



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MIERCUREA-CIUC
CSÍKSZEREDA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

HOTĂRÂREA Nr. 197/2025

**privind aprobarea Studiului de fezabilitate și a indicatorilor tehnico-economici
pentru investiția "Construirea de locuințe nZEB plus pentru tineri în municipiul
Miercurea-Ciuc"**

Consiliul Local al Municipiului Miercurea-Ciuc, întrunit în ședința ordinară din data de 31.07.2025;

Analizând Referatul de aprobare nr. 31881 din data de 17.07.2025 al viceprimarului dl. Bors Béla și Raportul de specialitate înregistrat cu nr. 31884 din data de 17.07.2025 întocmit de Direcția proiecte cu finanțare nerambursabilă, investiții și achiziții publice din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Miercurea-Ciuc, prin care se propune adoptarea hotărârii privind aprobarea Studiului de fezabilitate și a indicatorilor tehnico-economici pentru investiția "Construirea de locuințe nZEB plus pentru tineri în municipiul Miercurea-Ciuc";

Pe baza rapoartelor comisiei:

- economică, servicii publice și comerț;
- urbanism;
- sănătate, protecție socială, tineret, sport, agrement, turism și culte;

Luând în considerare:

- Legea nr. 500/2002 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 44, alin. (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere:

- Art. 7 și Art. 10, alin. (4) din 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;

- Hotărârea nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului privind verificarea și expertizarea tehnică a proiectelor, expertizarea tehnică a execuției lucrărilor și a construcțiilor, precum și verificarea calității lucrărilor executate, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;

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

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;



- Hotărârea Consiliului Local nr. 186/2022 privind aprobarea depunerii cererii de finanțare, aprobarea notei de fundamentare a investiției, cheltuielilor legate de proiect precum și de aprobare descrierea sumară a investiției prin proiect cu titlul: "Construirea de locuințe nZEB plus pentru tineri în municipiul Miercurea-Ciuc" în cadrul apelului de proiecte PNRR/2022/C10/I.2;

- Contractul de finanțare nr. 138440/08.12.2022 încheiat între MDLPA și UAT Municipiul Miercurea-Ciuc în cadrul Planului Național de Redresare și Reziliență, Componenta C10, denumire apel PNRR/2022/C10/I.2;

- Hotărârea nr. 74/2025 a Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc privind aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli al Municipiului Miercurea-Ciuc pe anul 2025 și estimări pentru anii 2026-2028, cu modificările și completările ulterioare;

- Avizul Comisiei Tehnico-Economice nr. 12 din data de 27.06.2025;

- În baza prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, proiectul de hotărâre a fost înregistrat în Registrul special pentru evidența anunțurilor referitor la elaborarea unor proiecte de acte administrative normative și la ședințele publice ale consiliului local sub nr. 96/16.06.2025 și a fost afișat la sediul Primăriei Municipiului Miercurea-Ciuc, în spațiul accesibil publicului atestat prin procesul verbal de afișare nr. 97/16.06.2025.

Ținând cont de prevederile art. 291, alin (1), lit.b) Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (2). literele b) și d) și alin. (4) litera d), alin. (7) lit. e) și k), art. 139 alin. (1), (3), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 627 alin (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă Studiul de fezabilitate pentru investiția "Construirea de locuințe nZEB plus pentru tineri în municipiul Miercurea-Ciuc", proiect nr. 140/2024 elaborat de către V&V Projekt SRL, conform Anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, precum și indicatorii tehnico-economici ai investiției, după cum urmează:

Valoarea estimată a lucrărilor:

Valoarea totală a investiției: 7.002.441,98 lei fără TVA, 8.332.905,96 lei cu TVA
din care valoarea C+M: 4.273.745,19 lei fără TVA, 5.085.756,78 lei cu TVA

Durata de realizare a investiției: 16 luni.

Art. 2. Se aprobă detalierea indicatorilor tehnico-economici și a valorilor acestora în conformitate cu documentația tehnico-economică, conform Anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează viceprimarul municipiului dl. Bors Béla, Direcția proiecte cu finanțare nerambursabilă, investiții și achiziții publice, Direcția economică din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Miercurea-Ciuc.

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică:

- a) Instituției Prefectului - Județul Harghita;
- b) Primarului municipiului Miercurea-Ciuc, dl. Korodi Attila;
- c) Viceprimarului municipiului Miercurea-Ciuc, dl. Bors Béla;



- d) Viceprimarului municipiului Miercurea-Ciuc, d-na Sógor Enikő;
- e) Direcției economice;
- f) Direcției proiecte cu finanțare nerambursabilă, investiții și achiziții publice;
- g) V&V Projekt SRL, prin girja Direcției proiecte cu finanțare nerambursabilă, investiții și achiziții publice.

Președintele ședinței
CZIKÓ MÁRIA

Contrasemnează pentru legalitate –
Secretar general
WOHLFART RUDOLF



ANEXA NR. 2 la Hotărârea Consiliului Local Miercurea-Ciuc
nr. 197 / 2025

Detalierea indicatorilor tehnico-economici și a valorilor acestora în conformitate cu documentația tehnico-economică privind documentația S.F. pentru investiția **CONSTRUIREA DE LOCUINȚE NZEB PLUS PENTRU TINERI ÎN MUNICIPIUL MIERCUREA-CIUC**, la adresa mun. Miercurea-Ciuc, pța. Szent Ágoston, FN, jud. Harghita, extras din documentația S.F.

CAPITOLUL 1. Informații generale privind obiectivul de investiții

- 1.1. Denumirea obiectivului de investiții
CONSTRUIREA DE LOCUINȚE NZEB PLUS PENTRU TINERI ÎN MUNICIPIUL MIERCUREA-CIUC
- 1.2. Ordonator principal de credite / investitor:
Municipiul Miercurea-Ciuc
- 1.3. Ordonator de credite (secundar / terțiar)
Municipiul Miercurea-Ciuc
- 1.4. Beneficiarul investiției
Tineri prin Municipiul Miercurea-Ciuc
- 1.5. Elaboratorul studiului de fezabilitate
**S.C. V&V PROJEKT S.R.L., Sfântu Gheorghe
Str. Gődri Ferenc nr. 2 ap. 31**
- 1.6. Nr. Proiect / anul: **141 / 2024**
- 1.7. Anul elaborării: **2025**
- 1.8. Faza de proiectare: **S.F.**

CAPITOLUL 2. Obiectivele preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice

- Asigurarea de condiții decente de locuire pentru tineri cu vârsta între 18-35 ani, provenind din comunități marginalizate;
- Facilitarea inserției sociale pentru copii și tineri, inclusiv prin motivarea acestora pentru integrarea în sistemul de educație, pe piața muncii și în societate;
- Obiectivul acestei investiții este de a spori accesul la locuințe de calitate pentru tineri aflați în dificultate.

Investiția va consta în construirea de 6 noi locuințe pentru tinerii din comunitățile marginalizate și grupurile vulnerabile, în concordanță cu dispozițiile Strategiei naționale a locuirii și ale planului de acțiune, aprobate în trimestrul II anul 2022 și va fi însoțită de măsuri de promovare a integrității sociale și economice a categoriilor vizate. Locuințele nou construite vor respecta obiectivul privind necesarul de energie primară cu cel puțin 20% mai mic decât cerința pentru clădirile al căror consum de energie este aproape egal cu zero.



conform orientărilor naționale, ceea ce se va asigura prin certificate de performanță energetică.

Implementarea investiției va fi finalizată până la 30 iunie 2026, conform Caietului de sarcini.

CAPITOLUL 3. Date tehnice și financiare ale investiției

3.1. Amplasamentul

- **Regimul juridic**, conform CU nr. 495 din 02.08.2022 cu anexă
Terenul este situat în intravilanul localității, în zona central-nordică, este în proprietatea solicitantului, făcând parte din domeniul privat al municipalității. Imobilul se află în zona de protecție a monumentului istoric având cod LMI nr. HR-II-a-B-12721 denumit Ansamblul urban str. Márton Áron (fosta str. Coșbuc) - str. Petőfi Sándor.
- **Regimul economic**, conform CU nr. 495 din 02.08.2022 cu anexă
Categoria de folosință actuală a terenului este: arabil, destinația fiind cea de zonă mixtă locuințe și servicii în cadrul SZCP Centru_b - str. Petőfi Sándor conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General. Terenul este liber de construcții și este împrejmuit
- **Regimul tehnic**, conform CU nr. 495 din 02.08.2022 cu anexă
Terenul are suprafața totală de 984 mp. Destinația terenului este zonă mixtă locuințe și servicii în cadrul SZCP Centru_b - strada Petőfi Sándor conform Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic General (PUG). Conform C.U. se vor respecta prevederile P.U.Z. și R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr. 376 / 2018 pentru zona M - zonă mixtă, prevederi anexate certificatului de urbanism. P.O.T. maxim este 60 % iar C.U.T. maxim este 1,6 . Regimul de înălțime maxim este de patru niveluri supraterane din care ultimul nivel va fi mansardă sau nivel retras.
Înălțimea maximă a construcției până la cornișa sau aticul ultimului nivel retras va fi de 16 m iar înălțimea maximă, măsurată la coama acoperișului sau la aticul ultimului nivel retras va fi de 20 m.
Aspectul arhitectural va fi de factură contemporană, nu se admit pastişe arhitecturale sau imitarea de stiluri istorice și va exprima caracterul programului de locuire.
Amplasarea construcțiilor se face cu retragerea minimă față de aliniament de 3 m, retragere față de limitele laterale cu minim 3 m sau cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt. Față de limita posterioară se impune o retragere de minim 5 m respectiv distanță egală cu înălțimea construcției.
Se vor asigura 9 locuri de parcare în interiorul parcelei din care 6 vor fi acoperite. Împrejmuirea va avea spre frontul străzilor și

limitele de vecinătate până la frontul casei max. 2,20 m și soclu opac cu înălțime maximă de 80 cm.

Se vor asigura accese din stradă inclusiv pentru facilitarea accesului autospecialei de stingere incendii. O suprafață echivalentă cu minim 10% din Sd a locuințelor va fi spațiu liber de folosință comună, se vor planta câte un copac la fiecare 150 mp de parcelă și câte un copac la fiecare 4 locuri de parcare însumând minim 9 arbori.

Din punct de vedere al vecinătăților parcela se învecinează:

- Spre NE-E cu domeniul public, respectiv piața Szent Ágoston;
- Spre S cu imobilul unei persoane fizice, parcela având edificată o construcție casă unifamilială cu regim de înălțime P+M;
- Spre V cu imobilul unei persoane fizice, parcela fiind neconstruită;
- Spre NV imobilul unei persoane fizice, parcela fiind neconstruită.

• **Topografia, morfologia și caracteristicile geotehnice ale terenului:**

Imobilul se află în intravilanul municipiului Miercurea-Ciuc. Zona este caracterizată de o pantă lină, terasat cu cădere spre dud-vest. Terenul are aspect stabil, fără accidente naturale sau artificiale.

Parcela are contur poligonal cu lățimea maximă de 38,54 și adâncimea maximă a parcelei de 38,54 m, aliniament stradal însumat de 39,4 m și suprafața de 984 mp. Este amplasată într-o zonă cu pantă încadrată între valorile 7,4% și 29 % având orientarea E-V respectiv SE-NV. În perimetrul studiat altitudinea absolută se încadrează între valorile 667,93 m și 673,83 m, cote RNMN, diferența de nivel dintre cele două puncte fiind de 5,9 m.

Ca și concluzie a studiului geotehnic, construcția proiectată se recomandă a fi fundată pe un sistem de fundații directe și continue, fundațiile fiind încastrate în stratul alcătuit din argilă prăfoasă nisipoasă cafenie deschisă-gălbuie cu intercalații nisipoase, consistentă spre vârtoasă. Pentru predimensionare se va lua în calcul o presiune convențională de calcul $P_{conv} = 200 \text{ kPa}$.

Ținând cont de caracterul PUCM (pământuri cu umflări și contracții mari) al probelor analizate în laboratorul SC GEOTECH SRL, caracterizate de o umflare liberă de UL % 100-105, care, conform NP 126 / 2010, intră în categoria pământurilor cu indice de activitate ACTIV, adâncimea minimă de fundare pentru clădire este $D_{fmin} = -2,20 \text{ m}$ de la cota terenului natural, cu condiția depășirii stratelor de argilă prăfoasă nisipoasă cafenie închisă, moale spre consistentă.

Ținând cont de configurația terenului cu terase cu diferențe de nivel de 2-3 m, studiul geotehnic recomandă păstrarea unei distanțe de protecție de minim cinci metri față de gardul din aval aflat pe limita de proprietate. Gardul nou realizat cu rol de zid de

protecție va servi și la asigurarea stabilității taluzului terasei inferioare.

Amenajarea platformelor clădirii proiectate presupune săpături cu adâncime de 2,00 m care necesită sprijiniri adecvate configurației terenului și arhitectura infrastructurii construcției.

- **Relații cu zone învecinate, accesuri, orientarea față de punctele cardinale și față de punctele de interes naturale sau construite**

Piața Szent Ágoston este o mică piațetă triunghiulară aflată între arterele majore de circulație orientate N-S: strada Márton Áron și strada lăncu de Hunedoara. Totodată reprezintă o fundătură întrucât circulația auto nu trece prin piață ci se întoarce: sunt amenajate parcuri auto, spațiul public deservind în principal biserica Sf. Augustin aflată în capătul sudic al triunghiului. Atât din punct de vedere funcțional cât și compozițional și volumetric, biserica are rol dominant în organizarea spațiului urban.

Datorită morfologiei și topografiei amplasamentului și a contextului urbanistic în care se integrează, se constată o necesitate de completare vizuală a laturii sudice a pieței Szent Ágoston prin intervenția proiectată. Construcția nouă va trebui să inițieze un dialog vizual cu blocul de locuințe P+10E contribuind la un demers de echilibrare a imaginii vizuale a pieței, să participe atât la imaginea urbană a acestei piețe cu caracter contemporan cât și la imaginea cu caracter istoric a străzii Márton Áron, dar de data aceasta, în plan secundar.

Astfel se propune o amplasare a clădirii cu latura lungă paralelă cu limita de proprietate iar retragerea de la aliniament preia retragerile caracteristice vecinătăților facilitând totodată vederea dinspre strada lăncu de Hunedoara înspre biserică dar în același timp definind latura pieței.

Este importantă deschiderea și orientarea construcției prin limbajul arhitectural, prin amplasarea de ferestre și balcoane respectiv prin tectonica acoperișului față de oraș și punctele de interes ale acestuia, ținând cont de axele compoziționale și vederile asupra construcției dinspre strada lăncu de Hunedoara, dinspre str. Márton Áron și înspre biserică. Astfel, față de proiectul tip pus la dispoziție de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrație în cadrul PNRR / 2022 / C10 care are două calcane pe laturile scurte, propunem amplasarea de ferestre pe toate cele patru fațadele întrucât în cazul nostru toate sunt valoroase din punct de vedere urbanistic și vor trebui tratate ca atare.

Accesul carosabil în incintă va fi asigurat din capătul estic al pieței Szent Ágoston printr-o poartă glisantă carosabilă având lățimea utilă de 350 cm.

Accesul pietonal din piață va fi posibil printr-o poartă de acces amplasată în axul accesului în construcție, acesta aflându-se pe

fațada dinspre piață. Se va asigura o alee de circulație pietonală care să facă legătura dintre locurile de parcare și accesul în clădire.

Circulațiile pentru biciclete vor trebui să urmeze același traseu cu cel al drumului de acces auto.

Construcția este amplasată astfel încât camerele de zi și bucătăriile să fie orientate spre Sud-Vest, dormitoare spre Nord-Vest sau Sud-Est iar băile spre Nord-Est. Accesul în construcție se face pe fațada nord-estică.

3.2. Lucrări propuse

- În cadrul investiției se va edifica o construcție având regim de înălțime P+E+M cu șase unități locative adecvate pentru adăpostirea a câte două persoane, având aproximativ 53 mp utili fiecare. Locuințele nou construite vor fi constituite fiecare din hol, cameră de zi, dormitor, bucătărie, baie, spațiu de depozitare delimitat în hol și una sau două terase, balcoane sau logii, astfel:

	AP.1	AP.2	AP.3	AP.4	AP.5	AP.6	Spații comune	Precizări
WINDFANG	0	0	0	0	0	0	6,55	la P
CASA SCĂRII	13,44		13,76		13,76		40,96	3 niveluri
HOL	6,76	6,76	6,76	6,76	6,76	6,76	0	Incl. pereți de compartimentare
BUCĂTĂRIE	6,61	6,61	6,61	6,61	6,61	6,61	0	
CAMERĂ DE ZI*	21,68	21,68	21,68	21,68	21,68	21,68	0	
DORMITOR*	13,84	14,24	14,24	14,24	14,24	13,84	0	
BAIE	3,95	3,95	3,95	3,95	3,95	3,95	0	
TOTAL	52,84	53,24	53,24	53,24	53,24	52,84	0	
LOGIE / BALCON	5,71	10,24	10,26	13,00	10,26	13,00	0	Nu intră în Su dar intră la Sc și Sd
SPAȚII TEHNICE	5,80				5,80		11,60	
Su CONSTRUCȚIE	= 6,55 + 40,96 + 11,6 + 2 * 52,84 + 4 * 53,24 = 377,75 mp							

- Varianta constructivă aleasă este zidăria din blocuri ceramice cu sâmburi din beton armat din considerente de eficiență economică și asigurarea unei execuții de calitate satisfăcătoare, siguranță la incendiu și din punct de vedere al asigurării nivelului de confort acustic dorit. Fundațiile sunt de tip continuu din beton armat cu elevații din beton armat. Toate planșeele inclusiv cel de peste ultimul nivel sunt realizate din beton armat.

- Alimentarea cu energie electrică și apă potabilă se va face prin racord la rețeaua municipală de distribuție. Apa caldă menajeră se va prepara cu ajutorul unor colectoare solare corelate cu pompe de căldură compactă tip aer-aer de mare eficiență cu schimbător de căldură în contracurent care asigură și aportul de aer proaspăt fiecărei locuințe în parte. Asigurarea încălzirii va fi realizată pe de o parte prin încălzirea aerului proaspăt introdus în locuințe, pe de altă parte prin convectoare electrice de perete cu termostat reglabil amplasate în camere și bucătărie precum și radiatoare electrice tip port-prosop în băi. Locuințele vor satisface toate normele de igienă și sănătate ale populației aferente, vor fi echipate cu instalațiile sanitare necesare montate în băi și bucătărie, cu instalație de ventilație mecanică și instalație de încălzire. Fiecare locuință va avea propria pompă de căldură și colector solar, instalațiile fiind montate în încăperile tehnice comune aflate la etajul 1 și la mansardă, încăperi cu acces din casa scării.
- Apele uzate menajere vor fi colectate și eliminate prin intermediul unei rețele interioare și a unui branșament la rețeaua publică de canalizare iar apele meteorice colectate de pe carosabil vor fi deversate în rețeaua publică de colectare a apelor pluviale prin branșament la aceasta, ulterior trecerii acestora prin separator de hidrocarburi.
- Se va asigura iluminat exterior pe amplasament, protecție a rețelei electrice de supratensiune și sistem de protecție împotriva descărcărilor electrice.
- Locuințele vor respecta obiectivul privind necesarul de energie primară cu cel puțin 20% mai mic decât cerința pentru clădirile al căror consum de energie este aproape egal cu zero conform orientărilor naționale, ceea ce se va asigura prin certificate de performanță energetică.
- Se vor asigura 9 locuri de parcare dintre care 6 vor fi acoperite și cablate pentru ca ulterior să se poată monta încărcătoare electrice; 3 parcări sunt amplasate lângă accesul carosabil, sunt neacoperite iar una este dimensionată conform necesităților utilizatorilor scaunului rulant. Un suport pentru parcare bicicletelor este amenajat lângă parcările acoperite. O platformă de colectare a deșeurilor menajere este amenajată lângă parcările de lângă poartă.
- Materialele utilizate pentru finisarea suprafețelor de circulație exterioare vor fi adaptate la tipul și intensitatea traficului: suprafețe asfaltate pentru drumul de acces, pavaje adecvate pentru aleile pietonale și parcările amenajate. Materialele alese vor fi adecvate unui trafic de intensitate medie spre mare cu rezistență mare la uzură. Spațiul verde va fi amenajat prin plantarea a unor arbuști, copaci și plante indigene cu necesități de întreținere minimale. Iarba aleasă pentru însămânțare va fi adecvată traficului ocazional; vor fi

desemnate fâșii sau zone adecvate a fi pășuni pentru albine înșămânțate cu flori variate, cu perioade de înflorire diferite.

- Pentru prevenirea scurgerilor accidentale ale apelor meteorice pe parcelele învecinate se va amenaja de-a lungul laturii vestice a parcelei un șanț de bioretenție a apei pluviale populat cu vegetație adecvată.
- Finisaje exterioare: Ținând cont de vecinătățile care constituie valoare istorico-arhitecturală, aspectul construcției propune un ritm plin-gol care se integrează în contextul construit, volumetrie compactă de factură clasică și materiale de finisaj rezistente în timp și de calitate ridicată. Soclul va fi finisat cu zugrăveală pe tencuială netedă aplicată peste zidărie de soclu realizată din cărămidă sau blocuri prefabricate de beton, structură ancorată de soclul de beton. Fațada va fi finisată prin tencuială decorativă aplicată peste sistemul de termoizolație. Unele zone vor primi finisaj din cărămidă klinker lipită sau placaj din lamele de fibrociment. Acoperișul va fi finisat cu țiglă ceramică de mici dimensiuni și de culoare naturală, respectiv tablă plană și șorțuri de tablă din titan-zinc. Jgheburile și burlanele vor fi realizate de asemenea din tablă titan-zinc.
- Hidroizolații: se vor monta hidroizolații orizontale și verticale pe toate suprafețele aflate în contact cu solul. Soclul va fi hidroizolat pentru a-l proteja de apa din precipitații. Sub învelitoare se va monta folie hidroizolantă. Tipul foliei va fi ales în concordanță cu panta acoperișului și învelitoarea.
- Termoizolații: se va realiza o anvelopă termică prin montarea a 40 cm termoizolație în planul acoperișului, 30 cm pe fațade și 15 cm peste placa de pe sol respectiv la soclu. Se va asigura minimalizarea punților termice și detalii de montaj cât mai etanșe la aer, etanșeitatea fiind verificată ulterior prin test blower-door. Tâmplăriile termoizolante vor fi realizate din aluminiu
- Finisaje interioare: pardoselile scării și rampei de acces, ale windfangului și ale casei scării sunt realizate din gresie antiderapantă rezistentă la îngheț și uzură iar pereții sunt protejați până la o anumită înălțime prin finisaj lavabil: faianță sau alt material. Balustradele sunt realizate din platbandă metalică având mână curentă din lemn.
- În apartamente se va utiliza gresie antiderapantă în hol, bucătărie și baie. Camera de zi și dormitorul vor fi finisate cu parchet din lemn stratificat. Pereții vor fi tencuiți și vopsiți iar în bucătărie și baie se va monta faianță pe suprafețele expuse apei. În hol, bucătărie și baie se va monta tavan fals pentru a masca traversarea țevelor aferente instalațiilor.

3.3. Valoarea investiției

Valoarea totală a investiției: **7.002.441,98 lei + TVA** din care valoarea lucrărilor re construcții și montaj (C+M) este **4.273.745,19 lei + TVA**.

Aplicând un curs lei-euro de 4,9772 lei / euro rezultă o valoare totală a investiției de 1.406.903,88 euro + TVA respectiv 858.664,55 euro + TVA pentru valoarea C+M.

3.4. Indicatori de performanță – elemente fizice / capacități fizice care să indice atingerea țintei obiectivului de investiții și, după caz, indicatori calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare:

- Numărul de metri pătrați suprafață utilă de locuințe destinate tinerilor: 377,75 mp
- Numărul de unități de locuit pentru tineri: 6
- Suprafața de locuit aferentă unei unități locative: 52,84 mp sau 53,24 mp
- Eficiența energetică: atingerea calificativului nZEB Plus confirmată prin Raportul de conformare nZEB

3.5. Indicatori financiari, socio-economici, de impact, de rezultat / operare stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții

- Indicatori de performanță financiară și economică
Indicatorii de performanță economică și financiară sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Indicator	Formula de calcul	Valoare
Valoarea investiției (lei)	V_i	7.145.701,13
Venituri nete (lei)	$VN_i = V_i - C_i + VR_i$	1.152.000,00
Rata de actualizare		0,04
Cheltuieli actualizate nete (lei)	ΣCN_A	423.491,53
Venituri actualizate nete (lei)	ΣVN_A	3.627.806,21
Valoarea actuală netă (VAN) (lei)	$VAN = VN_A - VI$	-3.517.894,92
RIR		11,20
Raportul cost-beneficii	$\Sigma VN_A / \Sigma CN_A$	8,57

3.6. Categoria și clasa de importanță, capacități fizice :

Categoria de importanță a clădirii: **C** - normală , conform HG 766/1997;



Clasa de importanță a clădirii: III

Grad de rezistență la foc: I

S teren: 984 mp

Suprafața construită la sol a blocului de locuințe: Sc bloc = 198,60

Suprafața construită la sol totală (inclusiv parcărite acoperite): **Sc = 284,10 mp**

Suprafața construită etaj a blocului de locuințe: Sc etaj = 177 mp

Suprafața desfășurată construcție: Sd bloc = 552,60 mp

Suprafața desfășurată totală: **Sd = 638,10 mp**

Suprafața utilă a unui apartament: 52,84 mp (ap. 1, 6) respectiv 53,24 mp (ap. 2, 3, 4, 5)

Suprafața utilă a construcției: **Su = 377,75 mp**

P.O.T.= 28,87 % (valoarea maximă permisă: 60%)

C.U.T.=0,65 (valoarea maximă permisă: 1,6)

H max cornișă (de la cota terenului amenajat) : 8,41 m (valoarea maximă: 16 m)

H max coamă (de la cota terenului amenajat) : 12,26 m (valoarea maximă: 20 m)

Volum construcție: aproximativ 1700 mc.

Data, locul :

17.07.2025

Sfântu Gheorghe

Proiectant:

V&V Projekt S.R.L.

(numele, funcția și semnătura persoanei autorizate) L.S.

**Szabolcs
Varga**

Digitally signed by

Szabolcs Varga

Date: 2025.07.17

14:42:18 +03'00'

Șef proiect: Dr. ing. Varga Szabolcs

Proiectant arhitectură: arh. Varga Erika

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Găiko MARIA

()

SECRETARUL GENERAL AL
U.A.T. MUNICIPIULUI
MIERCUREA-ŢUC

WOHLFART

LF

