minimali (indicatori de performanță) reprezintă elemente fizice / capacități fizice care indică atingerea țintei obiectivului de investiții și/sau, după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare.

Capacități fizice:

- a. Se propune construirea unui ansamblu rezidențial social, ce cuprinde:

1. 6 imobile de locuințe cu înălțimea de S+P+5E, (CORP 1, 2, 3, 4, 5, 6)
2. 5 imobile de locuințe cu înălțimea de S+P+4E, (CORP 7, 8, 9, 10, 11)
3. 1 imobil destinat activităților social administrative de S+P+2E+3R (CORP 12)
4. Număr total de apartamente: 366 din care:
  - a) 122 garsoniere;
  - b) 185 apartamente cu doua camere;
  - c) 59 apartamente cu trei camere

- b. Parametrii Urbanistici Propuși:

1. Suprafața teren DGAS- 30.622,94 din acte / 30.356 mp din măsurători

2. Volum suprateran = 104.021 mc
  3. Volum total incluzând subsoluri = 138.188 mc
  4. Suprafața construită - propuneri = 5.881,20 mp
  5. Suprafața construită existentă = 870,00 mp
  6. Suprafața construită finală = 6.751,20 mp
  7. Suprafața desfășurată propusă inclusiv balcoane și subsoluri = 45.345 mp
  8. Suprafața construită subsoluri - propuneri = 11.389 mp
  9. Suprafața construită balcoane - propuneri = 2.515 mp
  10. Suprafața desfășurată existentă = 870,00 mp
  11. Suprafața desfășurată finală = 32.311 mp
- c. Pentru zona M3: 6 tronsoane locuințe colective S+P+5E:
1. Suprafață teren = 13.315,78 mp;
  2. Suprafață construită = 2.872,8 mp;
  3. Suprafață desfășurată = 17.236,80 mp;
- d. Pentru zona L3a: 5 tronsoane locuințe colective S+P+4E:
1. Suprafață teren = 17.040,22 mp;
  2. Suprafață construită existentă = 870,00 mp;
  3. Suprafață construită propunere = 3.008,40 mp;
  4. Suprafață construită totală = 3.878,40 mp;
- e. Locuri de parcare – 400 după cum urmează:
1. 318 locuri de parcare în subsol
  2. 82 locuri la nivelul terenului din care 16 locuri de parcare destinate persoanelor cu handicap.
- f. Zonele rămase libere în cadrul ansamblului:
1. Zone plantate:
    - a) Suprafața spațiu verde de incintă amenajat = 9.190 mp;
    - b) Suprafața amenajare incinte = 17.550,60 mp.
  2. Circulații pietonale;
  3. Locuri de joacă pentru copii.

**C. Indicatori financiari, de impact, de rezultat /operare, stabiliți după caz**

a. Indicatori preț de cost / mp Adt raportat la cheltuielile investiției directe, respectiv cap. 4 din Devizul General

1. Preț/mp SCD – pentru clădirile de locuințe - 5.032,32 lei/mp SCD fără T.V.A.
2. Preț/mp SCD – pentru clădirea administrativă - 5.121,24 lei /mp SCD fără T.V.A.
3. Preț/mp – amenajări exterioare – raportat la terenul de amenajat (inclusiv circulații, parcări, locuri de joacă - 488,11 lei/mp suprafață amenajată, fără T.V.A.

**D. Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții: - 36 luni**

a. Eșalonarea investiției:

- Durata de proiectare și autorizare este de 6 luni
- Durata de execuție este de 30 luni.

<b>Nume Prenume</b>	<b>Funcția</b>	<b>Semnătura</b>	<b>Întocmit/ Verificat/ Avizat</b>	<b>Data</b>
Tudor ROȘCA	Administrator public		Avizat	
Dan POSTOLE	Director Executiv		Avizat	
Ciprian Arsene	Serviciu Urmărire și Derulare Servicii		Întocmit	





Nr. J 271 / 27.01.2023

## REFERAT DE APROBARE

**pentru aprobarea documentației tehnico- economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții “Ansamblu de locuințe sociale din Șos. Odăi nr. 3-5”, Sectorul 1**

### 1.1 Descrierea situației actuale:

Necesitatea realizării obiectivului de investiție constă în acoperirea cererii de locuințe sociale din Sectorul 1.

Implementarea unui astfel de program are în vedere pe lângă acoperirea cererii de locuințe existente în acest moment pe plan local și următoarele beneficii:

- Îmbunătățirea sistemului de locuire;
- Creșterea calității spațiului public;
- Crearea unei ambiante urbane atrăgătoare și a unei imagini arhitecturale contemporane prin dezvoltarea unui sistem de trasee pietonale și amenajarea de spații verzi;
- Dezvoltarea sectorului construcțiilor și a producției de bunuri și servicii;
- Crearea de noi locuri de muncă;
- Revigorarea societăților comerciale având ca principal obiect de activitate proiectarea obiectivelor de investiții în domeniul locuințelor și/sau execuția de lucrări de construcții montaj;
- Îmbunătățirea activității tuturor societăților furnizoare de materii prime și materiale în domeniul construcțiilor, precum și a societăților producătoare de bunuri și servicii.

Scenariile tehnico-economice identificate și propuse spre analiză sunt reprezentate de:

**Scenariul A.** Construirea unui ansamblu de locuințe sociale în Șos. Odăi nr. 3-5 cu structura duală cu stâlpi și pereți beton armat.

**Scenariul B.** Construirea unui ansamblu de locuințe sociale în Șos. Odăi nr. 3-5 cu structura metalică.

În varianta realizării structurii din beton armat (variante 1), principalul avantaj îl constituie costul lucrărilor, atât cel inițial cât și cel cu privire la exploatarea în timp. Prin proprietățile materialului și configurația geometrică a elementelor structurale, betonul armat nu necesită tratamente speciale împotriva incendiilor sau a izolării fonice. Această calitate a materialului reprezintă un avantaj major pentru îndeplinirea eficientă a cerințelor specifice clădirilor de acest tip. Dezavantajul principal îl reprezintă timpul de realizare a structurii de rezistență.

Structura din beton armat prezintă o flexibilitate mai mare de realizare a compartimentărilor și a fațadelor. În varianta alternativă (variante 2), dispunerea contravânturilor verticale în planul pereților conduce la constrângeri majore în ceea ce privește compartimentarea și configurația fațadelor.





Din analiza tehnico-economică realizată pentru cele două variante a rezultat ca Scenariul A este cel mai avantajos întrucât valoarea cheltuielilor cu structura de rezistență în soluția cadrelor din beton armat, este mai mică cu aproximativ 15% față de varianta alternativă metalică.

Accesul la o locuință este un drept fundamental ce poate fi considerat totodată ca fiind o condiție prealabilă pentru accesarea și exercitarea altor drepturi fundamentale și a unei vieți demne. România a semnat principalele convenții internaționale și europene ce alcătuiesc cadrul privind dreptul la o locuință.

Politica Uniunii Europene în domeniul locuințelor sociale este orientată către asigurarea de locuințe decente la prețuri accesibile pentru gospodăriile ce se confruntă cu dificultăți în ceea ce privește găsirea unei locuințe în condițiile și la prețul pieței, ca urmare a problemelor și nevoilor specifice ale membrilor acestora (persoane cu dizabilități sau persoane în vârstă, imigranți, studenți, familii mari, etc.), menținând în același timp un mix social în mediul urban și promovând integrarea socială prin intermediul locuințelor.

Sistemul de servicii sociale din România este reglementat și definit prin Legea nr. 292 din 2011 privind asistența socială (Capitolul III „Sistemul de Servicii Sociale”, Secțiunea 1 „Servicii Sociale Definiție și clasificare”). Conform legii, sistemul de servicii sociale face referire la activitățile destinate nevoilor sociale și speciale, la nivel de familie, individ sau grup, pentru a permite depășirea situațiilor dificile, preveni și combate riscul de excluziune socială, promova incluziunea socială și pentru a contribui la îmbunătățirea calității vieții. Drept urmare, serviciile sociale sunt considerate ca fiind de interes general. Acestea sunt organizate în fluxuri și structuri diferite, conform activității/activităților specifice întreprinse și nevoilor specifice soluționate pentru fiecare categorie de beneficiari.

Obiectivul de investiție va fi amplasat pe Str. Odăi nr. 3-4, în intravilanul Sectorului 1, București. Terenul este în suprafață de 30.662,94 mp (30.356 mp din măsurători), face parte din domeniul public local și se află în administrarea DGAS Sector 1.

Accesele în teren vor fi conform P.U.Z. SOS. ODAI, NR. 3-5, SECTOR 1, BUCUREȘTI, din sos. Odăii un acces principal, atât auto cât și pietonal și trei accese secundare (auto și pietonale).

Se propune construirea unui ansamblu rezidențial social, ce cuprinde:

- 6 imobile de locuințe cu înălțimea de S+P+5E, (CORP 1, 2, 3, 4, 5, 6)
- 5 imobile de locuințe cu înălțimea de S+P+4E, (CORP 7, 8, 9, 10, 11)
- 1 imobil destinat activităților social administrative de S+P+2E+3R (CORP 12)

**Obiectivul general** al proiectului este construcția unui ansamblu de locuințe sociale, amplasat pe Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, Municipiul București.

Acesta este în strânsă corelare cu planurile de dezvoltare ale Municipiului București și ale Sectorului 1.

Viziunea pentru 2050 a Municipiului București este „București – o capitală europeană competitivă, cu o reputație internațională de hub regional economic și financiar, cel mai atractiv





*oraș-punte între Occident și Orient, ce își promovează diversitatea și dinamismul într-un mediu curat, fără emisii de carbon."*

**Obiectivele specifice ale proiectului sunt:**

1. Incluziunea socială a beneficiarilor proiectului prin asigurarea unor condiții de locuit decente pentru categoriile sociale dezavantajate.
2. Integrarea/ reintegrarea beneficiarilor pe piața muncii.
3. Obținerea și menținerea unei stări de sănătate bune prin acces adecvat și participare adecvată la educație și/ sau formare profesională și participare socială activă.

**1.2 Motivele de fapt care reclamă reglementarea respectivă, rațiunile care au determinat inițierea proiectului de hotărâre și, după caz, scopul urmărit:**

Având în vedere 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 a fost elaborat Studiul de Fezabilitate privind obiectivul de investiții "Ansamblu de locuințe sociale din Șos. Odăi nr. 3-5".

Conform prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 907/2016, la art. 7 alin. (7), se menționează că "Studiul de fezabilitate se aprobă potrivit competențelor stabilite prin Legea nr. 500/2002, cu modificările și completările ulterioare, și Legea nr. 273/2006, cu modificările și completările ulterioare."

Totodată, la art. 5 alin. (4) se precizează că „Elaborarea proiectului tehnic de execuție este condiționată de aprobarea prealabilă a indicatorilor tehnico- economici și emiterea autorizației de construire/desființare a executării lucrărilor”.

**1.3 Principiile de bază și finalitatea:**

Imobilele de locuințe propuse vor fi în număr de 12 corpuri de clădire, ce se compun din subsoluri tehnice, parter și etaje cu apartamente sociale de două sau trei camere și garsoniere. Imobilele vor fi deservite de cate un nod central de circulații verticale și distribuție pe orizontală.

Regimul de înălțime propus:

- S+P+5E - 6 imobile - blocuri, pentru imobilele adiacente Șos. Odăi - (M3) Din care:  
(corp 1,2,3,4,5,6,) - aliniate câte două tronsoane repetitive - fiecare fiind un tronson tipic.
- S+P+4E - 5 imobilele - blocuri – în zona (L3a) - BLOC E și F fiecare fiind un tronson tipic.

Amplasarea clădirilor în teren se va face respectând retragerile impuse prin P.U.Z. ȘOS.

ODĂI, NR. 3-5, SECTOR 1, BUCUREȘTI.

- Nr. total de apartamente: 366

Din care: 122 – garsoniere; 185 - doua camere; 59 - trei camere

În subsoluri sunt prevăzute parcări autoturisme, spații tehnice, adăposturi de protecție civilă.

Zonele rămase libere în cadrul ansamblului vor fi dotate cu circulații pietonale, locuri de joacă pentru copii și zone plantate.

Suprafețe construite și desfășurate:

Subsol general:





Suprafața Construită Subsol blocuri 1-6= 6410mp ,S utilă parcaj=5189MP, 194 mașini, 485 persoane (mp apc)

Suprafața Subsol blocuri 7-11= 3988 mp, 98 mașini, 149 persoane (mp de apc)

Suprafața Subsol clădire administrativă = 991mp, 20 mașini, APC= 183 persoane (mp de apc)

În subsol sau pe teren fiecare apartament are rezervat un loc de parcare. Au fost asigurate 16 locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități corespunzătoare celor 4% necesari.

Clădire administrativă și de asistență socială:

Accesul în clădirea administrativă este adaptat pentru persoanele cu dizabilități. Imobilul cu funcțiunea administrativă se va compune din: un subsol tehnic, recepție, cantină restaurant + anexe, sală întruniri, grupuri sanitare și bucătării, cabinete medicale, sală recuperare și sport, săli multifuncționale, grupuri sanitare și vestiare, spații birouri administrative și săli consiliu.

Regimul de înălțime propus este S+P+2E+3r.

În subsoluri vor fi prevăzute spații tehnice, adăpost protecție civilă, parcaj autoturisme.

Sursa de energie regenerabilă (panouri fotovoltaice în sistem on-grid) – detalierea recomandărilor și concluziilor se regăsesc în **”Studiul Privind Posibilitatea Utilizării Unor Sisteme Alternative De Eficiență Ridicată Pentru Obiectivul De Investiții „Actualizare A Studiului De Fezabilitate Și A Indicatorilor Tehnico-Economici Aferent Obiectivului De Investiții „Ansamblul De Locuințe Sociale Din Șos. Odăi Nr. 3-5””**

Pentru reducerea consumului de combustibili fosili și a sporirii eficienței energetice, atât ansamblul de locuințe cât și clădirea administrativă vor fi prevăzute cu un sistem de producere a energiei din surse regenerabile, alcătuit din panouri fotovoltaice și invertoare „ON-GRID”. Panourile vor fi amplasate convenabil pe terasa fiecărui imobil și orientate spre sud precum și pe fațadele blocurilor orientate spre Sud.

Coeficienți privind întreg ansamblul:

Suprafață teren = 30.622,94 din acte și 30.356 mp din măsurători (în calculul coeficienților urbanistici ne raportăm la suprafața obținută din măsurători)

Suprafața construită desfășurată totală propusă inclusiv balcoane și subsoluri = 45.344,98 mp

Locuri de parcare – 400 din care 318 în subsol și 82 locuri la nivelul terenului din care 16 locuri de parcare vor fi destinate persoanelor cu handicap, cât mai aproape de accesele în clădiri.

Spațiu verde de incintă amenajat = 9.190 mp

Suprafața amenajare incinte = 17.550,60 mp.

Investiția pentru realizarea obiectivului „Ansamblu de locuințe sociale din Șos. Odăi nr. 3-5” este:

- oportună, întrucât răspunde unor nevoi reale ale beneficiarilor,



- fezabila, astfel cum arata si analiza economica,
- adaptata nevoilor locului si realizata conform prevederilor si normelor tehnice specifice.

Cheltuielile de investiții privind proiectarea și execuția lucrărilor de Construire a unui "Ansamblu de locuințe sociale din Șos. Odăi nr. 3-5" vor fi incluse în bugetul Consiliului Local al Sectorului 1.

#### 1.4 Efectele/ consecințele în raport cu obiectul reglementării:

Pentru evaluarea soluției structurale optime s-au analizat din punct de vedere structural, tehnologic, funcțional, economic, următoarele scenarii:

- Scenariul 1. Structura cu stâlpi și pereți beton armat
- Scenariul 2. Structura metalică

Astfel, particularizând pentru locuințele colective și pentru corpul administrativ, există următoarea situație:

- Locuinte colective:

Varianta 1. Structura cu pereți beton armat și fundații continue. (varianta recomandată)

Varianta 2. Structura metalică alcătuită din cadre contravântuite și fundații izolate cu grinzi perimetrice de echilibrare.

Din analiza celor două soluții s-au identificat următoarele aspecte:

Din punct de vedere structural, ambele soluții structurale respectă cerința de rezistență și stabilitate la solicitări statice și dinamice.

Principalele avantaje ale structurii metalice sunt:

- scurtarea perioadei de execuție,
- posibilitatea realizării unor deschideri mari,
- dimensiunea redusă a elementelor verticale fapt ce conduce la reducerea grosimii pereților interiori de compartimentare,
- datorită greutatei mici a structurii în comparație cu cea realizată din beton armat, fundațiile au dimensiuni mai reduse.

Principalul dezavantaj al soluției pe structură metalică este costul global mai mare în comparație cu soluția structurii din beton armat datorat:

- costurilor mai mari de material și a costurilor ridicate în execuție;
- costurilor ridicate cu tratarea elementelor metalice împotriva incendiilor și asigurarea izolării fonice a elementelor de compartimentare. Aceste tipuri de lucrări, particulare structurilor metalice, conduc la costuri globale mai mari în comparație cu soluția structurii din beton armat.
- costurilor de întreținere în exploatarea ulterioară a construcției (protecții anticorozive)





În varianta realizării structurii din beton armat (varianta 1), principalul avantaj îl constituie costul lucrărilor, atât cel inițial cât și cel cu privire la exploatarea în timp. Prin proprietățile materialului și configurația geometrică a elementelor structurale, betonul armat nu necesită tratamente speciale împotriva incendiilor sau a izolării fonice. Această calitate a materialului reprezintă un avantaj major pentru îndeplinirea eficientă a cerințelor specifice clădirilor de acest tip. Dezavantajul principal îl reprezintă timpul de realizare a structurii de rezistență.

Structura din beton armat este o structură uzuală pentru clădiri cu funcțiunea de locuințe colective și prezintă o flexibilitate mai mare de realizare a compartimentărilor și a fațadelor. În varianta alternativă (varianta 2), dispunerea contravânturilor verticale în planul pereților conduce la constrângeri majore în ceea ce privește compartimentarea și configurația fațadelor.

Din analiza tehnico-economică realizată pentru cele două variante, valoarea cheltuielilor cu structura de rezistență în soluția cadrelor din beton armat, este mai mică cu aproximativ 15% față de varianta alternativă metalică.

În aceste condiții, soluția recomandată de Proiectant este Structura de tip pereți din beton armat și fundații continue sub pereți.

- Corp administrativ:

Varianta 1. Structura de tip cadre din beton armat și fundații tip radier general. (varianta recomandată)

Varianta 2. Structură metalică alcătuită din cadre contravântuite și fundații izolate cu grinzi perimetrice de echilibrare.

Din analiza celor două soluții s-au identificat următoarele aspecte:

Din punct de vedere structural, ambele soluții structurale respectă cerința de rezistență și stabilitate la solicitări statice și dinamice.

Principalele avantaje ale structurii metalice sunt:

- scurtarea perioadei de execuție,
- posibilitatea realizării unor deschideri mari,
- dimensiunea redusă a elementelor verticale fapt ce conduce la reducerea grosimii pereților interiori de compartimentare.
- datorită greutatei mici a structurii în comparație cu cea realizată din beton armat, fundațiile au dimensiuni mai reduse.

Principalul dezavantaj al soluției pe structură metalică este costul global mai mare în comparație cu soluția structurii din beton armat datorat:

- costurilor mai mare de material și a costurilor ridicate în execuție;





- costurilor ridicate cu tratarea elementelor metalice împotriva incendiilor și asigurarea izolării fonice a elementelor de compartimentare. Aceste tipuri de lucrări, particulare structurilor metalice, conduc la costuri globale mai mari în comparație cu soluția structurii din beton armat.
- costurilor de întreținere în exploatarea ulterioară a construcției (protecții anticorozive)

În varianta realizării structurii din beton armat (varianta 1), principalul avantaj îl constituie costul lucrărilor, atât cel inițial cât și cel cu privire la exploatarea în timp. Prin proprietățile materialului și configurația geometrică a elementelor structurale, betonul armat nu necesită tratamente speciale împotriva incendiilor sau a izolării fonice. Această calitate a materialului reprezintă un avantaj major pentru îndeplinirea eficientă a cerințelor specifice clădirilor de acest tip. Dezavantajul principal îl reprezintă timpul de realizare a structurii de rezistență.

Structura din beton armat prezintă o flexibilitate mai mare de realizare a compartimentărilor și a fațadelor. În varianta alternativă (varianta 2), dispunerea contravanturilor verticale în planul peretilor conduce la constrângeri majore în ceea ce privește compartimentarea și configurația fațadelor.

Din analiza tehnico-economică realizată pentru cele două variante, valoarea cheltuielilor cu structura de rezistență în soluția cadrelor din beton armat, este mai mică cu aproximativ 15% față de varianta alternativă metalică.

În aceste condiții soluția recomandată de Proiectant este Structura de tip cadre din beton armat și fundații radier sub stâlpii și pereții din subsol.

#### **1.5 Etapele parcurse în pregătirea proiectului:**

- Analiza cadrului legal.
- În conformitate cu Hotărârea Guvernului 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;
- Conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare imobilul identificat cu nr. cadastral 264906 este proprietatea Municipiului București cu drept de administrare Sectorul 1 al Municipiului București;

#### **1.6 Schimbările preconizate prin propunere:**

În Sinteza măsurilor pentru domeniile strategice de dezvoltare durabilă Sector 1 la Obiectivele de Dezvoltare Durabilă care corespund Domeniului Strategic 2, pentru atingerea obiectivelor de dezvoltare durabilă sunt propuse următoarele măsuri:

1. Îmbunătățirea intervenției instituționale pentru monitorizarea și prevenirea evacuărilor forțate;
2. Îmbunătățirea procedurii de acces la locuințe sociale;
3. Îmbunătățirea procedurii de acces la ajutorul pentru plata chiriei;



4. Îmbunătățirea condițiilor de locuire pentru persoanele/famiiliile care locuiesc în așezări informale și care în lipsa unei forme de proprietate asupra locuințelor/terenului se confruntă cu nesiguranță locativă și cu lipsa accesului la utilități de bază (curent electric, apă curentă);

5. Creșterea fondului de locuințe sociale aflate în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București;

6. Creșterea sustenabilității costurilor de întreținere a locuinței, inclusiv plata utilităților;

7. Creșterea gradului de acces la apă potabilă și canalizare.

Noile unități construite vor fi conforme cu ținta privind atingerea pragului de minim 20% consum primar de energie mai mic în comparație cu cerințele privind construcțiile NZEB, stipulate în reglementările naționale. Acest consum de energie va fi reflectat în certificatele de performanță energetică.

### **1.7 Impactul economic, social, impactul asupra mediului-după caz:**

- accesul îmbunătățit la locuințele sociale este asociat cu beneficiile de sănătate, inclusiv cu probleme reduse în ceea ce privește auto-îngrijirea, anxietatea și depresia redusă.
- prevenirea infrațiuionilor, în special prin reducerea numărului de persoane fără adăpost și supraaglomerării locuințelor informale și inadecvate.
- acces mai bun la educație și piața muncii.

Efectele trebuie analizate atât pentru perioada de execuție când acestea sunt negative, cât și pentru perioada de funcționare, când efectele sunt favorabile mediului.

Nu vor exista emisii în apă sau în sol, iar emisiile în aer vor fi ne semnificative, se vor manifesta numai pe amplasamentul proiectului.

Impactul asupra aerului este temporar și reversibil și se manifesta numai în amplasamentul proiectului, fără afectarea calității aerului. La finalizarea lucrărilor de construcție, mediul va reveni la starea inițială, nu va exista impact rezidual asupra aerului.

Exista posibilitatea poluării fonice în zonă în perioada execuției proiectului. Pentru reducerea riscului de poluare fonica a vehiculelor ce ajută la realizarea investiției și la transportul materialelor, acestea vor respecta nivelul de putere acustica impus de HG 1756/2006 privind limitarea nivelului emisiilor de zgomot în mediu produs de echipamente destinate utilizării în exteriorul clădirilor.

### **1.8 Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt:**

Principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții, prezentați în devizul general din cadrul Studiului de Fezabilitate, sunt reprezentați de indicatorii maximali, respectiv valoarea totală a obiectivului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și, respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general.

#### **- a. Indicatori maximali**

8/10





DENUMIRE CAPITOL INVESTIȚIE	Valoare totală
	lei
TOTAL GENERAL cu TVA	<b>328.983.353,30</b>
C+M cu TVA	<b>267.442.155,08</b>
TOTAL GENERAL fara TVA	<b>276.675.935,56</b>
C+M fara TVA	<b>224.741.306,79</b>

- TVA = 19%

- **Preț/mp SCD pentru clădirile de locuințe** – raportat la cheltuielile investiției directe, respectiv cap. 4 din Devizul General - **5.032,32 lei /mp SCD** la care se adaugă T.V.A. (aproximativ **1.012 Euro/mp SCD** la care se adaugă T.V.A.)
- **Preț/mp SCD pentru clădirea administrativă** – raportat la cheltuielile investiției directe, respectiv cap. 4 din Devizul General - **5.121,24 lei /mp SCD** la care se adaugă T.V.A. (aproximativ **1.030 Euro/mp SCD** la care se adaugă T.V.A.)
- **Preț/mp – amenajări exterioare** – raportat la cheltuielile investiției directe, respectiv cap. 4 din Devizul General pentru terenul de amenajat (inclusiv circulații, parcări, locuri de joacă) - **488,11 lei/mp suprafață amenajată**, la care se adaugă T.V.A. (aproximativ **98 Euro/mp suprafață amenajată** la care se adaugă T.V.A.)

b. Durata de realizare

Durata de implementare a investiției este de 36 luni, din care:

Durata de proiectare și autorizare este de 6 luni.

Durata de execuție este de 30 luni.

**1.9 Efectele proiectului de hotărâre asupra hotărârilor Consiliului Local al Sectorului 1 în vigoare:**

Nu este cazul.

**1.10 Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre, după caz:**

Nu au fost necesare alte consultări.

**1.11 Activitatea de informare publică prin elaborarea și implementarea proiectului de hotărâre, după caz:**

9/10



Nu este cazul.

**1.12 Modul de realizare, măsurile de implementare, resursele necesare:**

În baza indicatorilor tehnico-economici aprobați se vor iniția procedurile de achiziție a serviciilor proiectare și execuție a lucrărilor de “construirea unui Ansamblu de locuințe sociale din Șos. Odăi nr. 3-5”.

**1.13 Temeiul legal care stă la baza adoptării:**

- În temeiul art. 5 lit. cc), art. 139 alin. (3) lit. a), art. 154 alin. (6), art. 166 alin. (2), lit. k) și l) și art. 196 alin. (1), lit a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- În conformitate cu Hotărârea Guvernului 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;

- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare imobilul identificat cu nr. cadastral 264906 este proprietatea Municipiului București cu drept de administrare Sectorul 1 al Municipiului București;

**Pentru considerentele mai sus expuse și în temeiul art.136 alin.(1) și alin.(2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, supun dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 proiectul de hotărâre pentru aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții “Ansamblu de locuințe sociale din Șos. Odăi nr. 3-5, Sectorul 1”.**

**PRIMAR,**  
**Clotilde Marie Brigitte ARMAND**

10/10





Nr. J 272 / 27.01.2023

## RAPORT DE SPECIALITATE

**pentru aprobarea documentației tehnico- economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții “Ansamblu de locuințe sociale din Șos. Odăi nr. 3-5”, Sectorul 1**

### 1.1 Descrierea situației actuale:

Necesitatea realizării obiectivului de investiție constă în acoperirea cererii de locuințe sociale din Sectorul 1.

Implementarea unui astfel de program are în vedere pe lângă acoperirea cererii de locuințe existente în acest moment pe plan local și următoarele beneficii:

- Îmbunătățirea sistemului de locuire;
- Creșterea calității spațiului public;
- Crearea unei ambiante urbane atrăgătoare și a unei imagini arhitecturale contemporane prin dezvoltarea unui sistem de trasee pietonale și amenajarea de spatii verzi;
- Dezvoltarea sectorului construcțiilor și a producției de bunuri și servicii;
- Crearea de noi locuri de muncă;
- Revigorarea societăților comerciale având ca principal obiect de activitate proiectarea obiectivelor de investiții în domeniul locuințelor și/sau execuția de lucrări de construcții montaj;
- Îmbunătățirea activității tuturor societăților furnizoare de materii prime și materiale în domeniul construcțiilor, precum și a societăților producătoare de bunuri și servicii.

Scenariile tehnico-economice identificate și propuse spre analiza sunt reprezentate de:

**Scenariul A.** Construirea unui ansamblu de locuințe sociale în Șos. Odăi nr. 3-5 cu structura duala cu stâlpi și pereți beton armat.

**Scenariul B.** Construirea unui ansamblu de locuințe sociale în Șos. Odăi nr. 3-5 cu structura metalica.

În varianta realizării structurii din beton armat (varianta 1), principalul avantaj îl constituie costul lucrărilor, atât cel inițial cât și cel cu privire la exploatarea în timp. Prin proprietățile materialului și configurația geometrică a elementelor structurale, betonul armat nu necesită tratamente speciale împotriva incendiilor sau a izolării fonice. Această calitate a materialului reprezintă un avantaj major pentru îndeplinirea eficientă a cerințelor specifice clădirilor de acest tip. Dezavantajul principal îl reprezintă timpul de realizare a structurii de rezistență.

Structura din beton armat prezintă o flexibilitate mai mare de realizare a compartimentărilor și a fațadelor. În varianta alternativă (varianta 2), dispunerea contravântuirilor verticale în planul pereților conduce la constrângeri majore în ceea ce privește compartimentarea și configurația fațadelor.





Din analiza tehnico-economică realizată pentru cele două variante a rezultat că Scenariul A este cel mai avantajos întrucât valoarea cheltuielilor cu structura de rezistență în soluția cadrelor din beton armat, este mai mică cu aproximativ 15% față de varianta alternativă metalică.

Accesul la o locuință este un drept fundamental ce poate fi considerat totodată ca fiind o condiție prealabilă pentru accesarea și exercitarea altor drepturi fundamentale și a unei vieți demne. România a semnat principalele convenții internaționale și europene ce alcătuiesc cadrul privind dreptul la o locuință.

Politica Uniunii Europene în domeniul locuințelor sociale este orientată către asigurarea de locuințe decente la prețuri accesibile pentru gospodăriile ce se confruntă cu dificultăți în ceea ce privește găsirea unei locuințe în condițiile și la prețul pieței, ca urmare a problemelor și nevoilor specifice ale membrilor acestora (persoane cu dizabilități sau persoane în vârstă, imigranți, studenți, familii mari, etc.), menținând în același timp un mix social în mediul urban și promovând integrarea socială prin intermediul locuințelor.

Sistemul de servicii sociale din România este reglementat și definit prin Legea nr. 292 din 2011 privind asistența socială (Capitolul III „Sistemul de Servicii Sociale”, Secțiunea 1 „Servicii Sociale Definiție și clasificare”). Conform legii, sistemul de servicii sociale face referire la activitățile destinate nevoilor sociale și speciale, la nivel de familie, individ sau grup, pentru a permite depășirea situațiilor dificile, preveni și combate riscul de excludere socială, promova incluziunea socială și pentru a contribui la îmbunătățirea calității vieții. Drept urmare, serviciile sociale sunt considerate ca fiind de interes general. Acestea sunt organizate în fluxuri și structuri diferite, conform activității/activităților specifice întreprinse și nevoilor specifice soluționate pentru fiecare categorie de beneficiari.

Obiectivul de investiție va fi amplasat pe Str. Odăi nr. 3-4, în intravilanul Sectorului 1, București. Terenul este în suprafață de 30.662,94 mp (30.356 mp din măsurători), face parte din domeniul public local și se află în administrarea DGAS Sector 1.

Accesele în teren vor fi conform P.U.Z. SOS. ODAI, NR. 3-5, SECTOR 1, BUCUREȘTI, din sos. Odăii un acces principal, atât auto cât și pietonal și trei accese secundare (auto și pietonale).

Se propune construirea unui ansamblu rezidențial social, ce cuprinde:

- 6 imobile de locuințe cu înălțimea de S+P+5E, (CORP 1, 2, 3, 4, 5, 6)
- 5 imobile de locuințe cu înălțimea de S+P+4E, (CORP 7, 8, 9, 10, 11)
- 1 imobil destinat activităților social administrative de S+P+2E+3R (CORP 12)

**Obiectivul general** al proiectului este construcția unui ansamblu de locuințe sociale, amplasat pe Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, Municipiul București.

Acesta este în strânsă corelare cu planurile de dezvoltare ale Municipiului București și ale Sectorului 1.

Viziunea pentru 2050 a Municipiului București este „*București – o capitală europeană competitivă, cu o reputație internațională de hub regional economic și financiar, cel mai atractiv oraș-punte între Occident și Orient, ce își promovează diversitatea și dinamismul într-un mediu curat, fără emisii de carbon.*”

**Obiectivele specifice ale proiectului sunt:**





1. Incluziunea socială a beneficiarilor proiectului prin asigurarea unor condiții de locuit decente pentru categoriile sociale dezavantajate.
2. Integrarea/ reintegrarea beneficiarilor pe piața muncii.
3. Obținerea și menținerea unei stări de sănătate bune prin acces adecvat și participare adecvată la educație și/ sau formare profesională și participare socială activă.

**1.2 Documentarea juridică ce are ca obiect cercetarea temeiului legal al proiectului de hotărâre, stabilirea corectă a stării de fapt și legalitatea prin corecta încadrare în drept a stării de fapt, respectarea competenței și concordanței dispozițiilor propuse în proiect cu prevederile legale și principiile de drept**

**Temeiul legal care stă la baza adoptării:**

- În temeiul art. 5 lit. cc), art. 139 alin. (3) lit. a), art. 154 alin. (6), art. 166 alin. (2), lit. k) și l) și art. 196 alin. (1), lit a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- În conformitate cu Hotărârea Guvernului 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;

- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare imobilul identificat cu nr. cadastral 264906 este proprietatea Municipiului București cu drept de administrare Sectorul 1 al Municipiului București.

**1.3 Examinarea oportunității și eficienței propunerii, prin compararea obiectivelor propuse cu rezultatele existente în domeniul suspus reglementării, în baza unor informații reale, exacte și complete**

Imobilele de locuințe propuse vor fi în număr de 12 corpuri de clădire, ce se compun din subsoluri tehnice, parter și etaje cu apartamente sociale de două sau trei camere și garsoniere. Imobilele vor fi deservite de cate un nod central de circulații verticale și distribuție pe orizontală.

Regimul de înălțime propus:

- S+P+5E - 6 imobile - blocuri, pentru imobilele adiacente Șos. Odăi - (M3) Din care:

(corp 1,2,3,4,5,6,) - aliniate câte două tronsoane repetitive - fiecare fiind un tronson tipic.

- S+P+4E - 5 imobilele - blocuri – în zona (L3a) - BLOC E și F fiecare fiind un tronson tipic.

Amplasarea clădirilor în teren se va face respectând retragerile impuse prin P.U.Z. ȘOS. ODĂI, NR. 3-5, SECTOR 1, BUCUREȘTI.

- Nr. total de apartamente: 366

Din care: 122 – garsoniere; 185 - doua camere; 59 - trei camere

În subsoluri sunt prevăzute parcări autoturisme, spații tehnice, adăposturi de protecție civilă.

Zonele rămase libere în cadrul ansamblului vor fi dotate cu circulații pietonale, locuri de joacă pentru copii și zone plantate.





Suprafețe construite și desfășurate:

Subsol general:

Suprafața Construită Subsol blocuri 1-6= 6410mp ,S utilă parcaj=5189MP, 194 mașini, 485 persoane (mp apc)

Suprafața Subsol blocuri 7-11= 3988 mp, 98 mașini, 149 persoane (mp de apc)

Suprafața Subsol clădire administrativă = 991mp, 20 mașini, APC= 183 persoane (mp de apc)

În subsol sau pe teren fiecare apartament are rezervat un loc de parcare. Au fost asigurate 16 locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități corespunzătoare celor 4% necesari.

Clădire administrativă și de asistență socială:

Accesul în clădirea administrativă este adaptat pentru persoanele cu dizabilități. Imobilul cu funcțiunea administrativă se va compune din: un subsol tehnic, recepție, cantină restaurant + anexe, sală întruniri, grupuri sanitare și bucătării, cabinete medicale, sală recuperare și sport, săli multifuncționale, grupuri sanitare și vestiare, spații birouri administrative și săli consiliu.

Regimul de înălțime propus este S+P+2E+3r.

În subsoluri vor fi prevăzute spații tehnice, adăpost protecție civilă, parcaj autoturisme.

**Sursa de energie regenerabilă (panouri fotovoltaice în sistem on-grid) – detalierea recomandărilor și concluziilor se regăsesc în "Studiul Privind Posibilitatea Utilizării Unor Sisteme Alternative De Eficiență Ridicată Pentru Obiectivul De Investiții „Actualizare A Studiului De Fezabilitate Și A Indicatorilor Tehnico-Economici Aferent Obiectivului De Investiții „Ansamblul De Locuințe Sociale Din Șos. Odăi Nr. 3-5”"**

Pentru reducerea consumului de combustibili fosili și a sporirii eficienței energetice, atât ansamblul de locuințe cât și clădirea administrativă vor fi prevăzute cu un sistem de producere a energiei din surse regenerabile, alcătuit din panouri fotovoltaice și invertoare „ON-GRID”. Panourile vor fi amplasate convenabil pe terasa fiecărui imobil și orientate spre sud precum și pe fațadele blocurilor orientate spre Sud.

**Coefficienți privind întreg ansamblul:**

Suprafața teren = 30.622,94 din acte și 30.356 mp din măsurători (în calculul coeficienților urbanistici ne raportăm la suprafața obținută din măsurători)

Suprafața construită desfășurată totală propusă inclusiv balcoane și subsoluri = 45.344,98 mp

Locuri de parcare – 400 din care 318 în subsol și 82 locuri la nivelul terenului din care 16 locuri de parcare vor fi destinate persoanelor cu handicap, cât mai aproape de accesele în clădiri.

Spațiu verde de incintă amenajat = 9.190 mp

Suprafața amenajare incinte = 17.550,60 mp.

Investiția pentru realizarea obiectivului „Ansamblu de locuințe sociale din Șos. Odăi nr. 3-5” este:

- oportună, întrucât răspunde unor nevoi reale ale beneficiarilor,
- fezabilă, astfel cum arată și analiza economică,
- adaptată nevoilor locului și realizată conform prevederilor și normelor tehnice specifice.

Cheltuielile de investiții privind proiectarea și execuția lucrărilor de Construire a unui

“Ansamblu de locuințe sociale din Șos. Odăi nr. 3-5” vor fi incluse în bugetul Consiliului Local al Sectorului 1.





#### 1.4 Propunerile funcționarilor publici/specialiștilor în domeniu care l-au întocmit, evidențind avantajele cât și dezavantajele variantelor de soluții propuse.

Pentru evaluarea soluției structurale optime s-au analizat din punct de vedere structural, tehnologic, funcțional, economic, următoarele scenarii:

- Scenariul 1. Structura cu stâlpi și pereți beton armat
- Scenariul 2. Structura metalică

Astfel, particularizând pentru locuințele colective și pentru corpul administrativ, există următoarea situație:

- **Locuințe colective:**

Varianta 1. Structura cu pereți beton armat și fundații continue. (varianta recomandată)

Varianta 2. Structura metalică alcătuită din cadre contravântuite și fundații izolate cu grinzi perimetrice de echilibrare.

Din analiza celor două soluții s-au identificat următoarele aspecte:

Din punct de vedere structural, ambele soluții structurale respectă cerința de rezistență și stabilitate la solicitări statice și dinamice.

Principalele avantaje ale structurii metalice sunt:

- scurtarea perioadei de execuție,
- posibilitatea realizării unor deschideri mari,
- dimensiunea redusă a elementelor verticale fapt ce conduce la reducerea grosimii pereților interiori de compartimentare,
- datorită greutatei mici a structurii în comparație cu cea realizată din beton armat, fundațiile au dimensiuni mai reduse.

Principalul dezavantaj al soluției pe structură metalică este costul global mai mare în comparație cu soluția structurii din beton armat datorat:

- costurilor mai mari de material și a costurilor ridicate în execuție;
- costurilor ridicate cu tratarea elementelor metalice împotriva incendiilor și asigurarea izolării fonice a elementelor de compartimentare. Aceste tipuri de lucrări, particulare structurilor metalice, conduc la costuri globale mai mari în comparație cu soluția structurii din beton armat.
- costurilor de întreținere în exploatarea ulterioară a construcției (protecții anticorozive)

În varianta realizării structurii din beton armat (varianta 1), principalul avantaj îl constituie costul lucrărilor, atât cel inițial cât și cel cu privire la exploatarea în timp. Prin proprietățile materialului și configurația geometrică a elementelor structurale, betonul armat nu necesită tratamente speciale împotriva incendiilor sau a izolării fonice. Această calitate a materialului reprezintă un avantaj major pentru îndeplinirea eficientă a cerințelor specifice clădirilor de acest tip. Dezavantajul principal îl reprezintă timpul de realizare a structurii de rezistență.

Structura din beton armat este o structură uzuală pentru clădiri cu funcțiunea de locuințe colective și prezintă o flexibilitate mai mare de realizare a compartimentărilor și a fațadelor. În varianta alternativă (varianta 2), dispunerea contravântuirilor verticale în planul pereților conduce la constrângeri majore în ceea ce privește compartimentarea și configurația fațadelor.





Din analiza tehnico-economică realizată pentru cele două variante, valoarea cheltuielilor cu structura de rezistență în soluția cadrelor din beton armat, este mai mică cu aproximativ 15% față de varianta alternativă metalică.

În aceste condiții, soluția recomandată de Proiectant este Structura de tip pereți din beton armat și fundații continue sub pereți.

**- Corp administrativ:**

Varianta 1. Structura de tip cadre din beton armat și fundații tip radier general. (varianta recomandată)

Varianta 2. Structură metalică alcătuită din cadre contravântuite și fundații izolate cu grinzi perimetrice de echilibrare.

Din analiza celor două soluții s-au identificat următoarele aspecte:

Din punct de vedere structural, ambele soluții structurale respectă cerința de rezistență și stabilitate la solicitări statice și dinamice.

Principalele avantaje ale structurii metalice sunt:

- scurtarea perioadei de execuție,
- posibilitatea realizării unor deschideri mari,
- dimensiunea redusă a elementelor verticale fapt ce conduce la reducerea grosimii pereților interiori de compartimentare.
- datorita greutateii mici a structurii în comparație cu cea realizată din beton armat, fundațiile au dimensiuni mai reduse.

Principalul dezavantaj al soluției pe structură metalică este costul global mai mare în comparație cu soluția structurii din beton armat datorat:

- costurilor mai mare de material și a costurilor ridicate în execuție;
- costurilor ridicate cu tratarea elementelor metalice împotriva incendiilor și asigurarea izolării fonice a elementelor de compartimentare. Aceste tipuri de lucrări, particulare structurilor metalice, conduc la costuri globale mai mari în comparație cu soluția structurii din beton armat.
- costurilor de întreținere în exploatarea ulterioară a construcției (protecții anticorozive)

În varianta realizării structurii din beton armat (varianta 1), principalul avantaj îl constituie costul lucrărilor, atât cel inițial cât și cel cu privire la exploatarea în timp. Prin proprietățile materialului și configurația geometrică a elementelor structurale, betonul armat nu necesită tratamente speciale împotriva incendiilor sau a izolării fonice. Această calitate a materialului reprezintă un avantaj major pentru îndeplinirea eficientă a cerințelor specifice clădirilor de acest tip. Dezavantajul principal îl reprezintă timpul de realizare a structurii de rezistență.

Structura din beton armat prezintă o flexibilitate mai mare de realizare a compartimentărilor și a fațadelor. În varianta alternativă (varianta 2), dispunerea contravântuirilor verticale în planul peretilor conduce la constrângeri majore în ceea ce privește compartimentarea și configurația fațadelor.

Din analiza tehnico-economică realizată pentru cele două variante, valoarea cheltuielilor cu structura de rezistență în soluția cadrelor din beton armat, este mai mică cu aproximativ 15% față de varianta alternativă metalică.





În aceste condiții soluția recomandată de Proiectant este Structura de tip cadre din beton armat și fundații radier sub stâlpii și pereții din subsol.

#### **1.5 Schimbările preconizate prin propunere:**

În Sinteza măsurilor pentru domeniile strategice de dezvoltare durabilă Sector 1 la Obiectivele de Dezvoltare Durabilă care corespund Domeniului Strategic 2, pentru atingerea obiectivelor de dezvoltare durabilă sunt propuse următoarele măsuri:

1. Îmbunătățirea intervenției instituționale pentru monitorizarea și prevenirea evacuărilor forțate;
2. Îmbunătățirea procedurii de acces la locuințe sociale;
3. Îmbunătățirea procedurii de acces la ajutorul pentru plata chiriei;
4. Îmbunătățirea condițiilor de locuire pentru persoanele/famiile care locuiesc în așezări informale și care în lipsa unei forme de proprietate asupra locuințelor/terenului se confruntă cu nesiguranță locativă și cu lipsa accesului la utilități de bază (curent electric, apă curentă);
5. Creșterea fondului de locuințe sociale aflate în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București;
6. Creșterea sustenabilității costurilor de întreținere a locuinței, inclusiv plata utilităților;
7. Creșterea gradului de acces la apă potabilă și canalizare.

Noile unități construite vor fi conforme cu ținta privind atingerea pragului de minim 20% consum primar de energie mai mic în comparație cu cerințele privind construcțiile NZEB, stipulate în reglementările naționale. Acest consum de energie va fi reflectat în certificatele de performanță energetică.

#### **1.6 Impactul economic, social, impactul asupra mediului-după caz:**

- accesul îmbunătățit la locuințele sociale este asociat cu beneficiile de sănătate, inclusiv cu probleme reduse în ceea ce privește auto-îngrijirea, anxietatea și depresia redusă.
- prevenirea infracțiunilor, în special prin reducerea numărului de persoane fără adăpost și supraaglomerării locuințelor informale și inadecvate.
- acces mai bun la educație și piața muncii.

Efectele trebuie analizate atât pentru perioada de execuție când acestea sunt negative, cât și pentru perioada de funcționare, când efectele sunt favorabile mediului.

Nu vor exista emisii în apă sau în sol, iar emisiile în aer vor fi ne semnificative, se vor manifesta numai pe amplasamentul proiectului.

Impactul asupra aerului este temporar și reversibil și se manifesta numai în amplasamentul proiectului, fără afectarea calității aerului. La finalizarea lucrărilor de construcție, mediul va reveni la starea inițială, nu va exista impact rezidual asupra aerului.

Exista posibilitatea poluării fonice în zonă în perioada execuției proiectului. Pentru reducerea riscului de poluare fonica a vehiculelor ce ajută la realizarea investiției și la transportul materialelor, acestea vor respecta nivelul de putere acustica impus de HG 1756/2006 privind limitarea nivelului emisiilor de zgomot în mediu produs de echipamente destinate utilizării în exteriorul clădirilor.

#### **1.7 Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt:**

Principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții, prezentați în devizul general din cadrul Studiului de Fezabilitate, sunt reprezentați de indicatorii maximali,



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

- a. Indicatori maximali

DENUMIRE INVESTIȚIE	CAPITOL	Valoare totală
		lei
TOTAL GENERAL cu TVA		<b>328.983.353,30</b>
C+M cu TVA		<b>267.442.155,08</b>
TOTAL GENERAL fara TVA		<b>276.675.935,56</b>
C+M fara TVA		<b>224.741.306,79</b>

- TVA = 19%

- **Preț/mp SCD pentru clădirile de locuințe** – raportat la cheltuielile investiției directe, respectiv cap. 4 din Devizul General - **5.032,32 lei /mp SCD** la care se adaugă T.V.A. (aproximativ **1.012 Euro/mp SCD** la care se adaugă T.V.A.)
- **Preț/mp SCD pentru clădirea administrativă** – raportat la cheltuielile investiției directe, respectiv cap. 4 din Devizul General - **5.121,24 lei /mp SCD** la care se adaugă T.V.A. (aproximativ **1.030 Euro/mp SCD** la care se adaugă T.V.A.)
- **Preț/mp – amenajări exterioare** – raportat la cheltuielile investiției directe, respectiv cap. 4 din Devizul General pentru terenul de amenajat (inclusiv circulații, parcări, locuri de joacă) - **488,11 lei/mp suprafață amenajată**, la care se adaugă T.V.A. (aproximativ **98 Euro/mp suprafață amenajată** la care se adaugă T.V.A.)

b. Durata de realizare

Durata de implementare a investiției este de 36 luni, din care:

Durata de proiectare și autorizare este de 6 luni.

Durata de execuție este de 30 luni.

**1.8 Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre, după caz:**

Nu au fost necesare alte consultări.

**1.9 Activitatea de informare publică prin elaborarea și implementarea proiectului de hotărâre, după caz:**

Nu este cazul.

**1.10 Măsurile concrete de implementare**

În baza indicatorilor tehnico-economici aprobați se vor iniția procedurile de achiziție a serviciilor proiectare și execuție a lucrărilor de “construirea unui Ansamblu de locuințe sociale din Șos. Odăi nr. 3-5”.





Față de cele mai sus expuse, analizând toate documentele prezentate, în conformitate cu prevederile art.136 alin.(3) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, am întocmit prezentul Raport de Specialitate prin care **PROPUNEM** supunerea dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 a proiectului de hotărâre pentru aprobarea documentației tehnico- economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții “Ansamblu de locuințe sociale din Șos. Odăi nr. 3-5, Sectorul 1”.

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ avizat	Data
Tudor ROȘCA	Administrator Public		Avizat	
Dan POSTOLE	Director executiv Direcția Investiții		Avizat	
Ciprian Arsene	Consilier superior SUDS		Întocmit	



Direcția Juridică, Legislație, Contencios Administrativ

Nr. M/ 3-38/10.02.2023

K2-040

## RAPORT DE SPECIALITATE

*privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții „Ansamblul de locuințe sociale din șos. Odăi nr. 3-5”, Sector 1*

### I. Descrierea situației actuale:

Legea locuinței nr.114/1996 definește noțiunea de locuință socială în sensul că aceasta este locuința care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.

Art.38 din același act normativ, teza a III-a consființește faptul că, consiliile locale controlează și răspund de fondul de locuințe sociale situate pe teritoriul unităților administrativ-teritoriale respective.

Conform art. 2 din Legea nr. 114/1996, locuința socială este locuința care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.

Locuința socială se va acorda în funcție de situația economică a solicitantului, care duce la concluzia că acesta nu deține resurse pentru achiziționarea sau închirierea unei locuințe. De altfel, aceasta este și ratiunea pentru care legiuitorul a reglementat atribuirea de „locuințe sociale”, pentru a veni în întâmpinarea acelor persoane care nu au posibilitatea de a-și satisface una dintre cele mai stringente nevoi. Aceasta este și menirea asistentei sociale, aceea de a proteja persoanele defavorizate, comparativ cu cele care au o situație economică care le permite asigurarea unui trai decent prin valorificarea bunurilor pe care le dețin în proprietate.

Art. 43-Locuințele sociale se repartizează de către autoritățile administrației publice locale care le au în administrare pe baza criteriilor stabilite anual de acestea, în condițiile prevederilor prezentului capitol, și de ele pot beneficia, în ordinea de prioritate stabilită potrivit legii, următoarele categorii de persoane: persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari, tinerii care au vârsta de până la 35 de ani, tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani, invalizii de gradul I și II, persoanele cu handicap, pensionarii, veteranii și văduvele de război, beneficiarii prevederilor Legii recunoștinței față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989, precum și față de persoanele care și-au jertfit viața sau au avut de suferit în urma revoltei muncitorești anticomuniste de la Brașov din noiembrie 1987 nr. 341/2004, cu modificările și completările ulterioare, și ai prevederilor Decretului-lege nr. 118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum și celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările și completările ulterioare, alte persoane sau familii îndreptățite.

Legea fundamentală a statului român nu asigură în mod explicit dreptul la locuință ca drept fundamental garantat prin lege. Totuși, Constituția prevede că : *România este un stat social în care demnitatea omului , drepturile și libertățile cetățenilor (...) reprezintă valori supreme și (...) sunt garantate, statul este obligat să ia măsuri de dezvoltare economică și de protecție socială , de natură să asigure cetățenilor un nivel de trai decent.* Chiar dacă legea fundamentală nu prevede în mod expres dreptul la locuință acesta reiese din interpretarea prevederilor sale dacă ținem cont de faptul că o persoană nu poate avea un trai decent dacă nu are o locuință decentă.





Având în vedere cele de mai sus este necesar a fi demarată construcția unui ansamblu de locuințe sociale .

Având în vedere 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 a fost elaborată Documentația de avizare a lucrărilor de intervenții privind obiectivul de investiții „ *Ansamblul de locuințe sociale din șos. Odăi nr. 3-5*”, Sector 1 , pentru fundamentarea scenariului optim recomandat, pentru determinarea indicatorilor tehnico-economici, precum și pentru o abordare corectă și eficientă a investiției.

Conform prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 907/2016, la art. 9 alin. (4), se menționează că “Documentația de avizare a lucrărilor de intervenții se aprobă potrivit competențelor stabilite prin Legea nr. 500/2002, cu modificările și completările ulterioare, și prin Legea nr. 273/2006, cu modificările și completările ulterioare”.

Totodată, la art. 5 alin. (4) se precizează că „Elaborarea proiectului tehnic de execuție este condiționată de aprobarea prealabilă a indicatorilor tehnico- economici și emiterea autorizației de construire/desființare a executării lucrărilor”.

Având în vedere art.44 alin.(4) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, “(4) Ordonatorii principali de credite, pe propria răspundere, actualizează și aprobă valoarea fiecărui obiectiv de investiții nou sau în continuare, indiferent de sursele de finanțare ori de competența de aprobare a acestora, în funcție de evoluția indicilor de prețuri. Această operațiune este supusă controlului financiar preventiv propriu.”

Prin documentația de avizare a lucrărilor de intervenții elaborată, „ *Ansamblul de locuințe sociale din șos. Odăi nr. 3-5*”, Sector 1”, se vor asigura condițiile necesare derulării etapelor următoare de proiectare în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului României nr. 907/2016 privind documentațiile tehnico-economice aferente obiectivelor/ proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice și, ulterior, execuția lucrărilor.

## **2.Documentare juridică:**

Temeiul juridic detaliat în preambulul hotărârii, în speță:

-Legea nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 41, art. 44 alin. (1) și (4) și art. 45 din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare ;

-Ordonanța de Urgență nr. 15/2021 privind reglementarea unor măsuri fiscal-bugetare;

-Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 114/2018 privind instituirea unor măsuri în domeniul investițiilor publice și a unor măsuri fiscal bugetare, modificarea și completarea unor acte normative și prorogarea unor termene, cu modificările și completările ulterioare;

-Hotărârea Guvernului României 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;

-Hotararea Guvernului nr. 492/2018 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul de stat al calității în construcții;

-Hotararea Guvernului nr. 766/1997 - pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;





-HCGMB nr. 186/20.05.2008 privind însușirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Municipiului București  
- art. 5 lit. cc), art. 139 alin. (3) lit.a), art. 166 alin. (2) lit. k) și lit. l) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**3.Examinarea oportunității și eficienței propunerii:Serviciul Legislație și Avizare Contracte nu are atribuții în acest sens**

**4.Propuneri privind avantajele și dezavantajele variantelor propuse: Serviciul Legislație și Avizare Contracte nu are atribuții în acest sens**

**5.Schimbări preconizate: Serviciul Legislație și Avizare Contracte nu are atribuții în acest sens**

**6.Impactul economic, social și impactul asupra mediului: Serviciul Legislație și Avizare Contracte nu are atribuții în acest sens**

**7.Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt, mediu și lung: Serviciul Legislație și Avizare Contracte nu are atribuții în acest sens**

**8.Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre: Serviciul Legislație și Avizare Contracte nu are atribuții în acest sens**

**9.Activitatea de informare publică prin elaborarea și implementarea proiectului de hotărâre: Serviciul Legislație și Avizare Contracte nu are atribuții în acest sens**

**10.Măsurile concrete de implementare: Serviciul Legislație și Avizare Contracte nu are atribuții în acest sens.**

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 291/2021, Direcția Juridică, Legislație, Contencios Administrativ ” nu se pronunță asupra aspectelor financiare sau tehnice sau de altă natură care exced sferei juridice cuprinse în documentul avizat sau semnat”.

Prin prezentul Raport de specialitate, Direcția Juridică, Legislație, Contencios Administrativ avizează :

- FAVORABIL proiectul de hotărâre privind aprobarea Documentației de Avizare a Lucrărilor de Intervenții și a indicatorilor tehnico-economi ai obiectivului de investiții „ *Ansamblul de locuințe sociale din șos. Odăi nr. 3-5*”, Sector 1 ”,se supune spre dezbateră și aprobarea Consiliului Local al Sectorului 1.

**DIRECTOR EXECUTIV,**  
**MUREȘAN GIORGIANA MUREȘAN**

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/avizat	Data
Moja Beatrice -Florentin	Șef Serviciu		Avizat	





NR. G/631/10.02.2023

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții „Ansamblul de locuințe sociale din șos. Odăi nr. 3-5”, Sector 1**

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 1 nr. J/271/27.01.2023 al Primarului Sectorului 1 întocmit de către Direcția Investiții, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1 și ținând seama de Raportul de specialitate nr. J/272/27.01.2023 întocmit de către Direcția Investiții, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1, în conformitate cu Hotărârea Guvernului 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, luând în considerare prevederile Planului Național de Redresare și Reziliență aprobat de către Comisia Europeană la data de 27.09.2021 și de către Consiliul Uniunii Europene la data de 28.10.2021 și conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare imobilul identificat cu nr. cadastral 264906 este proprietatea Municipiului București cu drept de administrare Sectorul 1 al Municipiului București, impactul financiar asupra bugetului în această fază de proiect va consta în principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții, respectiv valoarea totală a obiectivului de investiții, exprimată în lei, cu/fără TVA și valoarea construcții- montaj (C+M), în conformitate cu devizul general:

**a. Indicatori maximali:**

1. Total General cu TVA: 328.983.353,30 lei;
2. C+M cu TVA: 267.442.155,08 lei;
3. Total General fără TVA: 276.675.935,56 lei;
4. C+M fără TVA: 224.741.306,79 lei.

Astfel, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (3) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, am întocmit prezentul Raport de Specialitate prin care propunem spre dezbatere Consiliului Local al Sectorului 1 Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții „Ansamblul de locuințe sociale din șos. Odăi nr. 3-5”, Sector 1.

**Direcția Management Economic,**

**Director Executiv,  
MARIUS PETRE**

Întocmit:	Funcția	Semnătura	Data
Olga Bălășescu	Consilier Superior		10.02.2023



Pct 60/24.05.2023

**MUNICIPIUL BUCUREȘTI**  
**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1**  
**Comisia de studii, prognoze economico-sociale, buget, impozite și taxe locale (C1)**

**AVIZ**

*Proiect de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții „Ansamblul de locuințe sociale din șos. Odăii nr. 3-5”, Sectorul 1 (K2-040/08.02.2023)*

**Inițiator Primarul Sectorului 1**

Comisia întrunită în ședința din 24.05.2023 a luat în dezbatere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului și Raportul de Specialitate al Direcției Investiții.

S-au formulat/Nu s-au formulat amendamente. Amendamentele au fost **ACCEPTATE/RESPINSE**.

**Motivație** acceptare/respingere amendamente. \_\_\_\_\_

În urma dezbaterilor, Comisia hotărăște avizarea **FAVORABILĂ/NEFAVORABILĂ** a proiectului de hotărâre.

**Rezultatul votului (se menționează majoritatea voturilor consilierilor local prezenți):**

Ramona Porumb, Alina, Ned Vicol, Astoria  
PAIUȘ OLIVER, PETRUȘ, NED VICOL, PENȚIRU

**PREȘEDINTE,**

Dinu-Nicolae GHEORGHE

**Semnătură**

**SECRETAR,**

Ned VICOL

**Semnătură**

**MEMBRI:**

Ramona PORUMB

Iuliana-Dorina MILOȘ-OLTENU

Oliver-Leon PĂIUȘ