

Referat de aprobare Nr. 5519/14.03.2025

pentru revizuirea indicatorilor tehnico-economici aprobatii prin HCL nr. 225/03.11.2021, modificata prin HCL nr. 61/09.03.2022 privind aprobarea documentatiei tehnico-economice etapa SF , modificata prin HCL nr. 111/27.04.2023 privind aprobarea documentatiei tehnico-economice revizuiti etapa PT ,ca urmare a realizarii Proiect Tehnic (modificare tema) pentru proiectul "Construire locuinte sociale si Centru comunitar integrat medico-social in municipiul Carei"

Monica-Silvia GIURGIU- KOVÁCS, Primar al Municipiului Carei,

Având în vedere

- Necesitatea aprobării indicatorilor tehnico-economici revizuiți aferenți obiectivului de investiții "Construire locuințe sociale și Centru comunitar integrat medico-social în municipiul Carei" etapa Proiect Tehnic (modificare temă),

Văzând

- prevederile H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, art.10, art.12,
- art. 129 alin.2, lit.b, alin.4, lit.d, art. 139 alin.1 din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ,

Inițiez Proiectul de hotărâre pentru revizuirea indicatorilor tehnico-economici aprobatii prin HCL nr. 225/03.11.2021, modificata prin HCL nr. 61/09.03.2022 privind aprobarea documentatiei tehnico-economice etapa SF , modificata prin HCL nr. 111/27.04.2023 privind aprobarea documentatiei tehnico-economice revizuiti etapa PT ,ca urmare a realizarii Proiect Tehnic (modificare tema) pentru proiectul "Construire locuinte sociale si Centru comunitar integrat medico-social in municipiul Carei" și propun Consiliului local aprobarea acestuia.

PRIMAR

Monica-Silvia GIURGIU- KOVÁCS

PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 73/14.03.2025

pentru revizuirea indicatorilor tehnico-economici aprobați prin HCL nr. 225/03.11.2021, modificata prin HCL nr. 61/09.03.2022 privind aprobarea documentatiei tehnico-economice etapa SF , modificata prin HCL nr. 111/27.04.2023 privind aprobarea documentatiei tehnico-economice revizuiti etapa PT ,ca urmare a realizarii Proiect Tehnic (modificare tema) pentru proiectul “Construire locuințe sociale și Centru comunitar integrat medico-social în municipiul Carei”

Consiliul local al Municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședința ordinară la data de 18.03.2024

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 5519/14.03.2025 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea indicatorilor tehnico-economici aprobați prin HCL nr. 225/03.11.2021, modificata prin HCL nr. 61/09.03.2022 privind aprobarea documentatiei tehnico-economice etapa SF , modificata prin HCL nr. 111/27.04.2023 privind aprobarea documentatiei tehnico-economice revizuiti etapa PT ,ca urmare a realizarii Proiect Tehnic (modificare tema) pentru proiectul “Construire locuințe sociale și Centru comunitar integrat medico-social în municipiul Carei” ,

Având în vedere :

Raportul de specialitate nr. 5522/14.03.2025 al Direcției Tehnice pentru aprobarea indicatorilor tehnico-economici aprobați prin HCL nr. 225/03.11.2021, modificata prin HCL nr. 61/09.03.2022 privind aprobarea documentatiei tehnico-economice etapa SF , modificata prin HCL nr. 111/27.04.2023 privind aprobarea documentatiei tehnico-economice revizuiti etapa PT ,ca urmare a realizarii Proiect Tehnic (modificare tema) pentru proiectul “Construire locuințe sociale și Centru comunitar integrat medico-social în municipiul Carei” ,

HCL 225/03.11.2021 privind aprobarea documentației tehnice – etapa Studiu de fezabilitate și a indicatorilor tehnico-economici pentru proiectul „Construire locuințe sociale și Centru comunitar integrat medico-social în municipiul Carei”

HCL 61/09.03.2022 pentru modificarea HCL nr 225/03.11.2021 privind aprobarea documentației tehnice – etapa Studiu de fezabilitate și a indicatorilor tehnico-economici pentru proiectul „Construire locuințe sociale și Centru comunitar integrat medico-social în municipiul Carei” ,

HCL 111/27.04.2023 pentru aprobarea indicatorilor tehnico-economici revizuiți aferenți obiectivului de investiții „Construire locuințe sociale și Centru comunitar integrat medico-social în municipiul Carei” etapa Proiect Tehnic,

HCL 392/18.12.2023 privind aprobarea prelungirii proiectului “Construire locuințe sociale și Centru comunitar integrat medico-social în municipiul Carei” ,

În baza prevederilor H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, art.10, art.12,

În temeiul art. 129 alin.2, lit.b, alin.4, lit.d, art. 139 alin.1 din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE :

- Art.1.** Se aprobă indicatorii tehnico-economici revizuiți aferenți investiției „Construire locuințe sociale și Centru comunitar integrat medico-social în municipiul Carei”, etapa PT (modificare temă), conform Anexei 1 la prezenta Hotărâre.
- Art.2.** Se aprobă Devizul General revizuit aferent investiției „Construire locuințe sociale și Centru comunitar integrat medico-social în municipiul Carei”, etapa PT (modificare temă) conform Anexei 2 la prezenta Hotărâre.
- Art.3.** Se aprobă Memoriul Tehnic justificativ al proiectantului SC SPAKK GROUP SRL Satu Mare privind modificările tehnice în faza de execuție a lucrărilor din cadrul proiectului „Construire locuințe sociale și Centru comunitar integrat medico-social în municipiul Carei”, conform Anexei 3 la prezenta Hotărâre.
- Art.4.** Primarul Municipiului Carei, prin aparatul de specialitate va asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.
- Art.5.** Prezenta hotărâre se comunică
Primarului municipiului Carei
Direcției Tehnice
Instituției Prefectului județul Satu Mare
- Art.5.** Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul Primăriei Municipiului Carei.

INIȚIATOR :
PRIMAR

Monica-Silvia GIURGIU- KOVÁCS



Nr. 5522/14.03.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind revizuirea indicatorilor tehnico-economici aprobatii prin HCL nr. 225/03.11.2021, modificata prin HCL nr. 61/09.03.2022 privind aprobarea documentatiei tehnico-economice etapa SF, modificata prin HCL nr. 111/27.04.2023 privind aprobarea documentatiei tehnico-economice revizuiti etapa PT, ca urmare a realizarii Proiect Tehnic (modificare tema) pentru proiectul "Construire locuinte sociale si Centru comunitar integrat medico-social in municipiul Carei"

Municipiul Carei are in implementare proiectul "Construire locuinte sociale si Centru comunitar integrat medico-social in municipiul Carei", SMIS 153893.

In anul 2021 a fost elaborat Proiectul Tehnic pe baza Studiului de Fezabilitate.

In etapa de avizarea a PT-lui de catre Agentia de Dezvoltare Regionala Nord-Vest s-a solicitat refacerea solutiei de compartimentare a blocurilor de locuinte in asa fel incat sa asigure conditii de locuit imbunatatite pentru cel putin 100 de persoane vulnerabile din municipiul Carei conform rezultatelor asteptate din cererea de finantare. Ca urmare, Proiectul Tehnic a fost revizuit in anul 2022 si avizat de catre ADR Nord-Vest.

Datorita unor modificari de solutie ca urmare a nerespectarii proiectului de executie avizat, a fost necesar revizuirea PT-lui avizat de catre ADR Nord-Vest.

Ca urmare a elaborarii documentatiei tehnice faza Proiect Tehnic (modificare tema), indicatorii tehnico-economici se modifica conform Anexei nr.1, iar valoarea totala a Devizului General, modificand astfel:

Valoare Deviz general la faza SF	11.109.042,23 lei fara TVA (13.158.805,00 lei cu TVA) din care neeligibil 0 lei.
Valoare Deviz general la faza PT revizuit avizat de ADR	11.109.042,23 lei fara TVA (13.158.805,00 lei cu TVA) din care neeligibil 0 lei.
Valoare Deviz general la faza PT (modificare tema)	11.589.098,90 lei fara TVA (13.729.153,61 lei cu TVA) din care neeligibil 480.056,67 lei fara TVA (571.267,44 lei cu TVA).

Atasam prezentului raport urmatoarele documente:

- Anexa 1 – indicatorii tehnico economici la faza PT (modificare tema)
- Anexa 2 - Devizul General faza PT (modificare tema)
- Anexa 3 – Memoriul tehnic justificativ al proiectantului privind modificarile tehnice in faza de executie a lucrarilor

Ca urmare a celor mentionate,

- **propun Consiliului Local al Municipiului Carei aprobarea indicatorilor tehnico-economici revizuiti ca urmare a realizarii PT pentru proiectul Construire locuinte sociale si Centru comunitar integrat medico-social in municipiul Carei, SMIS 153893, conform Anexelor 1, 2 si 3 la prezentul raport.**

Manager proiect,
ing. Rakovski Francisc

Anexa 1 la Raportul de specialitate nr. privind aprobarea documentației tehnice – etapa PT și a indicatorilor tehnico-economici pentru proiectul "Construire locuințe sociale și Centru comunitar integrat medico-social în municipiul Carei"

Denumirea lucrării: "Construire locuințe sociale și Centru comunitar integrat medico-social în municipiul Carei"

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Carei

Amplasament: municipiul Carei, str. Peleş f.n., jud. Satu Mare

Descrierea lucrărilor:

1. Descriere tehnică

În vederea implementării proiectului, vor fi realizate următoarele investiții:

Locuințe: 3 construcții de locuit cu regim de înălțime P+2.

Unitățile locative P+2 vor fi compuse din câte 12 apartamente. Apartamentele vor avea suprafața utilă după cum urmează:

Sutila / apartament 2 camere (2 persoane) = 54.64 mp - 12 apartamente

Sutila / apartament 2 camere (2 persoane) = 56.28 mp - 4 apartamente

Sutila / apartament 3 camere (3 persoane) = 68.93 mp - 12 apartamente

Sutila / apartament 3 camere (4 persoane) = 74.09 mp - 8 apartamente

Toate apartamentele vor avea acces din exterior.

Centru comunitar integrat medico-social: construcția va avea regim de înălțime parter, suprafața utilă 252,95 mp și va găzdui atât cabinet medical cât și dormitoare dotate cu grupuri sanitare destinate pentru cazarea temporară pe termen scurt persoanele fără adăpost.

Amenajări exterioare: Prin proiect se vor amenaja alei carosabile și 34 de locuri de parcare pentru autoturisme mici din care 4 locuri destinate persoanelor cu dizabilități locomotoare, în suprafața de 1410 mp, respectiv 600 mp alei pietonale. Accesul auto și pietonal se va realiza din strada Peleş.

Amenajări peisagere: parc în suprafață de 600 mp dotat cu vegetație și mobilier urban adecvat

Valoarea totală: 13.729.153,61 lei cu TVA, din care eligibil 13.158.805,00 lei cu TVA și neeligibil 571.267,44 lei cu TVA.

2. Capacități fizice:

Suprafața teren	4946,00 mp
Suprafața construită – Locuințe sociale	1125,50 mp
Suprafața construit desfășurată – Locuințe sociale	3433,50 mp
Număr unități locative	3
Număr apartamente	36
Număr persoane deservite de Locuințe sociale	100
Număr parcări – Locuințe sociale	32
Suprafața construită Centru comunitar integrat medico – social	313,20 mp
Suprafața construit-desfășurat Centru comunitar integrat medico – social	313,20 mp
Număr parcări – Centru comunitar integrat medico-social	2
Număr persoane deservite de adăpost de noapte	10
Suprafața parc propus	600,00 mp

- REGIM DE ÎNĂLȚIME – Locuințe sociale P+2
- REGIM DE ÎNĂLȚIME – Centru comunitar integrat medico – social P
- P O T Propus = 29,09%
- C.U.T. Propus = 0,76

3. Valoarea investiției:

	lei fără TVA	lei cu TVA
Valoarea totală din care:	11,589,098.90	13,729,153.61
Componenta A – Locuinte sociale	10,389,222.13	12,303,988.61
Componenta B – Centru comunitar integrat medico-social	1,199,876.77	1,425,165.00
C+M	10,196,249.90	12,133,537.38
Componenta A – Locuinte sociale	9,182,680.59	10,927,389.90
Componenta B – Centru comunitar integrat medico-social	1,013,569.31	1,206,147.48

Titular investiție
UNITATEA ADMINISTRATIV
TERITORIALA CAREI

Proiectant
SC SPAKK GROUP SRL
Șef proiect
arh. Keresztes-Szoke Levente

DEVIZUL GENERAL
privind cheltuielile necesare realizării investiției

EURO=4.7515 LEI

**Construire locuințe sociale și centru comunitar integrat medico-social
în municipiul Carei**

- FAZA P.T (MODIFICARE DE TEMA) -

Nr. Crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1 Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
1.1.	Obținerea terenului	192.494.36	0.00	192.494.36
1.2.	Amenajarea terenului	952.629.22	180.999.55	1.133.628.77
1.2.1.	Obiect 5 Amenajări exterioare	952.629.22	180.999.55	1.133.628.77
1.3.	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	129.330.03	24.572.71	153.902.74
1.3.1.	Obiect 6 Amenajări peisagere	129.330.03	24.572.71	153.902.74
1.4.	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	0.00	0.00	0.00
Total capitolul 1:		1.274.453.61	205.572.26	1.480.025.87
CAPITOLUL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilităților				
a.)	Alimentare cu apă	8.000.00	1.520.00	9.520.00
b.)	Canalizare	12.500.00	2.375.00	14.875.00
c.)	Alimentare cu energie electrică	15.000.00	2.850.00	17.850.00
d.)	Alimentare cu gaz	38.113.89	7.241.64	45.355.53
Total capitolul 2:		73.613.89	13.986.64	87.600.53
CAPITOLUL 3 Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1.	Studii	5.000.00	0.00	5.000.00
3.1.1.	Studii de teren: geotehnice, geologice, hidrologice, topografice, hidrogeotehnice	5.000.00	0.00	5.000.00
3.1.1.1.	Studiu geotehnic	3.000.00	0.00	3.000.00
3.1.1.2.	Ridicare topografică	2.000.00	0.00	2.000.00
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.	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	4.000.00	570.00	4.570.00
a.)	Obținerea/prelungirea valabilității certificatului de urbanism	0.00	0.00	0.00
b.)	Obținerea/prelungirea valabilității autorizației de construire/desființare	0.00	0.00	0.00
c.)	Obținerea avizelor și acordurilor pentru racorduri și bransamente la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, gaze, termoficare, energie electrică, telefonie, etc.	2.500.00	475.00	2.975.00
d.)	Obținerea certificatului de nomenclatură stradală și adresă	0.00	0.00	0.00
e.)	Întocmirea documentației, obținerea numărului Cadastral provizoriu și înregistrare	0.00	0.00	0.00
f.)	Obținerea actului administrativ autorității competente pentru protecția mediului	1.000.00	0.00	1.000.00
g.)	Obținerea avizului de protecția civilă	0.00	0.00	0.00
h.)	Avizul de specialitate în cazul obiectivelor de patrimoniu	0.00	0.00	0.00
i.)	Alte avize, acorduri și autorizații	500.00	95.00	595.00
3.3.	Expertizare tehnică	0.00	0.00	0.00
3.4.	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	3.000.00	570.00	3.570.00
3.5.	Proiectare	213.000.00	37.620.00	250.620.00
3.5.1.	Tema de proiectare	0.00	0.00	0.00
3.5.2.	Studiu de fezabilitate	0.00	0.00	0.00
3.5.3.	Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	65.000.00	12.350.00	77.350.00
3.5.4.	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	22.000.00	1.330.00	23.330.00
3.5.4.1.	Plan Urbanistic Zonal	15.000.00	0.00	15.000.00
3.5.4.2.	Documentații pentru obținerea avizelor	7.000.00	1.330.00	8.330.00
3.5.5.	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	10.000.00	1.900.00	11.900.00
3.5.6.	Proiect tehnic și detalii de execuție	116.000.00	22.040.00	138.040.00
3.6.	Organizarea procedurilor de achiziție publică	0.00	0.00	0.00
3.7.	Consultanța	0.00	0.00	0.00
3.7.1.	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	0.00	0.00	0.00

3.7.2.	Auditul financiar		0.00	0.00	0.00
3.8.	Asistentă tehnică		63.000.00	11.970.00	74.970.00
3.8.1.	Asistentă tehnică din partea proiectantului		5.000.00	950.00	5.950.00
3.8.1.1	Pe perioada de execuție a lucrărilor		3.000.00	570.00	3.570.00
3.8.1.2	Pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către ISC		2.000.00	380.00	2.380.00
3.8.2.	Dirigenție de șantier, asigurată de personal tehnic de specialitate, autorizat		58.000.00	11.020.00	69.020.00
	Total capitolul 3:		288.000.00	50.730.00	338.730.00
	CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1	Construcții și instalații		8.846.780.41	1.680.888.28	10.527.668.68
4.1.1.	Obiect 1 Locuința nr. 1		2.688.312.91	510.779.45	3.199.092.36
4.1.2.	Obiect 2 Locuința nr. 2		2.528.782.22	480.468.62	3.009.250.84
4.1.3.	Obiect 3 Locuința nr. 3		2.688.312.91	510.779.45	3.199.092.36
4.1.4.	Obiect 4 Centru comunitar integrat socio-medical		941.372.37	178.860.75	1.120.233.12
4.2.	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale		93.539.22	17.772.45	111.311.67
4.2.1.	Obiect 1 Locuința nr. 1		25.334.96	4.813.64	30.148.60
4.2.2.	Obiect 2 Locuința nr. 2		25.334.96	4.813.64	30.148.60
4.2.3.	Obiect 3 Locuința nr. 3		25.334.96	4.813.64	30.148.60
4.2.4.	Obiect 4 Centru comunitar integrat socio-medical		11.535.48	2.191.74	13.727.22
4.2.5.	Obiect 5 Amenajări exterioare		5.998.86	1.139.78	7.138.64
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj		399.910.00	75.982.90	475.892.90
4.3.1	Obiect 1 - Locuința nr. 1 - P+2		72.000.00	13.680.00	85.680.00
4.3.2	Obiect 2 - Locuința nr. 2 - P+2		72.000.00	13.680.00	85.680.00
4.3.3	Obiect 3 - Locuința nr. 3 - P+1		72.000.00	13.680.00	85.680.00
4.3.4	Obiect 4 - Centru comunitar integrat socio-medical		71.810.00	13.643.90	85.453.90
4.3.5	Obiect 5 - Amenajări exterioare		112.100.00	21.299.00	133.399.00
4.4.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport		0.00	0.00	0.00
4.5.	Dotări		79.170.00	15.042.30	94.212.30
4.5.1.	Obiect 4 - Centru comunitar integrat socio-medical		39.900.00	7.581.00	47.481.00
4.5.2.	Obiect 6 - Amenajări peisagere		39.270.00	7.461.30	46.731.30
4.6.	Active necorporale (brevete, licențe, know-how)		0.00	0.00	0.00
	Total capitolul 4:		9.419.399.63	1.789.685.93	11.209.085.55
	CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli				
5.1.	Organizare de șantier	1.5%	150.535.69	28.601.78	179.137.47
5.1.1.	Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier		100.357.13	19.067.85	119.424.98
5.1.2.	Chelt. conexe organizării de șantier		50.178.56	9.533.93	59.712.49
5.2.	Comisioane, taxe, cote legale, costul de finanțare		112.158.75	0.00	112.158.75
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		50.981.25	0.00	50.981.25
5.2.3.	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și		10.196.25	0.00	10.196.25
5.2.4.	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - 0,5% x (C+M)		50.981.25	0.00	50.981.25
5.2.5.	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare		0.00	0.00	0.00
5.3.	Cheltuieli diverse și neprevăzute		262.533.97	49.881.47	312.415.44
5.4.	Cheltuieli pentru informare și publicitate		8.403.36	1.596.64	10.000.00
	Total capitolul 5:		533.631.77	80.079.89	613.711.66
	CAPITOLUL 6 Cheltuieli pentru darea în exploatare				
6.1.	Pregătirea personalului de exploatare		0.00	0.00	0.00
6.2.	Probe tehnologice și teste		0.00	0.00	0.00
	Total capitolul 6:		0.00	0.00	0.00
	TOTAL GENERAL		11.589.098.90	2.140.054.72	13.729.153.61
	Din care C+M (1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)		10.196.249.90	1.937.287.48	12.133.537.38

Data: 13.11.2023

Titular de investiție

UNITATEA ADMINISTRATIV
TERITORIALA CAREIÎntocmit
Proiectant
SC SPAKK GROUP SRL
Șef proiect
arh. Keresztes-Szőke Levente



SC SPaKK GROUP SRL
 Căminarilor 143-145, 410037 Satu Mare
 www.spakk.ro | SPaKK@spakk.ro
 Satu Mare 410037 Jud. Satu Mare
 str. Fuad Vladimirescu, Nr. 145.0



MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV

PRIVIND MODIFICĂRI TEHNICE ÎN FAZA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR DIN CADRUL PROIECTULUI „ CONSTRUIRE LOCUINȚE SOCIALE ȘI CENTRU COMUNITAR INTEGRAT MEDICO-SOCIAL ÎN MUNICIPIUL CAREI”

Denumirea lucrării : MODIFICARE DE TEMĂ: CONSTRUIRE LOCUINȚE SOCIALE ȘI CENTRU COMUNITAR INTEGRAT MEDICO-SOCIAL ÎN MUNICIPIUL CAREI

Amplasament : mun. Carei, str. Peleş, F.N., jud. Satu Mare

Beneficiar: UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL CAREI
 str. 1 Decembrie 1918, nr. 40, Mun. Carei, jud. Satu Mare

Proiectant SC SPaKK GROUP SRL,
 str. Aurel Popp, nr. 18,
 Satu Mare, jud. Satu Mare

Referitor la proiectul „CONSTRUIRE LOCUINȚE SOCIALE ȘI CENTRU COMUNITAR INTEGRAT MEDICO-SOCIAL ÎN MUNICIPIUL CAREI” elaborat de SC SPaKK GROUP SRL, nr. proiect 424/2021 menționăm:

- în anul 2021 a fost elaborată Proiectul Tehnic pe baza Studiului de Fezabilitate.
- Având în vedere adresa Agenției de Dezvoltare Regională Nord-Vest nr. 226808/27.10.2022 privind Solicitarea de clarificări 2 PT prin care se solicită refacerea soluției de compartimentare blocurilor de locuințe în așa fel încât să asigure condiții de locuit îmbunătățite pentru cel puțin 100 de persoane vulnerabile din municipiul Carei conform rezultatelor așteptate din cererea de finanțare s-a revizuit Proiectul Tehnic în anul 2022
- în timpul execuției lucrărilor executantul, dintr-o eroare la OBIECTUL 2 – Locuința nr.2 a realizat lucrările aferente fundațiilor și structurii de zidărie la nivelul parterului conform Proiectului Tehnic initial din 2021. Având în vedere soluțiilor destul de asemănătoare greșeala a fost sesizată la faza turnării planșei de beton armat peste parter iar lucrările au fost sistate la acest OBIECT lucrările fiind continuate la celelalte 3 OBIECTE conf. Proiectului Tehnic revizuit în 2022.
- la cererea beneficiarului s-a căutat o soluție prin care lucrările deja executate să nu necesite desființare totală dar totuși soluția să asigure condiții de locuit îmbunătățite pentru cel puțin 100 de persoane vulnerabile din municipiul Carei conform rezultatelor așteptate din cererea de finanțare.

Descrierea propunerii de modificare:

1. Se propune păstrarea soluției din Proiectul Tehnic revizuit în 2022 a OBIECTULUI NR. 1 - Locuința nr. 1 și OBIECTULUI 4 – Centru comunitar integrat medico-social.
2. Se propune realizarea OBIECTULUI NR. 2 – Locuința nr. 2 conform Proiectului Tehnic initial din 2021 pentru a putea menține structura clădirii deja executate. Blocul de locuit asigură condiții de locuit numai pentru 24 de persoane vulnerabile (în soluția revizuită clădirea asigură un număr de 38)
3. La OBIECTULUI NR: 3 – Locuința nr. 3 se propune realizarea unui nivel în plus (față de soluția din Proiect Tehnic revizuit din 2022) pentru atingerea indicatorilor din cererea de finanțare.



SC SPAKK GROUP SRL

Strada nr. 145-146, 1-3, 331001, Timisoara
www.spakk.ro / office@spakk.ro
Sofia, Mare nr. 440037, Jud. Slatina, Mare
str. Tudor Vladimirescu, Nr. 1, Ap. 3



Astfel se propune realizarea unui bloc de locuințe cu regim de înălțime P+2 identic cu
OBIECTUL nr. 1 – Locuința nr. 1.

Prezentul proiect tratează numai următoarele obiecte componente ale proiectului:

- OBIECT 1 - LOCUINTA NR. 1
- OBIECT 2 - LOCUINTA NR. 2
- OBIECT 3 - LOCUINTA NR. 3

TABEL COMPARATIV / OBIECTE IN URMA MODIFICARII DE TEMA			
OBIECT	CARACTERISTICI TEHNICE	PROIECT TEHNIC 2022	MODIFICARE TEMA 2023
OBIECT 1 LOCUINTA NR. 1	Regim de inaltime	P+2	Se pastreaza solutia din PT 2022
	Sc	383.25	
	Scd	1182.75	
	Nr apartamente	12	
	Ap. 2 cam. (2 persoane)	2	
	Ap. 3 cam. (3 persoane)	6	
	Ap. 3 cam. (4 persoane)	4	
	Nr. total persoane	38	
OBIECT 2 LOCUINTA NR. 2	Regim de inaltime	P+2	P+2
	Sc	383.25	359.00
	Scd	1182.75	1068.00
	Nr apartamente	12	12
	Ap. 2 cam. (2 persoane)	2	12
	Ap. 3 cam. (3 persoane)	6	--
	Ap. 3 cam. (4 persoane)	4	--
	Nr. total persoane	38	24
OBIECT 3 LOCUINTA NR. 3	Regim de inaltime	P+1	P+2
	Sc	383.25	383.25
	Scd	783.00	1182.75
	Nr apartamente	8	12
	Ap. 2 cam. (2 persoane)	2	2
	Ap. 3 cam. (3 persoane)	4	6
	Ap. 3 cam. (4 persoane)	2	4
	Nr. total persoane	24	38
OBIECT 4 CENTRU COMUNITAR	Regim de inaltime	Parter	Se pastreaza solutia din PT 2022
	Sc	313.2	
	Scd	313.2	



SC SPaKK GROUP SRL

Strada 17, Localitatea Buză, Jud. Buză, Nr. 1012
 www.spakk.ro / office@spakk.ro
 Său Mare - 440037 Jud. Său Mare
 SM Tudor Vladimirescu - Nr.1 - Ap. 0



INDICATORI TEHNICI PROPUSE IN URMA MODIFICARII DE TEMA

	Regim de Inaltime	Sc	Scd	NR. AP/BLOC DE LOCUIT	AP. 2 camere (2 persoane)	AP. 3 camere (3 persoane)	AP. 3 camere (4 persoane)	PERSOANE / BLOC DE LOCUIT
LOCUINTA NR. 1	P+2	383.25	1182.75	12	2	6	4	
		NR PERSOANE			4	18	16	38.00
LOCUINTA NR. 2	P+2	359.00	1068.00	12	12			
		NR PERSOANE			24			24.00
LOCUINTA NR. 3	P+2	383.25	1182.75	12	2	6	4	
		NR PERSOANE			4	18	16	38.00
CENTRU COMUNITAR	P	313.20	313.20					
		TOTAL APARTAMENTE		36.00			TOTAL PERSOANE	100.00
TOTAL SUPRAF. LOCUINTE		1125.50	3433.50					
TOTAL SUPRAFETE CONSTRUCTII		1438.70	3746.70					
Steren		4946.00						
POT (%)		29.09						
CUT		0.76						

DIFERENTE IN LISTA DE ECHIPAMENTE PROPUSE IN FAZA MODIFICARE DE TEMA						
LISTA UECHIPAMENTE CONF. PT 2022			LISTA UECHIPAMENTE CONF. MODIFICARE DE TEMA			JUSTIFICARE
OBIECT 1- LOCUINTA NR. 1						
Cazan mural cu funcționare pe gaze naturale, în condensatie, putere termică 24 kW	buc	12	Cazan mural cu funcționare pe gaze naturale, în condensatie, putere termică 24 kW	buc	12	S-a păstrat soluția din PT avizat (2022)
Apometru apartament conf fisa tehnica	buc	12	Apometru apartament conf fisa tehnica	buc	12	S-a păstrat soluția din PT avizat (2022)
OBIECT 2- LOCUINTA NR. 2						
Cazan mural cu funcționare pe gaze naturale, în condensatie, putere termică 24 kW	buc	12	Cazan mural cu funcționare pe gaze naturale, în condensatie, putere termică 24 kW	buc	12	S-a păstrat soluția din PT avizat (2022)
Apometru apartament conf fisa tehnica	buc	12	Apometru apartament conf fisa tehnica	buc	12	S-a păstrat soluția din PT avizat (2022)
OBIECT 3- LOCUINTA NR. 3						
Cazan mural cu funcționare pe gaze naturale, în condensatie, putere termică 24 kW	buc	8	Cazan mural cu funcționare pe gaze naturale, în condensatie, putere termică 24 kW	buc	12	In urma modificării de temă in Blocul de locuinte nr.3 s-a mărit numărul de apartamente.
Apometru apartament conf fisa tehnica	buc	8	Apometru apartament conf fisa tehnica	buc	12	In urma modificării de temă in Blocul de locuinte nr.3 s-a mărit numărul de apartamente.
OBIECT 4- centru comunitar integrat medico-social						
Apometru Dn=50mm	buc	1	Apometru Dn=50mm	buc	1	S-a păstrat soluția din PT avizat (2022)



Pompa recirculare acm (conf fisa tehnica)	buc	1	Pompa recirculare acm (conf fisa tehnica)	buc	1	S-a păstrat soluția din PT avizat (2022)
Boiler 150 litri, montaj suspendat	buc	1	Boiler 150 litri, montaj suspendat	buc	1	S-a păstrat soluția din PT avizat (2022)
Cazan mural cu funcționare pe gaze naturale, în condensatie, putere termică 49 kW	buc	1	Cazan mural cu funcționare pe gaze naturale, în condensatie, putere termică 49 kW	buc	1	S-a păstrat soluția din PT avizat (2022)
Vas expansiune vertical cu suport de sustinere vrv 100 l	buc	1	Vas expansiune vertical cu suport de sustinere vrv 100 l	buc	1	S-a păstrat soluția din PT avizat (2022)
Butelie egalizare presiuni	buc	1	Butelie egalizare presiuni	buc	1	S-a păstrat soluția din PT avizat (2022)
Pompă de circulație, cu turatie variabila (P1), D=3 mc/h, H=4 mCA	buc	1	Pompă de circulație, cu turatie variabila (P1), D=3 mc/h, H=4 mCA	buc	1	S-a păstrat soluția din PT avizat (2022)
Sistem automatizare incalzire	buc	1	Sistem automatizare incalzire	buc	1	S-a păstrat soluția din PT avizat (2022)
Ventilator electric	buc	6	Ventilator electric	buc	6	S-a păstrat soluția din PT avizat (2022)
Unitate externă multisplit modulară Pracire=10,6 kW, P incalzire=9 kW	buc	2	Unitate externă multisplit modulară Pracire=10,6 kW, P incalzire=9 kW	buc	2	S-a păstrat soluția din PT avizat (2022)
Unitate interna Pracire=2,6 kW, P incalzire=2,1 kW	buc	5	Unitate interna Pracire=2,6 kW, P incalzire=2,1 kW	buc	5	



Unitate internă Pracire=3,5 kW, P încălzire=2,7 kW	buc	1	Unitate internă Pracire=3,5 kW, P încălzire=2,7 kW	buc	1	
Unitate internă Pracire=5,2 kW, P încălzire=4,5 kW	buc	1	Unitate internă Pracire=5,2 kW, P încălzire=4,5 kW	buc	1	
Centrala de detecție și semnalizare în caz de incendiu adresabilă	buc	1	Centrala de detecție și semnalizare în caz de incendiu adresabilă	buc	1	S-a păstrat soluția din PT avizat (2022)
OBIECT 5- amenajări exterioare						
Post de transformare	buc	1	Post de transformare	buc	1	S-a păstrat soluția din PT avizat (2022)
Separator de nisip și hidrocarburi		1	Separator de nisip și hidrocarburi	buc	1	S-a păstrat soluția din Studiul de Fezabilitate
Camera video fixă		8	Camera video fixă	buc	8	S-a păstrat soluția din PT avizat (2022)
Inregistrator video DVR 32 canale		1	Inregistrator video DVR 32 canale	buc	1	S-a păstrat soluția din PT avizat (2022)

Modificările din lista de echipamente sunt rezultatul necesității realizării unui nivel în plus (4 apartamente suplimentare) la OBIECTUL nr.2 - Locuința nr.3.



SC SPaKK GROUP SRL
 Cluj-Napoca, Calea Clujului nr. 105A - 105B
 www.spa-kk.ro office@spa-kk.ro
 Satu Mare - 440031 jud. Satu Mare
 str. Tudor Vladimirescu - Nr.1 - Ab. 5



COMPARATIE PRIVIND CHELTUIELILE PE CATEGORIILE DE LUCRARI

CATEGORII DE COSTURI CONF. PT avizat 2022	Lei (fara TVA)	CATEGORII DE COSTURI CONF. PT MODIFICARE DE TEMA	Lei (fara TVA)	JUSTIFICARE DIFERENTE DE COSTURI
Amenajarea terenului	1,274,453.61	Amenajarea terenului	1,274,453.61	Nu exista diferenta de costuri
Asigurarea utilitatilor	73,613.89	Asigurarea utilitatilor	73,613.89	Nu exista diferenta de costuri
Chltuieli cu proiectare si asistenta tehnica	288,000.00	Chltuieli cu proiectare si asistenta tehnica	288,000.00	Nu exista diferenta de costuri
Constructii instalatii	8,415,595.41	Constructii instalatii	9,016,002.70	In urma modificării de temă la Blocul de locuinte nr.3 se propune realizarea unui nivel în plus (4 apartamente suplimentare)
Montaj	85,094.23	Montaj	93,539.22	In urma modificării de temă la Blocul de locuinte nr.3 se propune realizarea a 4 apartamente suplimentare, astfel se mărește numărul utilajelor care necesită montaj.
Utilaje care necesită montaj din care:	375,910.00	Utilaje care necesită montaj din care:	399,910.00	In urma modificării de temă la Blocul de locuinte nr.3 se propune realizarea a 4 apartamente suplimentare, astfel se mărește numărul utilajelor care necesită montaj.
Utilaje care nu necesita montaj	0	Utilaje care nu necesita montaj	0	Nu exista diferenta de costuri
Dotari	79,170.00	Dotari	79,170.00	Nu exista diferenta de costuri
Alte cheltuieli	517,205.09	Alte cheltuieli	517,205.09	Nu exista diferenta de costuri
TOTAL conf. PT avizat 2022 (fără TVA)	11,109,042.23	TOTAL conf. PT (fără TVA)	11,764,413.19	In urma modificării de temă la Blocul de locuinte nr.3 se propune realizarea unui nivel în plus (4 apartamente suplimentare)
C+M	9,756,619.91	C+M	10,365,472.19	In urma modificării de temă la Blocul de locuinte nr.3 se propune realizarea unui nivel în plus (4 apartamente suplimentare)
TOTAL conf. PT avizat 2022 + TVA	13,158,805.00	TOTAL conf. PT + TVA	13,937,423.94	In urma modificării de temă la Blocul de locuinte nr.3 se propune realizarea unui nivel în plus (4 apartamente suplimentare)

CONCLUZII:

Deși s-au mărit suprafețele construite, indicatorii urbanistici se încadrează la prevederile Planului Urbanistic Zonal care reglementează zona.

Modificările mai sus enumerate sunt absolut necesare pentru asigurarea condițiilor de locuit îmbunătățite pentru cel puțin 100 de persoane vulnerabile din municipiul Carei conform rezultatelor așteptate din cererea de finanțare fără a fi necesar desființarea lucrărilor deja executate eronat. Lucrările de desființare și reconstruire a Obiectului nr.2 realizat eronat ar genera costuri mai mari decât realizarea unui nivel în plus la OBIECTUL NR.3

Întocmit
 arh. Keresztes-Szőke Levente

