



HOTĂRÂREA

nr.18 din 29.02.2024

privind aprobarea documentației tehnico-economice - faza studiu de fezabilitate -SF și a indicatorilor tehnico- economici în vederea realizării obiectivului de investiții " Construirea de locuințe nZEB plus pentru tineri /locuințe de serviciu pentru specialiști din sănătate și învățământ"

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

- art. 129, alin. 2, lit.b și d, alin. 4 , lit. d și alin. 7 , lit. a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 44, alin. 1 și art. 45 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale;
- art. 5 , art. 7 și art. 10 din Hotărârea Guvernului nr. 207/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor /proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;

Ținând cont de:

- Hotărârea Consiliului Local al comunei Costuleni nr. 40/17.06.2022 privind aprobarea proiectului obiectivului de investiții " Construire locuințe pentru tineri" în vederea obținerii finanțării în cadrul Planului Național de Redresare și Reziliență ;

Luând act de:

- Referatul de aprobare al d-lui primar Mirică Dodan , înregistrat sub nr. 36 CL din 23 .02.2024;
- Proiectul de hotărâre nr. 16/23.02.2024 inițiat de d-l primar Mirică Dodan;
- Raportul de specialitate al Compartimentului achiziții publice, înregistrat sub nr. 37CL din 23 .02.2024;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Costuleni;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) coroborat cu 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 COMUNEI COSTULENI

întrunit în ședință ordinară, adoptă prezenta hotărâre:

Art.1 Se aprobă documentația tehnico-economică - faza studiu de fezabilitate -SF și indicatorii tehnico economici pentru obiectivul de investiții "Construirea de locuințe nZEB plus pentru tineri/locuințe de serviciu pentru specialiști din sănătate și învățământ" , conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art.2 Secretarul general al comunei Costuleni comunică prezenta hotărâre:

- Primarului comunei Costuleni;
- Instituției Prefectului Județul Iași ;
- publicare în Monitorul Oficial Local și pe site-ul instituției .

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Daniel EZARU



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI COSTULENI,
Loredana-Manuela ANCHIDIM



PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII,
anterioare atestării autenticității Hotărârii Consiliului Local nr. 18 / 29.02.2024

PROCEDURA DE VOT UTILIZATĂ

Vot prin ridicarea mâinii individual

HOTĂRÂRE CU CARACTER INDIVIDUAL

		Voturi necesare	
0	Hotărâre care se adoptă cu votul: majorității simple a consilierilor locali prezenți		8
1	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		15
2	Numărul consilierilor locali în funcție		15
3	Numărul consilierilor locali prezenți la adoptarea hotărârii		14
4	Numărul voturilor „ PENTRU ”		14
5	Numărul voturilor „ ÎMPOTRIVĂ ”	Voturile „ ABȚINERE ” se numără la voturile „ ÎMPOTRIVĂ ”.	0
6	Numărul voturilor „ ABȚINERE ”		0
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		1
8	Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat		0
9	Numărul consilierilor locali care nu iau parte la deliberare și la adoptarea hotărârii, neavând drept de vot		0

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII,
ulterioare adoptării Hotărârii Consiliului Local nr. 18 / 29.02.2024

Nr. crt.	OPERAȚIUNI EFECTUATE	Data	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii	29.02.2024	
2	Comunicarea către primar	29.02.2024	
3	Data până la care hotărârea trebuie comunicată prefectului, potrivit legii	13.03.2024	
4	Comunicarea către prefectul județului	29.02.2024	
5	Comunicarea către persoanele cărora li se adresează	29.02.2024	
6	Devine obligatorie și produce efecte juridice începând cu	29.02.2024	



S.C. NORD - EST PROIECT S.R.L.

PROIECTARE ASISTENTA CONSULTANTA

str. Diminetii nr. 4, municipiul Iasi, judetul Iasi

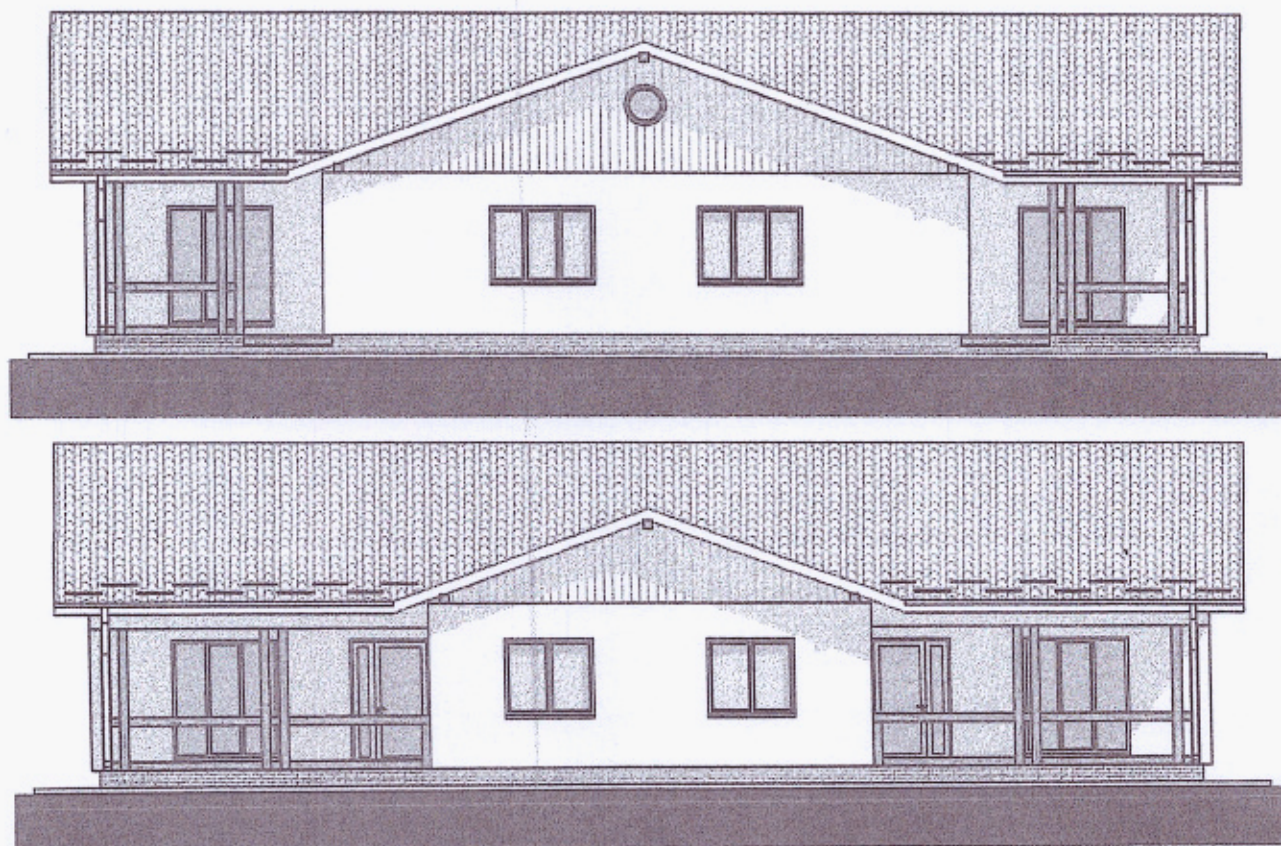
J22/3010/2007 - CUI RO22627893

Telefon: 0743.995.475 / E-mail: nordestproiect@yahoo.ro

Nr. 12/2023

STUDIU DE FEZABILITATE

**Construirea de locuințe nZEB plus pentru tineri /
locuințe de serviciu pentru specialiști din sănătate și
învățământ**



Beneficiar: Comuna COSTULENI, județul IAȘI

Proiectant general: S.C. NORD - EST PROIECT S.R.L.

Proiectant de specialitate rezistență: S.C. NORD - EST PROIECT S.R.L.

Proiectant de specialitate arhitectură: S.C. CODE711 STUDIO S.R.L.

Proiectant de specialitate instalații: S.C. VIZUAL INSTAL S.R.L.

Faza: S.F.

- 2023 -





S.C. NORD - EST PROIECT S.R.L.

PROIECTARE ASISTENTA CONSULTANTA

str. Diminetii nr. 4, municipiul Iasi, judetul Iasi

J22/3010/2007 - CUI RO22627893

Telefon: 0743.995.475 / E-mail: nordestproiect@yahoo.ro

FOAIE DE SEMNĂTURI

STUDIU DE FEZABILITATE

Construirea de locuințe nZEB plus pentru tineri / locuințe de serviciu pentru specialiști din sănătate și învățământ

Proiectant general: S.C. NORD - EST PROIECT S.R.L.

Șef proiect

dr. ing. Paul Ciobanu

Arhitectură

arh. Alexandru Bucălău

Rezistență

dr. ing. Paul Ciobanu

Instalații sanitare

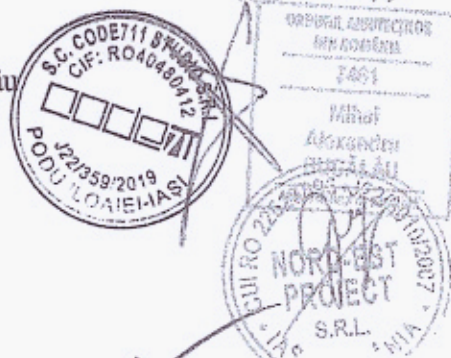
ing. Iulian Gorbănescu

Instalații termice

ing. Iulian Gorbănescu

Instalații electrice

ing. Iulian Gorbănescu



Beneficiar: Comuna Costuleni, județul Iași
Faza: Studiu de Fezabilitate



S.C. NORD-EST PROIECT S.R.L.

PROIECTARE ASISTENȚĂ CONSULTANȚĂ

str. Diminetii nr. 4, municipiul Iasi, judetul Iasi

J22/3010/2007 - CUI RO22627893

Telefon: 0743.995.475 / E-mail: nordestproiect@yahoo.ro

CUPRINS

CAPITOLUL A: Piese scrise

(1) Informatii generale privind obiectivul de investitie:

- 1.1. Denumirea obiectivului de investitie;
- 1.2. Ordonator principal de credite/investitor;
- 1.3. Ordonator de credite (secundar/tertiar);
- 1.4. Beneficiarul investitiei;
- 1.5. Elaboratorul studiului de fezabilitate.

(2) Situatia existenta si necesitatea realizarii obiectivului / proiectului de investitie:

- 2.1. Concluziile studiului de prefezabilitate
- 2.2. Prezentarea contextului: politici, strategii, legislatie, acorduri relevante, structuri institutionale si financiare;
- 2.3. Analiza situatiei existente si identificarea deficientelor;
- 2.4. Analiza cererii de bunuri si servicii;
- 2.5. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investitiei publice;

(3) Identificarea, propunerea si prezentarea a doua scenarii tehnico-economice pentru realizarea obiectivului de investitie

3.1. Particularitati ale amplasamentului;

- a) descrierea amplasamentului (localizare – intravilan/extravilan, suprafata terenului, dimensiuni in plan, regim juridic, zona de utilitate publica)
- b) relatiile cu zone invecinate, accesuri existente si/sau cai de acces posibile;
- c) orientari propuse fata de punctele cardinale si fata de punctele de interes naturale sau construite;
- d) surse de poluare existente in zona;
- e) date climatice si particularitati de relief;
- f) existenta unor:
 - retele edilitare in amplasament care ar necesita relocare/protejare, in masura in care pot fi identificate;
 - posibile interferente cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau in zona imediat invecinata; existenta conditiilor specifice in cazul existentei unor zone protejate sau de protectie;
 - terenuri care apartin unor institutii care fac parte din sistemul de aparare, ordine publica si siguranta nationala;
 - g) caracteristici geofizice ale terenului din amplasament - extras din studiul geotehnic elaborat conform normativelor in vigoare, cuprinzand:
 - (i) date privind zona seismică;
 - (ii) date preliminare asupra naturii terenului de fundare, inclusiv presiunea conventionala si nivelul maxim al apelor freatice;
 - (iii) date geologice generale;
 - (iv) date geotehnice obtinute din: planuri cu amplasamentul forajelor, fișe complexe cu rezultatele determinarilor de laborator, analiza apei subterane, raportul geotehnic cu recomandările pentru fundare si consolidări, hărți de zonare geotehnică, arhive accesibile, după caz;
 - (v) încadrarea în zone de risc (cutremur, alunecări de teren, inundații) în conformitate cu reglementările tehnice în vigoare;
 - (vi) caracteristici din punct de vedere hidrologic stabilite în baza studiilor existente, a

Beneficiar: Comuna Costuleni, județul Iași

Faza: Studiu de Fezabilitate



S.C. NORD-EST PROIECT S.R.L.

PROIECTARE ASISTENTA CONSULTANTA

str. Diminetii nr. 4, municipiul Iasi, judetul Iasi

J22/3010/2007 - CUI RO22627893

Telefon: 0743.995.475 / E-mail: nordestproiect@yahoo.ro

documentărilor, cu indicarea surselor de informare enunțate bibliografic.

3.2. Descrierea din punct de vedere tehnic, constructiv, funcțional-arhitectural și tehnologic.

3.3. Costurile estimative ale investiției:

3.4. Studii de specialitate, în funcție de categoria și clasa de importanță a construcțiilor, după caz.

3.5. Grafice orientative de realizare a investiției

(4) Analiza fiecărui/fiecărei scenariu/opțiuni tehnico-economic(e) propus(e)

4.1. Prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referință și prezentarea scenariului de referință

4.2. Analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice, ce pot afecta investiția

4.3. Situația utilităților și analiza de consum:

- necesarul de utilități și de relocare/protejare, după caz;

- soluții pentru asigurarea utilităților necesare.

4.4. Sustenabilitatea realizării obiectivului de investiții:

a) impactul social și cultural, egalitatea de șanse;

b) estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției: în faza de realizare, în faza de operare;

c) impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversității și a siturilor protejate, după caz;

d) impactul obiectivului de investiție raportat la contextul natural și antropic în care acesta se integrează, după caz.

4.5. Analiza cererii de bunuri și servicii, care justifică dimensionarea obiectivului de investiții

4.6. Analiza financiară, inclusiv calcularea indicatorilor de performanță financiară: fluxul cumulat, valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate; sustenabilitatea financiară

4.7. Analiza economică, inclusiv calcularea indicatorilor de performanță economică: valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate și raportul cost-beneficiu sau, după caz, analiza cost-eficacitate

4.8. Analiza de senzitivitate

4.9. Analiza de riscuri, măsuri de prevenire/diminuare a riscurilor

(5) Scenariul / Opțiunea tehnico-economică optimă, recomandată

5.1. Comparația scenariilor/opțiunilor propuse, din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și riscurilor

5.2. Selectarea și justificarea scenariului/opțiunii optim(e) recomandat(e)

5.3. Descrierea scenariului/opțiunii optim(e) recomandat(e) privind:

a) obținerea și amenajarea terenului;

b) asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului;

c) soluția tehnică, cuprinzând descrierea, din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcțional-arhitectural și economic, a principalelor lucrări pentru investiția de bază, corelată cu nivelul calitativ, tehnic și de performanță ce rezultă din indicatorii tehnico-economici propuși;

d) probe tehnologice și teste.

5.4. Principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții:

Beneficiar: Comuna Costuleni, județul Iași

Faza: Studiu de Fezabilitate



S.C. NORD-EST PROIECT S.R.L.

PROIECTARE ASISTENTA CONSULTANTA

str. Diminetii nr. 4. municipiul Iasi, judetul Iasi

J22/3010/2007 - CUI RO22627893

Telefon: 0743.995.475 / E-mail: nordestproiect@yahoo.ro

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

b) indicatori minimali, respectiv indicatori de performanță - elemente fizice/capacități fizice care să indice atingerea țintei obiectivului de investiții - și, după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare;

c) indicatori financiari, socioeconomici, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții;

d) durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni.

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

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

(6) Urbanism, acorduri și avize conforme

6.1. Certificatul de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire

6.2. Extras de carte funciară, cu excepția cazurilor speciale, expres prevăzute de lege

6.3. Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, măsuri de diminuare a impactului, măsuri de compensare, modalitatea de integrare a prevederilor acordului de mediu în documentația tehnico-economică

6.4. Avize conforme privind asigurarea utilităților

6.5. Studiu topografic, vizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

6.6. Avize, acorduri și studii specifice, după caz, în funcție de specificul obiectivului de investiții și care pot condiționa soluțiile tehnice

(7) Implementarea investiției

7.1. Informații despre entitatea responsabilă cu implementarea investiției

7.2. Strategia de implementare, cuprinzând: durata de implementare a obiectivului de investiții (în luni calendaristice), durata de execuție, graficul de implementare a investiției, eșalonarea investiției pe ani, resurse necesare

7.3. Strategia de exploatare/operare și întreținere: etape, metode și resurse necesare

7.4. Recomandări privind asigurarea capacității manageriale și instituționale

(8) Concluzii și recomandări



S.C. NORD-EST PROIECT S.R.L.

PROIECTARE ASISTENTA CONSULTANTA

str. Diminctii nr. 4, municipiul Iasi, judetul Iasi

J22/3010/2007 - CUI RO22627893

Telefon: 0743.995.475 / E-mail: nordestproiect@yahoo.ro

CAPITOLUL B: Piese desenate

Arhitectura:

A.00 – Plan de încadrare în zonă	sc. 1:2000
A.01 – Plan de situație	sc. 1:500
A.1 – Plan parter	sc. 1:100
A.2 – Plan învelitoare	sc. 1:100
A.3 – Secțiune caracteristică	sc. 1:100
A.4 – Fațade principală/secundară	sc. 1:100
A.5 – Fațade laterale	sc. 1:100

Rezistența

R.01 - Plan și detalii fundații	sc. 1 :50
---------------------------------	-----------

Instalații

H.0 Plan coordonator rețele	
E.1 Instalații electrice – Plan parter	
S.1 Instalații electrice – Plan parter	
T.1 Instalații electrice – Plan parter	



S.C. NORD-EST PROIECT S.R.L.

PROIECTARE ASISTENTA CONSULTANTA

str. Diminetii nr. 4, municipiul Iasi, judetul Iasi

J22/3010/2007 - CUI RO22627893

Telefon: 0743.995.475 / E-mail: nordestproiect@yahoo.ro

Varianta propusă spre finanțare vizează construirea și dotarea unei clădiri cu două locuințe care să satisfacă nevoile actuale și de viitor în ceea ce privește infrastructura medicală și educațională din mediul rural. Această variantă răspunde în primul rând nevoilor stringente, de maximă urgență pentru comunitate.

Număr de locuri de munca create in faza de execuție: 27 persoane

Lucrările de execuție se vor realiza cu personalul muncitor calificat al antreprenorului. Estimăm că numărul forței de muncă locale, ocupată pe toată derularea investiției pentru construirea acestei investiții în minimum de timp este necesară următoarea configurație de personal tehnico – productiv:

- șef de șantier	1
- șef punct lucru	1
- responsabil tehnic cu execuția	1
- responsabil AQ	1
- responsabil CQ	1
- topograf	1
- responsabil tehnic producție PM și PSI	1
- muncitori calificați, șoferi, mecanici de utilaje	10
- muncitori necalificați	10
Total personal de execuție	27

Număr de locuri de munca create in faza de operare

În urma construirii clădirii de locuințe vor fi deservite de la 4 până la 8 persoane ce profesază în domeniile medical și educațional în cadrul comunei Costuleni.

d) durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni.

Durata de realizare este de 24 luni calendaristice.

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

INDEPLINIREA CERINTELOR DE CALITATE

5.5.1. CERINȚA „A1” - REZISTENȚĂ MECANICĂ ȘI STABILITATE (clădiri cu structura din beton, beton armat, zidărie și lemn)

Clădirea propusă este concepută astfel să satisfacă cerințele esențiale de rezistență și stabilitate în conformitate cu prevederile Legii privind calitatea în construcții nr. 10/1995, cu modificările și completările ulterioare.

Acțiunile susceptibile a se exercita asupra clădirii în timpul execuției și exploatării nu vor avea ca efect producerea vreunui dintre următoarele evenimente:

Beneficiar: Comuna Costuleni, județul Iași
Faza: Studiu de Fezabilitate



S.C. NORD-EST PROIECT S.R.L.

PROIECTARE ASISTENȚĂ CONSULTANȚĂ

str. Diminetii nr. 4, municipiul Iasi, judetul Iasi

J22/3010/2007 - CUI RO22627893

Telefon: 0743.995.475 / E-mail: nordestproiect@yahoo.ro

Prepararea apei calde menajere se va face cu ajutorul pompei de caldura aer-apa de 8 kW, amplasata in bucataria fiecarei locuinte, unitatea interioara fiind dotata cu un boiler cu o capacitate de 190l. Apa calda menajera va fi preparata, stocata si livrata la temperatura Tacm = 55°C. Pompa de caldura poate fi folosita si in regim de racire pentru perioadele calduroase.

Pentru controlul circuitelor sunt prevazute armături de sectionare si reglare.

d) probe tehnologice și teste.

Nu este cazul.

5.3. Principalii indicatori tehnico-economici aferenti obiectivului de investitii:

a) *indicatori maximali, respectiv valoarea totală a obiectului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și, respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general anexat;*

b) *indicatori minimali, respectiv indicatori de performanță - elemente fizice/capacități fizice care să indice atingerea țintei obiectivului de investiții - și, după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare;*

Capacități fizice:

Conform descrierii funcționale prezentate mai sus.

Capacități valorice:

Construcția are regimul de înălțime parter.

- Aria terenului

At = 1440.00 mp

Situația propusă

Caracteristicile construcției :

- | | |
|--|------------------|
| - Aria construită propusă | Ac = 259.40 mp |
| - Aria desfășurată construită propusă | Adc = 259.40 mp |
| - Aria utilă propusă | Au = 161.20 mp |
| - Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) | |
| - $P.O.T. = \frac{SC}{ST} \times 100$ | P.O.T. = 18.01 % |
| - Coeficientul de utilizare al terenului (CUT) | |
| - $CUT = SD/ST$ | CUT = 0.18 |
| - Înălțime maximă streășină | H = 2.85 m |
| - Înălțime maximă coamă | H = 5.55 m. |

c) *indicatori financiari, socio-economici, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții;*