

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 7 din data de 14.01.2021

pentru aprobarea Studiului de fezabilitate și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții

“Amenajare mezanin Bloc 8 F, G, H - Bdul Unirii, prin schimbarea funcțiunii din birouri în apartamente”

Consiliul Local al Municipiului Buzău, județul Buzău, întrunit în ședință ordinară:

Având în vedere :

- referatul de aprobare al primarului municipiului Buzău, înregistrat sub numărul 8/CLM/14.01.2021;
- raportul de specialitate al Serviciului Investiții, Achiziții Publice nr. 1862/2021;
- avizul Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, administrarea domeniului public și privat al municipiului;
- avizul Comisiei pentru tranziția la economia circulară, buget, finanțe, agricultură, turism și relații internaționale;
- avizul nr. 2/12.01.2021 al Comisiei tehnico-economice a Consiliului Local al Municipiului Buzău;
- 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;
- prevederile art. 44, alin. (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art. 129, alin. (1), (2), lit. b) și alin. (4), lit. d), art. 139, alin. (1), coroborat cu art. 5, lit. ee), precum și art. 196 alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1.- Se aprobă Studiul de fezabilitate „**Amenajare mezanin Bloc 8 F, G, H - Bdul Unirii, prin schimbarea funcțiunii din birouri în apartamente**”, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2.- Se aprobă indicatorii tehnico-economici ai obiectivului de investiții publice „**Amenajare mezanin Bloc 8 F, G, H - Bdul Unirii, prin schimbarea funcțiunii din birouri în apartamente**”, prevăzuți în anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.- Primarul municipiului Buzău, prin intermediul Serviciului Investiții, Achiziții Publice și Serviciului Buget Finanțe, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR
PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU,
Constantin Toma



AVIZAT PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU,
Eduard Pistol



**INDICATORII TEHNICO-ECONOMICI
AI OBIECTIVULUI DE INVESTITII PUBLICE**

**„Amenajare mezanin Bloc 8 F, G, H - Bdul Unirii, prin schimbarea
funcțiunii din birouri în apartamente”**

- Valoarea totală a investiției : 3.913.247,56 lei , cu TVA
din care: construcții-montaj : 2.632.595,44 lei , cu TVA
- Capacitati : 12 apartamente
- Durata de execuție : 12 luni

PRIMAR,
Constantin Toma



Director executiv,
Ileana Bănuțu



Șef Serviciu,
Aurelia Turcoman



ROMÂNIA
JUDETUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- P R I M A R -
Nr. 8/CLM/14.01.2021

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea Studiului de fezabilitate și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții

“Amenajare mezanin Bloc 8 F, G, H - Bdul Unirii, prin schimbarea funcțiunii din birouri în apartamente”

Intenția de modificare a funcțiunii spațiilor deținute de UAT Municipiul Buzău în blocul 8 F, G, H face parte din politica primăriei de asigurarea unei rezerve de apartamente disponibile pentru situații speciale, de urgență, etc.

Blocul 8 F, G, H este alcătuit din trei tronsoane, cu trei scări pentru locatari amplasate central. Spațiile aflate la mezanin, împreună cu alte trei scări dezvoltate pe un singur nivel și holurile de acces de la parter (fostul sediu al Companiei de Apă Buzău), au fost achiziționate de la aceasta și trecute în domeniul public al UAT Municipiul Buzău prin HCL, în decembrie 2019.

Mezaninul a fost gândit ca o succesiune de birouri de-a lungul unui coridor central, care ocolește cele trei scări ale locatarilor aflate în mijlocul tronsoanelor, dar cu care nu comunică. Acest tip de plan nu poate fi utilizat pentru transformarea cerută prin tema de proiectare, fiind deficitar din punct de vedere funcțional, al circulației sau al racordării la utilitățile comune existente. Este necesar ca apartamentele nou create la mezanin să fie accesibile din casele de scări pentru ceilalți locatari.

Achiziția acestor spații s-a făcut cu intenția de a fi transformate în apartamente de locuit în regim de închiriere, aflate la dispoziția primăriei. Investiția publică asigură 12 apartamente, 10 cu 2 camere (1 dormitor) și 2 cu 4 camere (3 dormitoare), dar și 3 spații la parter, cu aria utilă de 76 mp la bl 8F, 53 mp la 8G și 38 mp la 8H, care pot căpăta funcțiuni comerciale, aducând un venit primăriei prin închiriere.

Zona este echipată cu toate utilitățile necesare: apă, canalizare, gaze, energie electrică, telefonizare. Blocul 8 F, G, H este racordat la toate aceste utilități.

Prin urmare, a fost propusă o singură soluție funcțională și de echipare, care se racordează la situația existentă.

Pentru rezolvarea intențiilor primăriei, specificate în certificatul de urbanism nr. 85 din 12.02.2020, de a se amenaja la mezanin apartamente de locuit, se propun următoarele lucrări generale, care au fost luate în calcul în urma expertizei tehnice:

1. Renunțarea la cele trei scări de un nivel, întrucât pozițiile lor excentrice față de tronson, nu sunt de loc favorabile rezolvării funcționale cerute și extinderea planșeelor din beton armat la nivelul mezaninului în locul acestora.
2. Crearea legăturilor funcționale ale spațiilor din mezanin, viitoare locuințe, cu scările centrale, ce deservește apartamentele existente.
3. Rezolvarea funcțională a apartamentelor din mezanin, astfel încât să fie menținute și folosite coloanele sanitare și ghearele de ventilație pe pozițiile existente în prezent.
4. Demolarea tuturor compartimentărilor de la mezanin și a instalațiilor sanitare, termice și electrice, unele cu defecțiuni importante, care au provocat degradări ale unor părți de construcție.
5. Demolarea pereților exteriori și a tâmplăriei de la parapet în sus, pentru re poziționarea golurilor conform noilor compartimentări.
6. Spațiile disponibilizate în parter, prin desființarea celor trei scări devenite inutile, vor fi amenajate pentru funcțiuni comerciale, iar cele de la mezanin corespunzătoare, vor fi înglobate în apartamentele create.

S-a propus separarea între apartamente pe aceeași verticală cu pereții despărțitori dintre apartamentele de la etajele superioare. Astfel, dimensiunea și distribuția unităților locative de la mezanin este asemănătoare cu cea de la etajele superioare:

- Bloc 8 F – 4 ap. * 2 camere.
- Bloc 8 G – 4 ap. * 2 camere.
- Bloc 8 H – 2 ap. * 2 camere + 2 ap. * 4 camere.

Se obțin 12 apartamente aparținând domeniului public al UAT Municipiul Buzău, cu 2 și 4 camere, cu arii utile cuprinse între 53 și 91 mp, care vor avea regim de închiriere, pentru rezolvarea unor necesități speciale la nivelul municipiului.

Finantarea obiectivului de investiții se face cu fonduri din bugetul local sau alte fonduri legal constituite, conform listelor de investiții aprobate potrivit legii.

Față de cele prezentate mai sus, s-a întocmit alăturatul proiect de de hotărâre, cu rugămintea de a fi adoptat în forma prezentată.

PRIMAR,
Constantin Toma



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
DIRECȚIA TEHNICĂ
Serviciul Investiții, Achiziții Publice
Nr. 1862/2020

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea Studiului de fezabilitate și a
indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții

**“Amenajare mezanin Bloc 8 F, G, H - Bdul Unirii, prin schimbarea funcțiunii
din birouri în apartamente”**

Intenția de modificare a funcțiunii spațiilor detinute de UAT Municipiul Buzău în blocul 8 F,G,H face parte din politica primăriei de asigurarea unei rezerve de apartamente disponibile pentru situații speciale, de urgență, etc.

Blocul 8 FGH este alcătuit din trei tronsoane, cu trei scări pentru locatari amplasate central. Spațiile aflate la mezanin, împreună cu alte trei scări dezvoltate pe un singur nivel și holurile de acces de la parter (fostul sediu al Companiei de Apă Buzău), au fost achiziționate de la aceasta și trecute în domeniul public al UAT Municipiul Buzău prin HCL, în decembrie 2019.

Mezaninul a fost gândit ca o succesiune de birouri de-a lungul unui coridor central, care ocolește cele trei scări ale locatarilor aflate în mijlocul tronsoanelor, dar cu care nu comunică. Acest tip de plan nu poate fi utilizat pentru transformarea cerută prin tema de proiectare, fiind deficitar din punct de vedere funcțional, al circulației, sau al racordării la utilitățile comune existente. Este necesar ca apartamentele nou create la mezanin să fie accesibile din casele de scări pentru ceilalți locatari.

Zona este echipată cu toate utilitățile necesare: apă, canalizare, gaze, energie electrică, telefonizare. Blocul 8 F, G, H este racordat la toate aceste utilități.

Prin urmare, a fost propusă o singură soluție funcțională și de echipare, care se racordează la situația existentă.

Se propun următoarele lucrări generale, care au fost luate în calcul în urma expertizei tehnice:

- Renunțarea la cele trei scări de un nivel, întrucât pozițiile lor excentrice față de tronson, nu sunt de loc favorabile rezolvării funcționale cerute și extinderea planșeelor din beton armat la nivelul mezaninului în locul acestora.
- Crearea legăturilor funcționale ale spațiilor din mezanin, viitoare locuințe, cu scările centrale, ce deservește apartamentele existente.
- Rezolvarea funcțională a apartamentelor din mezanin, astfel încât să fie menținute și folosite coloanele sanitare și ghearele de ventilație pe pozițiile existente în prezent.

-Demolarea tuturor compartimentărilor de la mezanin și a instalațiilor sanitare, termice și electrice, unele cu defecțiuni importante, care au provocat degradări ale unor părți de construcție.

-Demolarea pereților exteriori și a tâmplăriei de la parapet în sus, pentru re poziționarea golurilor conform noilor compartimentări.

-Spațiile disponibilizate în parter, prin desființarea celor trei scări devenite inutile, vor fi amenajate pentru funcțiuni comerciale, iar cele de la mezanin corespunzătoare, vor fi înglobate în apartamentele create.

S-a propus separarea între apartamente pe aceeași verticală cu pereții despărțitori dintre apartamentele de la etajele superioare. Astfel, dimensiunea și distribuția unităților locative de la mezanin este asemănătoare cu cea de la etajele superioare:

- Bloc 8 F – 4 ap. * 2 camere.
- Bloc 8 G – 4 ap. * 2camere.
- Bloc 8 H – 2 ap. * 2camere + 2 ap. * 4 camere.

Se obțin 12 apartamente aparținând domeniului public al UAT Municipiul Buzău, cu 2 și 4 camere, cu arii utile cuprinse între 53 și 91 mp, care vor avea regim de închiriere, pentru rezolvarea unor necesități speciale la nivelul municipiului.

Finantarea obiectivului de investitii se face cu fonduri din bugetul local sau alte fonduri legal constituite, conform listelor de investitii aprobate potrivit legii.

Tinand cont de competentele de aprobare ale consiliilor locale s-a intocmit alaturatul proiect de hotarare, cu rugamintea de a fi promovat pe ordinea de zi a sedintei Consiliului Local al Municipiului Buzau.

Director executiv,
Ileana Bănuțu



Șef Serviciu,
Aurelia Turcoman



COMISIA TEHNICO-ECONOMICĂ (CTE)

PROCES VERBAL AL ȘEDINȚEI

Încheiat astăzi, 12.01.2021, cu ocazia desfășurării ședinței CTE pentru analizarea și avizarea următoarei documentații:

1. Faza de proiectare: **P.TH.+D.E.**

Denumirea proiectului: „REABILITARE PASAJ METALURGICA PESTE CF”

2. Faza **D.A.L.I.**

Denumirea obiectivului de investiții: „AMENAJARE MEZANIN BLOC 8 F, G, H, - BD. UNIRII, PRIN SCHIMBAREA FUNCȚIUNII DIN BIROURI ÎN APARTAMENTE”.

La ședință au fost convocați, prin poștă electronică (e-mail), să participe membrii desemnați prin Hotărârea nr. 287/22.12.2020 privind reorganizarea Comisiei Tehnico-Economice la nivelul UAT Municipiul Buzău.

Comisia astfel întrunită a evaluat în urma prezentării documentelor propuse, după cum urmează:

1. Faza de proiectare: **P.TH.+D.E.**

Denumirea proiectului: „REABILITARE PASAJ METALURGICA PESTE CF”

Valoarea totală a investiției este de 3.429.953,72 lei cu TVA, din care C+M 2.714.511,48 lei cu TVA.

Aviz: P.TH.+D.E. a primit avizul favorabil nr. 1/12.01.2021.

2. Faza **D.A.L.I.**

Denumirea obiectivului de investiții: „AMENAJARE MEZANIN BLOC 8 F, G, H, - BD. UNIRII, PRIN SCHIMBAREA FUNCȚIUNII DIN BIROURI ÎN APARTAMENTE”.

Valoarea totală a investiției este de 3.913.247,56 lei cu TVA, din care C+M 2.632.595,44 lei cu TVA.

Aviz: D.A.L.I. a primit avizul favorabil nr. 2/12.01.2021.

Concluzii, observații, recomandări ale CTE, dacă este cazul:

1. TARA BTA + A.C. a avut o lucrare bună la după primărie.
având în vedere că proiectul este în stadiu de finalizare și se va prezenta în data 12.01.2021.

Președintele CTE declară închise lucrările ședinței.

Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces-verbal, astăzi 12.01.2021, în 2 exemplare.

Participanți la ședință:

Nr. crt.	Numele și prenumele	Funcția în comisie	Semnătură
1.	Ileana Bănucu	Președinte	
2.	Vasile Murguleț	Membru	
3.	Aurelia Turcoman	Membru	
4.	Rodica Cuza	Membru	
5.	Dana Gogea	Membru	
6.	Olga Posedaru	Membru	

Invitați:

Nr. crt.	Numele și prenumele	Funcție în cadrul Proiectului	Semnătură
1.	HANU CESCULESCU	Președinte	
2.	DOBRESCU ALINA	Membru	
3.			

Procesul-verbal conține 2 file.

Întocmit,
Secretar CTE,

Ana-Maria Dragu

