

**ANEXA NR.2 LA HOTĂRÂRII CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
MIERCUREA-CIUC**

NR.....119...../2025

Detalii indicatorilor tehnico-economici și a valorilor acestora în conformitate cu documentația tehnico economică privind documentația D.A.L.I. pentru „**DEMOLARE C1, C2, C11 ȘI CONSTRUIRE GARD**”

Capitol 1.

1. Informații generale privind obiectivul de Investiții

1.1. Denumirea obiectivului de investiții
„**DEMOLARE C1, C2, C11 ȘI CONSTRUIRE GARD**”

1.2. Ordonator principal de credite/investitor
Primăria Municipiul Miercurea-Ciuc, reprezentat prin Bors Béla

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)
Primăria Municipiul Miercurea-Ciuc, reprezentat prin Bors Béla

1.4. Beneficiarul investiției
Primăria Municipiul Miercurea-Ciuc, reprezentat prin Bors Béla

1.5. Elaboratorul documentației de avizare a lucrărilor de intervenție
S.C. GOBE PARK S.R.L.
Cristuru Secuiesc, str. Băjeni, nr.9 Jud. Harghita,

Capitol 2.

2.1. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice

Scopul elaborării acestor documentații este de a analiza stadiul actual, deficiențele actuale și propunerea măsurilor în vederea amenajării terenului abandonat, prin demolarea clădirilor deteriorate, refacere terenului natural, realizarea scurgerii apelor pluviale spre rigola realizată în vecinătatea terenului.

În urma demolării, împrejmuirea existentă va fi completată pentru a împiedica accesul persoanelor neautorizate pe amplasament.

2.2. Analiza situației existente și identificarea necesităților și a deficiențelor

a. Analiza situației existente:

Imobilulele propuse spre demolare este amplasat pe un teren, cu o suprafață de 3875 mp,

situat în intravilanul Mun. Miercurea-Ciuc, identificat prin planul de amplasament și delimitare a imobilului, având număr de Carte Funciară 66022.

Terenul este situat în marginea orașului, se vor resoecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism, conform PUG.

În incinta acestui teren se află 5 corpuri de clădire (C1, C2, C3, C5 și C11), 2 terasă neacoperită (C4, C6) și 3 bazin de piscină (C8, C9 și C10).

Clădire C1, C2 și C11 vor fi demolate. Niciuna dintre clădirii nu este utilizată. Clădirea C1 era destinată a fi o clădire administrativă, construită în anii 1980. Clădire C2 era terasă acoperită, construită în anii 1980. Clădire C11 era destinată ca centrala termică, construită în anii 1980.

Clădire C1 a fost ulterior construită, alipită de clădirii C3.

b. Identificarea necesităților și a deficiențelor

Clădirile propuse pentru demolare sunt grav deteriorate la următoarele componente:

- nu există trotuar de protecție la jurul clădirii, și permite infiltrarea apelor la fundații;
- tencuielile exterioare și interioare prezintă porțiuni degradate;
- pereții existenți sunt degradate;
- elementele lemnoase portante și ale șarpantei sunt degradate;

Pe terenurile vecine, anul trecut a fost inaugurat un parc modern de sport și agrement, care își propune să ofere activități recreative pentru întreaga familie: aici se găsesc un loc de joacă, o pistă de alergare, un teren de sport acoperit cu cauciuc, un teren de fotbal cu gazon verde, un teren de baschet, un teren de antrenament BMX Cross, un traseu de cățărare cu frânghii și un turn de observație înalt de 18 metri. Intrarea în acest complex se află lângă una dintre clădirile propuse pentru demolare, ceea ce reprezintă un pericol pentru cei care circulă pe acolo din cauza zidurilor care se prăbușesc.

Doar acele părți ale clădirilor existente care sunt deja degradate vor fi demolate. Clădirile rămase trebuie securizate împotriva intrușilor și vor fi integrate în funcționalitatea terenului adiacent, în cadrul unui alt proiect.

Imobilul nu mai servește serviciul de ștrand balnear, fiind în stare de deteriorare avansată.

3. Descrierea construcției existente

3.1 Particularități ale amplasamentului:

Descrierea amplasamentului (localizare - intravilan/extravilan, suprafața terenului, dimensiuni în plan)

Amplasamentul este situat în județul Harghita, în mun. Miercurea Ciuc. Conform Certificatului de urbanism nr. 541 din 14.09.2023 eliberat de Primăria Municipiul Miercurea-Ciuc, terenul se află în intravilanul Loc. Miercurea Ciuc și se află în proprietatea publică al orașului.

În general, suprafața terenului este plan orizontală, fără să prezinte accidente naturale sau artificiale și are o suprafață de 3875 mp.

Terenul este situat în marginea orașului, se vor resoecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism, conform PUG.

În incinta acestui teren se află 5 corpuri de clădire (C1, C2, C3, C5 și C11), 2 terasă neacoperită (C4, C6) și 3 bazin de piscină (C8, C9 și C10).

Clădire C1, C2 și C11 vor fi demolate. Niciuna dintre clădirii nu este utilizată. Clădirea C1 era destinată a fi o clădire administrativă, construită în anii 1980. Clădire C2 era terasă acoperită, construită în anii 1980. Clădire C11 era destinată ca centrala termică, construită în anii 1980. Clădire C1 a fost ulterior construită, alipită de clădirii C3.

Descrierea terenului:

- Folosință actuală : curți construcții, fâneță;
- Destinația: intravilan, zona agroturism în intravilan (At) conform PUG, aprobat cu Hotărârea Consiliul Local nr.376/2018, prelungită valabilitatea cu H.C.L. nr. 346/2022;
- Reglementări fiscale: îndeplinirea obligațiilor fiscale față de buget local;

Bilanțul suprafețelor:

- suprafața terenului : 3875 mp;
- suprafață construită existentă 745,0 mp, din care propusă pentru demolare (corp C1, C2 și C11): 330,0 mp;
- suprafață desfășurată existentă 785,11 mp, din care propusă pentru demolare (corp C1, C2 și C11): 370,11 mp;

Amplasamentul se încadrează în:

Regim de înălțime existentă: P

Adâncimea de îngheț: – 1,10 m;

Presiunea de referință a vântului: 0,6 kN/mp;

Zonarea valorii caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol: $S_{0,k}=2,0\text{kN/m}^2$

Clasa de importanță III – cf. P100-1/2006

Categoria de importanță C – cf. Legea nr. 50/1991

Zonă seismică $a_g = 0,20$ g, $T_c = 0,7$ sec, cf. P100-1/2006

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

Din punct de vedere a factorilor de risc natural, având în vedere că amplasamentul nu se află în zonă cu risc mare nu putem enumera factori de risc.

Factori de risc antropici: nu este cazul.

Schimbările climatice nu au influență asupra investiției preconizate.

Informații privind posibile interferențe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate.

Pe amplasament sau în zona imediat învecinată nu există monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice. Nu există zone protejate sau constrângeri specifice care să

afecteze locația propusă.

4 Regimul juridic:

a) Natura proprietății sau titlul asupra construcției existente, inclusiv servituți, drept de preempțiune;

Terenul se află în intravilanul localității Miercurea-Ciuc, în proprietatea Municipiului Miercurea-Ciuc, domeniul public conform Cartea funciară nr. 66022.

b) Destinația construcției existente;

Imobilul nu mai servește serviciul de ștrand balnear, fiind în stare de deterioare avansată. În incinta acestui teren se află 5 corpuri de clădire (C1, C2, C3, C5 și C11), 2 terasă neacoperită (C4, C6) și 3 bazin de piscină (C8, C9 și C10).

Clădire C1, C2 și C11 vor fi demolate. Niciuna dintre clădirii nu este utilizată. Clădirea C1 era destinată a fi o clădire administrativă, construită în anii 1980. Clădire C2 era terasă acoperită, construită în anii 1980. Clădire C11 era destinată ca centrala termică, construită în anii 1980. Clădire C1 a fost ulterior construită, alipită de clădirii C3.

c) Includerea construcției existente în listele monumentelor istorice, situri arheologice, arii naturale protejate, precum și zonele de protecție ale acestora și în zone construite protejate, după caz;

Pe amplasament sau în zona imediat învecinată nu există monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice. Nu există zone protejate sau constrângeri specifice care să afecteze locația propusă.

a) Alți parametri, în funcție de specificul și natura construcției existente.

Pe terenul în suprafață de 3875 mp aferent obiectivului, sunt amplasate 11 construcții conform extras carte funciară sus amintit, respectiv:

- construcție C1 cu destinație clădire administrativă, cu suprafața construită la sol 128 mp, regim de înălțime P+M,
- construcția C2 cu destinație terasă, suprafața construită la sol 43 mp, P;
- construcția C3 cu destinație vestiar, suprafața construită la sol 98 mp, P;
- construcția C4 cu destinație terasă, suprafața construită la sol 57 mp, P;
- construcția C5 cu destinație clădire principală, suprafața construită la sol 312 mp, P;
- construcția C6 cu destinație terasă, suprafața construită la sol 182 mp, P;
- construcția C7 cu destinație grup sanitar, suprafața construită la sol 48 mp, P;
- construcția C8 cu destinație bazin, suprafața construită la sol 81 mp;
- construcția C9 cu destinație bazin tratare, suprafața construită la sol 280 mp;
- construcția C10 cu destinație bazin, suprafața construită la sol 22 mp;
- construcția C11 cu destinație centrala termică, suprafața construită la sol 59 mp, P;

Analiza stării construcției pe baza concluziilor expertizei tehnice:

Evaluarea calitativă s-a efectuat pe baza releveului, examinării vizuale respectiv a sondajelor efectuate și sunt prezentate din mai multe puncte de vedere, după cum urmează:

A. Structura de rezistență

Construcția C1-Clădire Administrativă-regim Parter+Mansardă de 7,13 x 8,28 m, cu suprafața construită de 128,0 mp și înălțimea la coama 5,23 m.

Construcția este cu structura de rezistență executată din:

- fundație continuă din beton armat, 50 cm grosime, adâncimea de fundare este de 1,0 m, față de teren amenajat;
- pereți portanți din cărămidă plină și structură portantă din lemn;
- planșee peste parter din lemn cu grinzi 20x20 cm;
- șarpantă din lemn;

Construcția C2-Terasă acoperită- regim Parter de 12,98 x 8,95/11,84 m, cu suprafața construită de 43,0 mp și înălțime la coama 5,07 m.

Construcția este cu structura de rezistență executată din:

- fundații izolate din beton sub stâlpi de lemn și fundații continue la perimetru cu 40 cm grosime, adâncimea de fundare este 0,8 m față de teren sistematizat;
- planșeu pe sol din beton slab armat, 12 cm grosime;
- stâlpi de susținere din lemn 20x20 cm;
- planșeu peste parter din grinzi de lemn principale și secundare;

Construcția C11-Centrala Termică- regim Parter de 13,01 x 12,22 m, cu suprafața construită de 159,0 mp și înălțime la perete atic 6,30 m.

Construcția este cu structura de rezistență executată din:

- fundații tip pahar din beton armat (baza 150x150 și pahar 60x60 cm), legate cu grinzi de fundare 35 x70 cm, adâncimea de fundare este 1,20 m față de cota terenului amenajat;
- structură în cadre de beton armat, din elemente prefabricate;
- pereți din cărămidă ceramică, cu goluri verticale;
- planșeul peste parter pe chesoane;
- acoperiș terasă;
- soclu din beton armat;
- pardoseala din beton;

Având în vedere anul de execuție, deci clădiri relativ vechi, cu structura neconformă normelor, și ținând seama (la simpla analiză vizuală) de starea de fapt a calității structurii, se constată degradări masive care afectează multe dintre elementele structurale.

Printre aceste degradări se numără fundațiile reduse și de calitate slabă, care au determinat tasarea diferențiată și deformarea planeității pereților. Grinzile de lemn din planșeul de peste parter au început săgeată, iar zidăria pereților prezintă zone mari afectate de umiditate sau descompletate.

Mai mult, stâlpii de lemn de la terasă-C2 sunt umezi la bază, au putrezit și pot ceda ușor. Scândura putredă de la închideri prezintă zone rupte și netratate, iar pardoseala de balast este

dislocată, cu deșeuri rezultate din degradările pereților. Lipsa tinichigeriei, care ar trebui să coordoneze scurgerea apelor de pe acoperiș, a permis scurgerea apei pe pereți.

Țiglele sunt vechi, crăpate și parțial căzute, lăsând lemnul șarpantei dezvelit. Lemnul grinzelor este crăpat, iar zonele afectate sunt deteriorate și acoperișul este deformat peste ele, iar îmbinarea elementelor din șarpantă este labilă.

De asemenea, subdimensionarea structurii în momentul actual, cât și modul labil de rezemare a nodurilor de la șarpantă, pun în pericol exploatarea în siguranță a clădirilor C1 și C2.

Calitatea necorespunzătoare a materialelor și lipsa întreținerii consecvente impun desființarea acestor clădiri, cu atât mai mult cu cât actualul proprietar nu le folosește.

Inutilitatea incintelor impune măsura radicală de desființare și necesită rapid înlăturarea lor și igienizarea terenului rezultat.

B. Instalații interioare

Clădirea nu este conectată la nicio utilitate urbană. Cablurile electrice și țevile de încălzire au fost îndepărtate din clădiri. Centrala termică nu conține niciun fel de echipament.

C. Finisaje și alte aspecte de arhitectură

Construcția C1:

Construit în anii 80 cu destinație clădire administrativă, are forma poligon neregulat, suprafața construită la sol 128 mp, regim de înălțime P+M.

Finisaje:

- învelitoare din țiglă profilată cărămiziu;
- soclu din beton, finisat cu tencuială;
- pardoseala din beton;
- tâmplărie din lemn de stejar cu geam;
- pereți tencuit și văruiți în interior și exterior;
- structura mansardei din lemn, placat cu lambriu;

Construcția C2:

Cu destinație de terasă acoperită, are o formă poligonală neregulată în plan, suprafața construită la sol este 43 mp, regimul de înălțime fiind parter.

Finisaje:

- planșeu pe sol din beton;
- stâlpi de susținere din lemn 20x20 cm;
- planșeu peste parter din grinzi de lemn;

Construcția C11:

Cu destinație centrală termică, are forma patrulateră regulată, suprafața construită la sol 159 mp, regim de înălțime P.

Finisaje:

- structură în cadre de beton armat, din elemente prefabricate, tencuită, drișcuită și văruiată;
- pereți din cărămidă ceramică tencuită, drișcuită pe ambele fețe;
- planșeul peste parter pe chesoane;
- acoperiș terasă;
- soclu din beton, finisat cu tencuială;
- pardoseala din beton;
- tâmplărie din metal, fără geam;

D. Amenajările exterioare

În jurul clădirilor nu există trotuar de protecție. Terenul este acoperit cu vegetație necontrolată. Drenajul apei pluviale nu este rezolvat.

5 Starea tehnică, inclusiv sistemul structural și analiza diagnostic, din punctul de vedere al asigurării cerințelor fundamentale aplicabile, potrivit legii.

Se efectuează pe baza examinării vizuale, pe baza rezultatelor obținute în urma sondajelor efectuate la infrastructura și suprastructură.

Prin vizualizarea construcțiilor amintite mai sus se constată prezența unor clădiri cu aspect inestetic, depășite structural, ceea ce indică faptul că aceste construcții nu pot fi reabilite și nici utilizate, deoarece nu se potrivesc cu necesitățile actualului proprietar.

Fundațiile nu au adâncimea corespunzătoare și sunt realizate într-un teren slab. Materialele din structuri au rezistență mecanică scăzută și sunt depreciate calitativ prin nefolosirea corectă.

Calitatea materialelor și a produselor puse în operă se consideră nesatisfacătoare, precum și execuției.

La analiza care se efectuează se au în vedere prevederile din Legea 10/95 republicată în 2007, completată și modificată cu Legea 177/2015 și prescripțiile din Codul de proiectare seismică P100-1/2013, act. în 2019- prevederi pentru evaluarea seismică a clădirilor existente, precum și pe baza legilor cu respectarea normelor, standardelor și a codurilor de proiectare în vigoare, inspecția vizuală a structurii executate combinată cu informații culese de la beneficiar și executant și pe baza documentației tehnice disponibile referitoare la structura construcției.

Conformarea structurală nu mai respectă prevederile de proiectare valabile la nivelul anului 2013 și actualizate în 2019.

Infrastructura realizată este incorectă ca dimensionare și adâncime, iar calitatea materialelor componente este evident inferioară celei admise prin actuala legislație.

Suprastructura construcțiilor nu respectă prevederile de proiectare din NP005-03 și P100-1/2013 și actualizate în 2019. Putem aprecia încă de la prima vizualizare că nu au asigurată o rezistență și stabilitate corespunzătoare clasei de importanță și regimului de înălțime.

Execuția s-a realizat necorespunzător chiar și perioadei de edificare și oricum nu corespunde normelor actuale, motiv pentru care propunem demolarea completă a clădirilor C1 - clădire administrativă, C2 - terasă și C11 - centrală termică.

Referitor la redundanța acestor construcții în ansamblu, menționăm că s-a atins efortul capabil în majoritatea elementelor structurii, ceea ce expune construcțiile la pierderi de stabilitate, locală și chiar generală.

Se constată neregularități în plan care ar putea să producă efecte nefavorabile de torsiune pe ansamblu.

5.1. Soluția tehnică, din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcțional-arhitectural și economic, cuprinzând:

Descrierea principalelor lucrări de intervenție

Lucrări de demolare:

Se va executa folosind o metodă mixtă, respectiv demolare manuală și demolare parțial mecanizată. Operațiunile de demolare, necesită mijloace mecanice și utilaje grele.

La imobil se execută lucrări de demolare integrală a elementelor clădirilor în vederea desființării totale. Demolarea construcțiilor se va face în două etape succesive, respectiv întâi se va realiza dezechiparea construcției și apoi demolarea propriu-zisă.

Toate lucrările de demolare prevăzute de prezentul proiect se vor face în soluția „bucată cu bucată”, „element cu element de sus în jos”, începând cu acoperișul, fiind cu totul interzisă începerea demolării de la baza construcției. Materialele dezafectate refolosibile se vor stivui imediat după desfacere, iar cele nefolositoare vor fi evacuate zilnic.

Unelte folosite sunt trusa dulgherie, bormașini, târnăcoape, baroase, răngi, lopeți, ciocane.

Mașini și utilaje folosite: automacara, încărcător frontal, buldoexcavator, picon, autobasculantă pentru transportul materialelor.

În acest scop operațiunile de demolare se vor succeda în următoarea ordine:

1. Se desface învelitoarea și șarpanta cu atenție pentru a evita producerea de accidente, având în vedere gradul de deteriorare al construcției (lemnul este de obicei putred). Desfacerea se face prin scoaterea cuielor sau scoabelor fără a se produce ruperea sau despicarea materialului lemnos.
2. Odată cu desfacerea șarpantei, de sus în jos se va urmări să nu se producă prăbușiri ale acestora prin slăbirea unor reazeme sau contravântuiri. De asemenea în paralel cu șarpanta se va desface și zidăria de la calcan care va fi susținută pentru a nu rămâne un perete înalt liber care se poate prăbuși. Resturile ce nu pot fi utilizate (mortarul și cioburile de caramida, caramizile înmuiate, sfaramicioase) se vor transporta cu containere speciale la groapa de gunoi.
3. Se va desface tâmplăria interioară și exterioară.
4. Se desfac tencuielile interioare la pereți și tavane iar molozul rezultat se va cara în locurile special amenajate.
5. La planșeele din lemn se desprinde plasa de rabbit sau trestia apoi se desfac șipcile de la partea inferioară a grinzilor de lemn. Elementele nerecuperabile se vor depozita în vederea valorificării ca lemn de foc.
6. Se scot grinzile planșeului bucată cu bucată de la planșeu peste parter. Se sortează cele bune, se curăță de cuie și moloz și se stivuiesc îngrijit pe lungime.
7. Se trece la desfacerea îngrijită a zidurilor, manual rând cu rând de sus în jos pe toată suprafața construcției evitându-se lăsarea de zone înalte care se pot prăbuși (prin demolarea completă a unui perete transversal celălalt nu mai are sprijinul de contrafort necesar stabilității lui).
8. Se vor sparge planșeu pe sol de beton slab armat.
9. Se va sparge fundație de beton armat și monolit.

Construirea gardului:

Imobilul este împrejmuit parțial. După finalizarea lucrărilor de demolare, se va construi un gard permanent pentru secțiunea lipsă, pentru a împiedica accesul persoanelor neautorizate pe teren.

Sistem constructiv:

- fundatii izolate tip piloni;
- stâlpi din țeava pătrată zincată 40x40x5 mm;
- panou gard bordurate zincate;
- bride zincate de fixare panouri;
- capac plastic stâlp;

Aducerea la nivel a terenului:

În urma demolării și eliminării complete a fundațiilor, se va executa o umplutură cu balast compactat. Umpluturile se vor realiza prin stratificare, astfel încât grosimea fiecărui strat să nu depășească 10 cm grosime, asigurând totodată scurgerea apelor de precipitație către rigola de scurgere existentă la frontul amplasamentului.

5.2. Durata de realizare și etapele principale corelate cu datele prevăzute în graficul orientativ de realizare a investiției, detaliat pe etape principale

Durata de realizare a investiției: -3 luni

5.3. Costurile estimative ale investiției:

La stabilirea costurilor ale investiției s-a avut în vedere încadrarea fazelor de lucrări în articole deviz.

Varianta Soluția 1

Valoarea totală cu TVA: 350.002,44 lei

Valoarea totală fără TVA: 294.406,85 lei

C+M fără TVA: 163.500,00 lei

Investiție de bază - cost unitar: 945,67 lei/mp cu TVA inclus, din care:

Construcții și instalații (C+I): 525,69 lei/mp (valoare cu TVA)

Varianta Soluția 2

Valoarea totală cu TVA: 338.679,94 lei

Valoarea totală fără TVA: 284.879,85 lei

C+M fără TVA: 156.500,00 lei

Investiție de bază - cost unitar: 915,07 lei/mp cu TVA inclus, din care:

Construcții și instalații (C+I): 503,18 lei/mp (valoare cu TVA)

5.5 Sustenabilitatea realizării investiției

a) Impactul social și cultural

-**Îmbunătățirea calității vieții:** Proiectul contribuie la îmbunătățirea calității vieții comunității locale prin crearea de locuri de parcare suplimentare, reducând congestia traficului și facilitând accesul la complexul sportiv.

-**Promovarea activităților sportive și culturale:** O parcare adecvată va încuraja participarea la evenimente sportive și culturale organizate în complex, stimulând astfel viața socială și culturală a comunității.

-**Valoare estetică:** Designul parcării și al gardului va fi integrat armonios în peisajul existent, respectând identitatea culturală a zonei și contribuind la îmbunătățirea aspectului urbanistic.

-**Accesibilitate și incluziune:** Proiectul va asigura locuri de parcare.

6 Recomandările și propunerile în vederea reabilitării și îmbunătățirii condițiilor.

Pentru realizarea optimă a proiectului, au fost elaborate două scenarii.

Soluția 1: Demolare și construire gard utilizând metode tradiționale

Valoarea totală a investiției în acest caz este (C+M): 163.500,00 (RON, fără TVA).

Se propun următoarele lucrări:

1) Lucrări de demolare:

- Clădirile vor fi demolate folosind metode tradiționale, manuale sau mecanizate.
- Deșeurile rezultate din demolare vor fi sortate conform legislației în vigoare (beton, lemn, metal etc.) și transportate la un centru autorizat de gestionare a deșeurilor.
- Fundațiile și structurile subterane vor fi păstrate, dacă acest lucru este posibil, pentru a reduce costurile și timpul de execuție.

2) Construirea gardului:

- Construirea unui gard fundație din beton, durabil și sigur.
- Materiale utilizate: stâlpi de beton, elemente de umplere din metal sau lemn.

3) Aducerea la nivel a terenului:

- În urma demolării și eliminării complete a fundațiilor, se va executa o umplutură cu balast.

Avantaje:

- Tehnologii simple și bine cunoscute.
- Realizare rapidă în timp.

Dezavantaje:

- Metodele tradiționale pot avea un impact mai mare asupra mediului (ex. cantitate mare de deșeuri).
- Lucrările de demolare pot genera mai mult zgomot și praf.
- Costuri inițiale mai ridicate.

Soluția 2: Demolare și construire gard utilizând metode moderne și sustenabile

Valoarea totală a investiției în acest caz este (C+M): 156.500,00 (RON, fără TVA).

Se propun următoarele lucrări:

1) Lucrări de demolare:

- Clădirile vor fi demolate selectiv, cu recuperarea maximă a materialelor reciclabile (ex. metal, lemn, beton).
- Utilizarea echipamentelor și tehnologiilor speciale pentru reciclarea materialelor (ex. procesarea betonului pentru a fi reutilizat ca agregat).
- Eliminarea completă a fundațiilor și a structurilor subterane.

2) Construirea gardului:

- Utilizarea materialelor moderne și sustenabile (ex. fier reciclat, materiale compozite, plasă metalică).
- Sistem modular de garduri, care poate fi extins sau relocat cu ușurință.

3) Aducerea la nivel a terenului:

- În urma demolării și eliminării complete a fundațiilor, se va executa o umplutură cu balast.

Avantaje:

- Soluție economică, cu costuri mai mici de investiție.
- Soluție ecologică, care reduce cantitatea de deșeuri și amprenta ecologică.
- Aspect modern și estetic, care se integrează în mediul înconjurător.

Dezavantaje:

- Achiziționarea materialelor sustenabile și utilizarea tehnologiilor moderne pot necesita mai mult timp.

Pe baza consultării cu beneficiarul, având în vedere bugetul limitat pentru realizarea lucrărilor de renovare propuse, se propune varianta Soluția 2

6.Scenariul/Opțiunea tehnico-economic(ă) optim(ă), recomandat(ă)

Demolare și construire gard utilizând metode moderne și sustenabile

Valoarea totală a investiției în acest caz este (C+M): 156.500,00 (RON, fără TVA).

Se propun următoarele lucrări:

1) Lucrări de demolare:

- Clădirile vor fi demolate selectiv, cu recuperarea maximă a materialelor reciclabile (ex. metal, lemn, beton).
- Utilizarea echipamentelor și tehnologiilor speciale pentru reciclarea materialelor (ex. procesarea betonului pentru a fi reutilizat ca agregat).
- Eliminarea completă a fundațiilor și a structurilor subterane.

2) Construirea gardului:

- Utilizarea materialelor moderne și sustenabile (ex. fier reciclat, materiale compozite, plasă metalică).
- Sistem modular de garduri, care poate fi extins sau relocat cu ușurință.

3) Aducerea la nivel a terenului:

- În urma demolării și eliminării complete a fundațiilor, se va executa o umplutură cu balast.

Avantaje:

- Soluție economică, cu costuri mai mici de investiție.
- Soluție ecologică, care reduce cantitatea de deșeuri și amprenta ecologică.
- Aspect modern și estetic, care se integrează în mediul înconjurător.

Dezavantaje:

- Achiziționarea materialelor sustenabile și utilizarea tehnologiilor moderne pot necesita mai mult timp.

7 Principalii indicatori economici aferenți investiției:

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

Opțiunea propusă: varianta Soluția 2.

Valoarea totală cu TVA: 338.679,94 lei

Valoarea totală fără TVA: 284.879,85 lei

C+M fără TVA: 156.500,00 lei

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;

- suprafața terenului : 3875 mp;
- suprafață construită existentă 745,0 mp, din care propusă pentru demolare (corp C1, C2 și C11): 330,0 mp;
- suprafață desfășurată existentă 785,11 mp, din care propusă pentru demolare (corp C1, C2 și C11): 370,11 mp;
- lungimea gardul propus: 70 ml;
- înălțimea gardul propus: 1,7 m;
- suprafața umpluturii de balast și piatra spartă: 500 mp;

POT(existent) = 20,33 %

CUT(existent) = 0,213

POT(după lucr. de demolare) = 11,81 %

CUT(după lucr. de demolare) = 0,118

Întocmit

ing. Ványolós Zoltán

Zoltan
Vanyolos

Digitally signed by

Zoltan Vanyolos

Date: 2025.03.20

11:21:26 +02'00'

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

FÜLEKI ZOLTAN LADISLAV

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

WOHLFAR

