

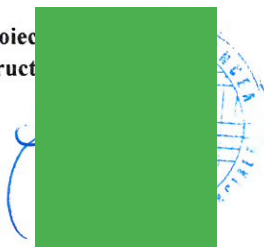
Caracteristicile principale si indicatorii tehnico economici al obiectivului de investitii

Denumirea obiectivului de investitii: Construire locuinte sociale si de necesitate in municipiul Roman, judetul Neamt		
Beneficiar (UAT)		UAT Municipiul Roman
Amplasament		Str. Islazului, nr. 57, municipiul Roman, Judetul Neamt
Valoarea totala a investitiei (lei inclusiv TVA)		16,407,102.78 lei
Curs BNR lei/euro aferent lunii Martie 2025		4,9797 lei/€
Valoarea finantata de Ministerul Dezvoltarii Lucrarilor Publice si Administratiei (cheltuieli eligibile lei inclusiv TVA)		14,914,808.00 lei
Valoare finantata de UAT Municipiul Roman (lei inclusiv TVA)		1,492,294.78 lei
Indicatori tehnici specifici amplasament	UM	Cantitate
Unitati locative amplasament	buc	24
Suprafata teren	mp	2,988
Suprafata construita la sol amplasament	mp	695.74
Suprafata construita desfasurata amplasament	mp	2,056.26
Suprafata trotuar de protectie, alei pietonale si carosabile	mp	464
Locuri de parcare	buc	24
Spatii verzi	mp	1,516

Indicatori tehnici specifici categoriei de investitii conform anexa nr 1 din legea 114/1996	UM	Cantitate	Suprafata utila	Suprafata construita
Bloc A				
Suprafata construita la sol	mp			347.87
Suprafata construita desfasurata	mp			1,028.13
Regim de inaltime	P+2E			
Total unitati locative, din care:		12	618.54	1,003.61
apartament cu o camera	buc	3	37.32	61.13
apartament cu 2 camere, tip a	buc	4	52.35	85.76
apartament cu 2 camere, tip b	buc	3	52.50	84.32
apartament cu 3 camere	buc	2	69.84	112.11
Spatii comune:	mp			24.52
Bloc B				
Suprafata construita la sol	mp			347.87
Suprafata construita desfasurata	mp			1,028.13
Regim de inaltime	P+2E			
Total unitati locative, din care:		12	618.54	1,003.61
apartament cu o camera	buc	3	37.32	61.13
apartament cu 2 camere, tip a	buc	4	52.35	85.76
apartament cu 2 camere, tip b	buc	3	52.50	84.32
apartament cu 3 camere	buc	2	69.84	112.11
Spatii comune:	mp			24.52

Beneficiar:
UAT municipiul Roman, jud Neamt

Proiect
Struct



Descriere tehnica investitie (solutie tehnica)	
Rezistenta	
<i>infrastructura</i>	fundatii din beton armat
<i>suprastructura</i>	cadre din beton armat, plansee din beton armat monolit
Arhitectura	
<i>pereti</i>	zidarie BCA
<i>acoperis</i>	sarpanta
<i>termosistem</i>	vata minerala bazaltica
<i>tamplarie</i>	PVC cu geam tripan
Instalatii	
<i>instalatii sanitare</i>	retea interioara de distributie apa rece si apa calda menajera
<i>canalizare</i>	evacuarea apelor uzate se va face in reseaua de canalizare a localitatii
<i>instalatii termice</i>	incalzirea este asigurata cu pompe de caldura / CT
<i>instalatii electrice</i>	sunt prevazute inclusiv curenti slabi, intalatii protectie la descarcari atmosferice
<i>solutii Nzeb</i>	panouri fotovoltaice, panouri solare, recuperatoare de caldura, pompe de caldura
Lucrari tehnico edilitare	
<i>utilitati</i>	sunt asigurate de catre UAT
<i>amenajari exterioare</i>	sunt prevazute locuri de parcare, cai de acces, spatii verzi, alei pietonale si carosabile

Beneficiar:

UAT municipiul Roman, jud Neamt



Denumirea obiectivului de investitii: Construire locuinte sociale si de necesitate in municipiul Roman, judet Neamt	
Beneficiar (UAT)	UAT Municipiul Roman
Amplasament	Str. Islazului, nr. 57, municipiul Roman, Judetul Neamt

REGLEMENTARI LEGISLATIVE

Apartamentele propuse se incadreaza in standardul de referinta impus prin legislatia in vigoare aplicabila proiectului.

Locuintele propuse respecta suprafetele minime conform Anexa 1 la Legea 114/ 1996, exigente minimale pentru locuinte, actualizata in 2017 si se incadreaza in conditiile solicitate prin ORDINul MS Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

DESCRIERE FUNCTIONALA

Investitia propusa este formata din doua blocuri de locuinte sociale si cuprinde in total 24 unitati locative (12 UL/Bloc A si 12 UL/Bloc B).

- Suprafata terenului **St = 2988 mp**
- Regimul de înălțime = **P+2E.**
- Suprafata construita la sol (inclusiv balcoane si podest intrare) **Ac = 695.74 mp**
- Suprafata construită desfășurată (inclusiv balcoane si podest intrare) **Acd = 2056.26 mp**
- Suprafata utilă (doar apartamente) **Su = 1237.08 mp**
- Inaltimea spatiilor interioare: **2,56 m** sub placa

Arii utile si arii construite apartamente:
(conf. L114/96, se admit abateri ±10%)

Bloc A – 12 UL - Ac = 347.87 mp, Acd = 1028.13 mp

3 x apartamente cu 1 camera, Su = 37.32 mp, Sc = 61.13 mp

- Hol - 5.43 mp
- Camera de zi - 21.81 mp
- Bucatarie - 5.49 mp
- Baie - 4.59 mp

4 x apartamente cu 2 camere, Su = 52.35 mp, Sc = 85.76 mp

- Hol - 5.96 mp
- Camera de zi - 18.17 mp
- Bucatarie - 8.85 mp
- Baie - 6.22 mp
- Dormitor - 13.15 mp

3 x apartamente cu 2 camere, Su = 52.50 mp, Sc = 84.32 mp

- Hol - 3.48 mp
- Camera de zi - 20.59 mp
- Bucatarie - 10.71 mp
- Baie - 4.55 mp
- Dormitor - 13.17 mp

2 x apartamente cu 3 camere, Su = 69.84 mp, Sc = 112.11 mp

- Hol - 8.20 mp
- Camera de zi - 18.17 mp
- Bucatarie - 8.85 mp

- Baie - 5.93 mp
- Grup sanitar - 3.60 mp
- Dormitor - 11.86 mp
- Dormitor - 13.23 mp

Bloc B – 12 UL - Ac = 347.87 mp, Acd = 1028.13 mp

3 x apartamente cu 1 camera, Su = 37.32 mp, Sc = 61.13 mp

- Hol - 5.43 mp
- Camera de zi - 21.81 mp
- Bucatarie - 5.49 mp
- Baie - 4.59 mp

4 x apartamente cu 2 camere, Su = 52.35 mp, Sc = 85.76 mp

- Hol - 5.96 mp
- Camera de zi - 18.17 mp
- Bucatarie - 8.85 mp
- Baie - 6.22 mp
- Dormitor - 13.15 mp

3 x apartamente cu 2 camere, Su = 52.50 mp, Sc = 84.32 mp

- Hol - 3.48 mp
- Camera de zi - 20.59 mp
- Bucatarie - 10.71 mp
- Baie - 4.55 mp
- Dormitor - 13.17 mp

2 x apartamente cu 3 camere, Su = 69.84 mp, Sc = 112.11 mp

- Hol - 8.20 mp
- Camera de zi - 18.17 mp
- Bucatarie - 8.85 mp
- Baie - 5.93 mp
- Grup sanitar - 3.60 mp
- Dormitor - 11.86 mp
- Dormitor - 13.23 mp

EXIGENTE MINIMALE pentru locuințe conform Legea 114/1996, anexa nr. 1:

A. Cerintele minimale pentru locuințe au fost prevazute, astfel:

- acces liber individual la spațiul locuibil, fără tulburarea posesiei și a folosinței exclusive a spațiului deținut de către o altă persoană sau familie;
- spațiu pentru odihna;
- spațiu pentru prepararea hranei;
- grup sanitar;
- acces la energia electrica și apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere;

B. Suprafețele minimale ale spatiilor de locuit au fost respectate, conform tabel:

Persoane/ Familie	Camere/ Locuință	Camera de zi	Dormi- toare	Loc de luat masa	Bucătărie	Încăperi sanitare	Spații de depozitare	Suprafața utilă	Suprafața construită
nr.	nr.	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	1	18,00	-	2,50	5,00	4,50	2,00	37,00	58,00
2	2	18,00	12,00	3,00	5,00	4,50	2,00	52,00	81,00
3	3	18,00	22,00	3,00	5,50	6,50	2,50	66,00	102,00

C. Încăperile sanitare au fost prevazute cu spatiu pentru masina de spalat si sunt ventilare direct sau prin cos de ventilatie. Numarul spatiilor sanitare au fost respectate, conform tabel:

Număr de camere/locuință	1 camera	2 camere	3 camere
Baie	1	1	1
Dus	-	-	-
WC	-	-	1

D. Dotarea minimă a încăperilor sanitare a fost prevazuta in proiect, conform tabel:

Element		Baie	Dus	WC
Cada de baie		1	-	-
Vas WC		1	1	1
Lavoar	mare	1	-	-
	mic	-	1	1
Cuva pentru dus		-	1	-
Etajera	mare	1	-	-
	mica	-	1	1
Oglinda	mare	1	-	-
	mica	-	1	1
Portprosop		1	1	1
Portsapun		1	1	1
Porthartie		1	1	1
Cuier		1	1	-
Sifon pardoseala		1	1	-

E. Bucatariile sunt prevazute cu cos de ventilatie, spatiu pentru frigider si pentru masa de lucru. Dotarea minima a bucatariei a fost respectata, conform tabel:

Număr de camere/locuință	1 camera	2 camere	3 camere
Spalator cu cuva si picurator	1	1	1

F. Prin proiect s-au prevazut întrerupătoare și aplice pentru fiecare spațiu de depozitare și spațiu de circulație. Priza cu contact de protecție pentru baie este montată în exteriorul încăperii. S-au prevăzut instalații de sonerie precum si instalații și prize pentru antena colectivă și telefon. Pentru dotarea minimă cu instalații electrice s-a tinut cont de tabelul:

	Dormitor	Camera de zi	Bucatarie	Baie	Dus	WC
Loc de lampa	1	1	-	-	-	-
Aplica	-	-	1	1	1	1
Comutator	1	1	-	-	-	-
Intrerupator	-	-	1	1	1	1
Priza	2	3	1	-	-	-
Priza cu contact de protectie	-	-	1	1	-	-

G. Spatii și instalații de folosință comună pentru clădiri cu mai multe locuințe

- Instalații de prevenire și stingere a incendiilor, precum și ascensor conform normelor în vigoare.
- Spații pentru biciclete, cărucioare și pentru uscarea rufelor.
- Spații destinate colectării, depozitării și evacuării deșeurilor menajere.
- Spații pentru depozitarea combustibililor solizi sau lichizi, în situațiile în care nu se pot asigura încălzirea centrală și/sau gaze la bucatărie.

- Rampa de acces pentru persoanele imobilizate în scaun cu rotile.

SOLUTII TEHNICE PROPUSE:

Rezistenta

- *Infrastructura*: fundatii din beton armat
- *Suprastructura*: elementele structurale componente ale suprastructurii în cadre de beton armat sunt: stâlpii, grinzile și plăcile.

Arhitectura

- *Inchiderile exterioare* sunt din zidărie de BCA, peste care se aplică o termoizolație de vata minerala bazaltica
- *Inchiderile interioare*: peretii care delimiteaza casa scarii, precum si cei despartitori dintre apartamente sunt deasemenea din zidarie de BCA cu grosimea de 30 de cm. Peretii de compartimentare din cadrul apartamentelor vor fi realizati din BCA de 15 cm grosime si din gips carton pe structura metalica specifica.
- *Tamplaria exterioara* va fi din profile PVC, cu cel putin 5 camere si vitraj realizat din trei foi de sticla cu tratament low-e si garnituri etanse.
- *Acoperis*: Structura de rezistentă a acoperișului este alcătuită din elemente de lemn (tălpi, popi, pane, câpriori, clești etc.), ignifugat și tratat conform normativelor în vigoare. Șarpantele sunt realizate din lemn și acoperite cu învelitoare din tabla faltuita.

Instalatii

- *instalatii sanitare*: apa rece este asigurata de la rețeaua stradala. Rețea interioara de distributie apa rece si apa calda menajera este proiectata conform normelor in vigoare.
- *canalizare*: evacuarea apelor uzate se va face in rețeaua de canalizare a localitatii.
- *instalatii termice*: incalzirea este asigurata cu pompe de caldura / CT
- *instalatii electrice*: sunt prevazute inclusiv curenti slabi, intalatii protectie la descarcari atmosferice
- *solutii Nzeb*: panouri fotovoltaice, panouri solare (pentru ACM), recuperatoare de caldura, pompe de caldura

LUCRARI TEHNICO EDILITARE

Utilitatile pana la obiectiv vor fi asigurate de catre UAT.

Pe fiecare amplasament se vor amenaja:

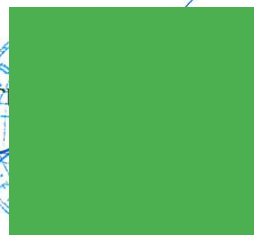
- Alei destinate circulatiei pietonilor
- Alei carosabile
- Locuri de parcare
- Spatii verzi

Beneficiar

UAT municipiul Roman, jud. Neamt

Proiectant

SC STRUCT



DEVIZ GENERAL al obiectivului de investiție:

"Construire locuinte sociale si de necesitate, 24UL in str Islazului, municipiul Roman, judetul Neamt"

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și a subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (inclusiv T.V.A.)		
		Valoare (fără T.V.A.)	TVA	Valoare cu TVA
		LEI	LEI	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	216.262,40	41.089,86	257.352,26
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	30.197,30	5.737,49	35.934,79
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	0,00		0,00
	TOTAL CAPITOL 1	246.459,69	46.827,35	293.287,04
Capitolul 2				
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului				
2	Cheltuieli pt asigurarea utilităților necesare obiectivului	62.493,24	11.873,72	74.366,96
	TOTAL CAPITOL 2	62.493,24	11.873,72	74.366,96
Capitolul 3				
Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1	Studii	8.698,61	1.652,74	10.351,35
3.2	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	7.455,95	1.416,63	8.872,58
3.3	Expertizare tehnică	0,00	0,00	0,00
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	6.213,29	1.180,53	7.393,82
3.5	Proiectare	770.448,34	146.385,18	916.833,52
3.5.1	Temă de proiectare	2.485,32	472,21	2.957,53
3.5.2	Studiu de fezabilitate	0,00	0,00	0,00
3.5.3	Studiu de fezabilitate și deviz general	239.833,11	45.568,29	285.401,40
3.5.4	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	37.279,76	7.083,15	44.362,91
3.5.5	Verificarea tehnică de calitate proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	31.066,47	5.902,63	36.969,10
3.5.6	Proiect tehnic și detalii de execuție	459.783,69	87.358,90	547.142,59
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	25.000,00	4.750,00	29.750,00
3.7	Consultanță	5.000,00	950,00	5.950,00
3.8	Asistență tehnică	120.537,89	22.902,20	143.440,09
3.8.1	Asistență tehnică din partea proiectantului	16.154,56	3.069,37	19.223,93
3.8.2	Dirigenție de șantier	104.383,32	19.832,83	124.216,15
	TOTAL CAPITOL 3	943.354,08	179.237,28	1.122.591,36
Capitolul 4				
Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1	Construcții și instalații	12.019.602,67	2.283.724,51	14.303.327,18
4.1.1	Constructii si instalatii	12.019.602,67	2.283.724,51	14.303.327,18
4.1.2	Cheltuieli aferente lucrărilor de intervenții pentru îmbunătățirea terenului de fundare, daca este cazul	0,00	0,00	0,00
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	54.689,19	10.390,95	65.080,14
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	156.254,83	29.688,42	185.943,25
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotări	0,00	0,00	0,00
4.6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
	TOTAL CAPITOL 4	12.230.546,70	2.323.803,88	14.554.350,58

Capitolul 5 Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de șantier	130.024,07	24.704,58	154.728,65
5.1.1	Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	43.341,36	8.234,86	51.576,22
5.1.2	Cheltuieli conexe organizării șantierului	86.682,71	16.469,72	103.152,43
5.2	Comisioane, taxe, cote, costul creditului	8.729,20	0,00	8.729,20
5.2.1	Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0,00	0,00	0,00
5.2.2	Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	6.037,15	0,00	6.037,15
5.2.3	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	1.207,43	0,00	1.207,43
5.2.4	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	0,00	0,00	0,00
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	1.484,63	0,00	1.484,63
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	43.301,64	8.227,31	51.528,95
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	1.237,19	235,07	1.472,26
TOTAL CAPITOL 5		183.292,10	33.166,96	216.459,06
Capitolul 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste				
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	866,03	164,55	1.030,58
6.2	Probe tehnologice și teste	4.330,16	822,73	5.152,89
TOTAL CAPITOL 6		5.196,20	987,28	6.183,47
Capitolul 7 Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț				
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 pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț	117.533,02	22.331,27	139.864,30
TOTAL CAPITOL 7		117.533,02	22.331,27	139.864,30
TOTAL GENERAL		13.788.875,04	2.618.227,74	16.407.102,78
Din care C + M (1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)		12.426.586,16	2.361.051,39	14.787.637,55

TOTAL GENERAL (cu TVA) din care:	16.407.102,78
buget de stat	14.914.808,00
buget local	1.492.294,78

Cost unitar aferent investiției	6.043,30	1.213,59
Suprafata construita desfasurata a imobilului Acd	2.056,26	mp

Beneficiar:
UAT municipiul Roman, jud Neamt

