

Indicatori tehnico-economici aferenți investiției

CONSTRUIRE LOCUINTE SOCIALE SI CENTRU SOCIAL PENTRU PERSOANE FARA ADAPOST SAU CU VENITURI REDUSE

Amplasament: Municipiul Huși, strada Tudor Aghezi, nr 1E- F

Valoarea totală a obiectivului de investiții exprimată în lei cu TVA este 5.974.607,00 lei

Valoarea totală a obiectivului de investiții exprimată în lei fără TVA este 4.951.577,28 lei

Din care :

-construcții montaj (C+M) cu TVA - 4.400.784,52 lei

-construcții montaj (C+M) fără TVA - 3.637.012,00 lei

Costurile estimative de operare pe durata normată de viață/amortizarea investiției

Suprafața desfășurată de clădiri propuse este de 631 mp pentru o valoare de 5.974.607,00 lei cu TVA, ceea ce duce la un indice de 9.468,47 lei/mp.

1.Durata de realizare: 24 luni

2.Capacități (în unități fizice și valorice)

Caracteristicile spațiale totale:

S construita = 631 mp

S desfasurata = 631 mp

Regim de inaltime parter

Alți parametri în funcție de specificul și natura construcției

A. Locuinta tip 1, duplex (locuinta tip 1 cu o camera) care contine urmatoarele spatii:

2 x hol - 5.50 mp

2x baie – 5.43 mp

2x camera de zi - 20.54 mp

2x bucatarie - 9.87 mp

camera tehnica - 5.36 mp

Ac =116.35 mp

Au = 88.04 mp

B. Locuinta tip 2, locuinta cu 2 camere care contine urmatoarele spatii

hol – 8.49 mp

camera de zi -19.15 mp

camera -12.22 mp

bucatarie -12.04 mp

baie – 7.47 mp

spatiu tehnic - 4.53 mp

Ac = 84.33 mp

Au = 69 mp

C. Locuinta de tip 3 cu 3 camere care contine urmatoarele spatii

hol – 9.42 mp

camera de zi -18.42 mp

camera -13.40 mp

camera -12.22 mp

bucatarie -13.23mp

baie – 5.20 mp

spatiu tehnic -5.46 mp

Ac =103.97mp

Au = 77.31mp

Deasemeni se doreste amplasarea unui container care sa contina un grup sanitar si o camera in care se va afla un birou si 2 masini de spalat si 2 uscatoare rufe

Ac =14.40 mp

Regim de inaltime parter

3. Număr de locuri de muncă create în faza de operare:

Nu este cazul.

SC NEOHABITAT-OFFICE S.R.L VASLUI

Arh.TIRILA DANIEL OFFICE
17017

VASLUI - RO

Președinte de ședință,
Georgiana Ivanovici

Secretar general,
jr.Monica Dumitrașcu



DESCRIERE SUMARĂ A INVESTIȚIEI

1. Date generale

1.1 Denumirea obiectivului de investiții :

CONSTRUIRE LOCUINTE SOCIALE SI CENTRU SOCIAL PENTRU PERSOANE FARA ADAPOST SAU CU VENITURI REDUSE

1.2 Amplasament (județul, localitatea, strada, numărul)

Jud. Vaslui, Municipiul Huși, strada Tudor Aghezi, nr 1E- F

1.3 Titularul investiției

Municipiul Huși

1.4 Beneficiarul investiției

Municipiul Huși

1.5 Elaboratorul documentației

SC NEOHABITAT-OFFICE SRL VASLUI

2. Descrierea investiției

Lipsa unei locuințe, a unui mediu propice de dezvoltare, de odihna reprezintă atât un atentat la siguranța individului dar totodată conduce la inadaptare sociala printr-un lanț de aspecte ce sunt interdependente:

- privarea de odihna (somm) conduce la lipsa de concentrare;
- privarea de igiena conduce la incapacitatea de a face parte dintr-un grup social, de a participa activ economic in societate;
- supraaglomerarea unei locuințe conduce la privarea odihnei, insecuritatea fizica si emoțională a individului, ceea ce in cazul copiilor poate conduce la abandon școlar, abuz fizic si emoțional, exploatare.

Prin această investiție se urmărește identificarea soluției optime pentru asigurarea unor condiții de locuit decente pentru categoriile sociale dezavantajate, promovarea investițiilor de locuințe sociale intrând în sarcina autorităților publice locale.

În ceea ce privește calitatea condițiilor de locuire, s-au avut în vedere modalitățile de amplasare în vederea realizării unor criterii performante de însorire, iluminare, aerisire, grad de ocupare al terenului, accesul facil, racordurile la utilități, precum și încurajarea folosirii surselor alternative de energie.

Implementarea unei astfel de investiții are în vedere pe lângă acoperirea cererii de locuințe de necesitate și următoarele beneficii:

i. îmbunătățirea sistemului de locuire;

ii. creșterea calității spațiului public;

iii. crearea unei ambianțe urbane atrăgătoare și a unei imagini arhitecturale contemporane –

regenerare urbana;

iv. folosirea eficienta a resurselor de energie.

Acest lucru înseamnă adoptarea celor mai noi tehnologii pentru producerea energiei electrice, a căldurii și/sau a necesarului și consumului de apa.

Energia verde este parte integranta in conceptul de locuire sustenabila. Mai mult, soluții tehnice de recuperare a unei părți din resursa consumata reprezintă încă o opțiune pentru sustenabilitate.

Obiectivele generale ale proiectului propus îl constituie:

- reducerea numarului de persoane expuse riscului de saracie sau excluziune sociala,
- obtinerea unui grad mai ridicat de independenta si siguranta pentru persoanele sărace,
- prevenire institutionalizarii persoanelor sărace,
- prevenirea izolarii si marginalizarii sociale a persoanelor cu venituri modeste sau chiar inexistente,
- promovarea egalitatii de sanse.

Din punct de vedere al contextului social, proiectul se adreseaza persoanelor care nu au o locuință, care se afla în risc de excluziune sociala sau dependenta. Persoana săracă este de cele mai multe ori dezavantajata din cauza scaderii resurselor fizice si financiare pe care le detine.

Îngrijirea persoanelor sărace si calitatea îngrijirii acestora sunt indicatori ai unei politici de

bunastare si sanatate, de aceea trebuie sa se puna accent pe nevoile acestui grup vulnerabil. Societatea actuala nu mai pune accent pe nevoile persoanelor cu venituri mici, de aici si faptul ca acestia devin apatici, singuri si tristi.

Serviciile sociale sunt slab reprezentate, indiferent ca privesc furnizarea de servicii sociale în sistemul public sau privat, de aceea necesita îmbunatatiri substantiale. Domeniul protectiei persoanelor sărace este fragmentat, fapt care duce la acces inegal la infrastructura sociala a persoanelor cu venituri mici.

Efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții;

- Scaderea numarului de persoane care solicita o locuinta;
- Asigurarea unei locuinte unui numar de 7 familii;

Cladirea va avea urmatoarele spatii:

Se doreste construirea a 6 corpuri de cladire de tip locuinte individuale pentru persoane cu venituri reduse care vor adaposti 7 familii .Locuintele vor avea regim de inaltime Parter si vor fi dupa cum urmeaza:

A. Locuinta tip 1, duplex (locuinta tip 1 cu o camera) care contine urmatoarele spatii:

- 2 x hol - 5.50 mp
- 2x baie – 5.43 mp
- 2x camera de zi - 20.54 mp
- 2x bucatarie - 9.87 mp
- camera tehnica- 5.36 mp

Ac =116.35 mp

Au = 88.04 mp

B. Locuinta tip 2, locuinta cu 2 camere care contine urmatoarele spatii

- hol – 8.49 mp
- camera de zi -19.15 mp
- camera -12.22 mp
- bucatarie -12.04 mp
- baie – 7.47 mp
- spatiu tehnic - 4.53 mp

Ac = 84.33 mp

Au = 69 mp

C. Locuinta de tip 3 cu 3 camere care contine urmatoarele spatii

- hol – 9.42 mp
- camera de zi -18.42 mp
- camera -13.40 mp
- camera -12.22 mp
- bucatarie -13.23mp
- baie – 5.20 mp
- spatiu tehnic -5.46 mp

Ac =103.97mp

Au = 77.31mp

Se vor lua masuri de crestere a eficientei energetice a cladirii existente care vor contribui la imbunatatirea conditiilor de activitate

Deasemeni se doreste amplasarea unui container care sa contina un grup sanitar si o camera in care se va afla un birou si 2 masini de spalare si 2 uscatoare rufe

Ac =14.40 mp

Caracteristicile spatiale totale:

S construita = 631,00 mp

S desfasurata = 631,00mp

Regim de inaltime parter

Deoarece terenul este in panta se vor amenaja doua platouri cu panta minima de 2% separate de restul terenului si intre ele cu taluzuri cu panta mai mare

STRUCTURA DE REZISTENȚĂ

Regimul de înălțime al clădirilor este parter.

Infrastructura:

- Sistemul de fundare: fundații continue din beton armat sub pereți portanți din blocuri ceramice. Fundațiile continue sunt de tip talpă și elevație armată.

- Cota de fundare raportată la cota terenului amenajat este de -1,50m pe stratul bun de fundare. Tălpile fundațiilor vor avea dimensiunile secționale de 70 x 40cm. fiind realizate pe un strat de beton de egalizare de 5 cm grosime.
- Elevațiile vor avea 25cm grosime și se vor arma longitudinal.

Suprastructura:

Structura de rezistență a clădirii este alcătuită din:

- pereți portanți de zidărie din blocuri ceramice cu goluri verticale format 375x250x238mm conform document de referință SR EN771-1 având grosimea de 25 cm la exterior și interior, cu sistem termic de 15 cm la exterior și mortar M10 conf. CR6-2013 de tip industrial sau semifabricat conf. SR EN 998-2/2004. Pereții din blocuri ceramice vor fi confinați cu elemente de confinare de beton armat pe direcție verticală (stâlpișori) și orizontală (centuri).
- cadre din stâlpi și grinzi din beton armat
- planșee din beton armat de 15 cm grosime – peste parter;
- compartimentări interioare din blocuri ceramice cu goluri verticale de 15 cm grosime;
- acoperișul este alcătuit dintr-o șarpantă din lemn ecarisat ignifugat cu învelitoare din tablă.

Instalații termoenergetice

Prepararea agentului termic, apa caldă, se realizează cu ajutorul unei centrale termice pe GAZ cu puterea de 32 kW, aferenta fiecărei clădiri studiate (8 în total).

Instalație fotovoltaică

Instalarea unui sistem de producere a energiei electrice pentru consum propriu cu panouri solare fotovoltaice în scopul reducerii consumurilor energetice din surse convenționale și a emisiilor de gaze cu efect de seră.

Pentru fiecare locuință (7 în total) se propune câte un sistem fotovoltaic cu următoarele componente: Sistem compus dintr-un număr de 12 panouri fotovoltaice, de 500Wp, conectate la un invertor monoazat de 6 kW. Cu ajutorul unui dispozitiv inteligent de management al energiei se monitorizează consumul de energie electrică din instalație și se introduce în sistem tot curentul produs de panourile solare, iar diferența, dacă este cazul, se absoarbe din rețeaua publică strădală

Instalații ventilare cu recuperare de căldură

Centrala de ventilație cu recuperator de căldură și sistem de control

DEVIZ GENERAL estimativ

Privind cheltuielile necesare realizării obiectivului de investiții

CONSTRUIRE DE LOCUINTE SOCIALE SI CENTRU SOCIAL PENTRU PERSOANE FARA ADAPOST SAU VENITURI REDUSE ,mun Husi – VAR Min

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA) lei	TVA lei	Valoare (inclusiv TVA) lei
1	2	3	4	5
Capitolul 1 Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
1.1	Obținerea terenului	0,00	0,00	0,00
1.2	Amenajarea terenului/Terasamente,alei auto,alei pietonale,parcari,platforma container	396.500,00	83.265,00	479.765,00
1.3	Amenajari pentru protectia mediului si aducerea la starea initiala	0,00	0,00	0,00
1.4	Cheltuieli pentru realocarea/protectia utilitatilor	0,00	0,00	0,00
	Total cap.1	396.500,00	83.265,00	479.765,00
Capitolul 2 Cheltuieli pt. asigurarea utilitaților necesare obiectivului de investiții				
2.1	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului	494.102,00	103.761,42	597.863,42
	2.1.1 Retea alimentare cu apa	55.274,00	11.607,54	66.881,54
	2.1.2 Retea canalizare menajera	84.198,00	17.681,58	101.879,58
	2.1.3 Retea electrica de forta si iluminat stradal	82.530,00	17.331,30	99.861,30
	2.1.4 Retea curenti slabi	18.100,00	3.801,00	21.901,00
	2.1.4 Retea de gaz	54.000,00	11.340,00	65.340,00

	2.1.3 Bransament electric	200.000,00	42.000,00	242.000,00
	Total cap.2	494.102,00	103.761,42	597.863,42
Capitolul 3 Cheltuieli pentru proiectare și asistența tehnică				
3.1	Studii de teren	8.500,00	1.785,00	10.285,00
	3.1.1. Studii de teren	8.500,00	1.785,00	10.285,00
	3.1.1.1 studiu geologic	4.500,00	945,00	5.445,00
	3.1.1.2 Studiu Topografic	4.000,00	840,00	4.840,00
	3.1.2. Raport privind impactul asupra mediului	0,00	0,00	0,00
	3.1.3. Alte studii specifice	0,00	0,00	0,00
3.2	Documentatii - suport si cheltuieli pentru obtinerea de avize, acorduri si autorizatii	8.000,00	1.680,00	9.680,00
3.3	Expertizare tehnica	0,00	0,00	0,00
	3.3.1 Teste distructive si nedistructive cladire	0,00	0,00	0,00
	3.3.2 Expertiza tehnica	0,00	0,00	0,00
3.4	Certificarea performantei energetice	8.000,00	1.680,00	9.680,00
3.5	Proiectare	256.000,00	53.760,00	309.760,00
	3.5.1. Studiu de fezabilitate	0,00	0,00	0,00
	3.5.2. Studiu de fezabilitate/ documentatie de avizare a lucrarilor de interventii si devizul general	77.000,00	16.170,00	93.170,00
	3.5.3 Documentatie de Urbanism -PUZ	25.000,00	5.250,00	30.250,00
	3.5.4 Documentatii tehnice necesare obtinerii avizelor/acordurilor/autorizatiilor	5.000,00	1.050,00	6.050,00
	3.5.5. Documentatie tehnica /Proiect Autorizare de Construire-DTAC	60.000,00	12.600,00	72.600,00
	3.5.6. Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	9.000,00	1.890,00	10.890,00
	3.5.7. Proiect tehnic si detalii de executie	80.000,00	16.800,00	96.800,00
3.6	Organizarea procedurilor de achizitie	0,00	0,00	0,00
3.7	Consultanta	99.000,00	12.390,00	111.390,00
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investii	99.000,00	12.390,00	111.390,00
	3.7.1.1 Cheltuieli salariale aferente managementului de proiect	40.000,00	0,00	40.000,00
	3.7.1.2 Servicii externalizate de management de proiect	59.000,00	12.390,00	71.390,00
	3.7.2. Auditul financiar	0,00	0,00	0,00
3.8	Asistenta tehnica	32.000,00	6.720,00	38.720,00
	3.9.1. Asistenta tehnica din partea proiectantului	15.000,00	3.150,00	18.150,00
	3.9.1.1. pe perioada de executie a lucrarilor	15.000,00	3.150,00	18.150,00
	3.9.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de urmarire si control al lucrarilor de executie, avizat de catre I.S.C.	0,00	0,00	0,00
	3.9.2. Dirigintie de santier	15.000,00	3.150,00	18.150,00
	3.9.3 Coordonator in materie de securitate si sanatate cf.HG 300/2006 revizuit	2.000,00	420,00	2.420,00
	Total cap.3	411.500,00	78.015,00	489.515,00
Capitolul 4 Cheltuieli pentru investitia de baza				
4.1	Constructii si instalatii	2.702.410,00	567.506,10	3.269.916,10
4.2	Montaj utilaje si echipamente tehnologice	34.000,00	7.140,00	41.140,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale cu montaj	335.100,00	70.371,00	405.471,00
4.4	Utilaje fara montaj si echipamente de transport	0,00	0,00	0,00

4.5	Dotari	70.000,00	14.700,00	84.700,00
4.6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
	Total cap. 4	3.141.510,00	659.717,10	3.801.227,10
Capitolul 5 Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de santier	15.000,00	3.150,00	18.150,00
	5.1.1. Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	10.000,00	2.100,00	12.100,00
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizarii santierului	5.000,00	1.050,00	6.050,00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	214.332,68	36.608,36	250.941,04
	5.2.1. Comisioanele si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare	0,00	0,00	0,00
	5.2.2. Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii(Conf. Legii 10/1995-0.5 % din C+M)	18.185,06	0,00	18.185,06
	5.2.3. Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii(Conf. Legii 50/1995-0,1 % din C+M)	3.637,01	0,00	3.637,01
	5.2.4. Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC(Conf. Legii 215/1997 - 0,5% din C+M)	18.185,06	0,00	18.185,06
	5.2.5 Diferenta cheltuieli indirecte (cheltuieli generale de administratie;Cheltuieli suport pentru management de proiect)	174.325,55	36.608,36	210.933,91
5.3	Cheltuieli diverse si neprevazute(10% din cap. 1.2,1.3,1.4,2,3,5,3.9,4)	261.652,60	54.947,05	316.599,65
5.4	Cheltuieli pentru informare si publicitate	6.980,00	1.465,80	8.445,80
	Total cap.5	497.965,28	96.171,21	594.136,49
Capitolul 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice si teste				
6.1	Pregatirea personalului de exploatare	0,00	0,00	0,00
6.2	Probe tehnologice si teste	10.000,00	2.100,00	12.100,00
	Total cap. 6	10.000,00	2.100,00	12.100,00
Capitolul 7 Cheltuieli aferente marjei de buget si pt constituirea rezervei de implementare pt ajustare de pret				
7.1	Cheltuieli aferente marjei de buget 25% din (1.2+1.3+1.4+2+3.1+3.2+3.3+3.5+3.7+3.8+4+5.1.1)	0,00	0,00	0,00
7.2	Cheltuieli pt constituirea rezervei de implementare pt ajustare de pret 10% din (1+2+4+5.3)	0,00	0,00	0,00
	Total cap 7	0,00	0,00	0,00
	Total general	4.951.577,28	1.023.029,72	5.974.607,00
	din care C+M (1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)	3.637.012,00	763.772,52	4.400.784,52

SC NEOHABITAT-OFFICE S.R.L VASLUI
ARH. TIRILA DANIEL



Secretar general,
jr. Monica Dumitrașcu