

**COMUNA FLOREȘTI**

str. Avram Iancu, nr. 170, 407280 Florești
jud. Cluj CIF 4485391
W: www.floresticluj.ro;
E: primaria@floresticluj.ro;
T: 0264 265 101

S.C. IDEAL CONCEPT S.R.L.

str. Horea, nr. 15/9, Cluj-Napoca
J12/1489/2007; CIF RO 21467549
Tel: 0742 20 37 41 / 0740 24 96 24
office@iconcept.ro.ro

**5.4. Principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții**

5.4.a. Indicatori maximali, respectiv valoarea totală a obiectivului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și, respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj, în conformitate cu devizul general

Valoare totala maxima conform scenariului 1 (recomandat)

SCENARIU 1	Valoare fără TVA (Lei)	TVA (Lei)	Valoare inclusiv TVA (Lei)
TOTAL GENERAL	37,499,567.95	7,067,990.76	44,567,558.71
Din care C+M	26,328,779.51	5,002,468.11	31,331,247.62

DIN CARE :

	Valoare (fără TVA)	TVA	Valoare cu TVA
1. PARCAJ PUBLIC SUPRATERAN	Lei	Lei	Lei
TOTAL GENERAL	20,628,486.62	3,888,926.14	24,517,412.76
Din care C + M(	14,132,209.65	2,685,119.83	16,817,329.48

	Valoare (fără TVA)	TVA	Valoare cu TVA
2. AMENAJARI EXTERIOARE SI SPATII ADIACENTE INCLUSIV GRUP SANITAR PUBLIC SUBTERAN	Lei	Lei	Lei
TOTAL GENERAL	16,876,081.33	3,179,064.62	20,055,145.96
Din care C + M(	12,196,569.86	2,317,348.27	14,513,918.13

5.4.b. Indicatori minimali, respectiv indicatori de performanță și după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare

a. Parcaj public suprateran

Funcțiunea
Dimensiunile maxime de gabarit
Regim de înălțime
Nr. locuri de parcare
H maximă
Suprafață construită
Suprafață desfășurată
Suprafață utilă
Categorია de importanță:
Clasa de importanță:
NSI/GRF:

Parcaj public suprateran
37,60 m x 31,90 m
Dp+P+2E+Ep
134
12,30 m (de la cota ±0,00)
Sc = 1.192 mp
Sd = 4.553 mp
Su = 3.796.17,80 mp
C normală (conform HGR nr. 766/1997)
III (conform Codului P-100/1- 2013)
I (conform Normativului de siguranță la foc a
construcțiilor P-118/1999)

**COMUNA FLOREȘTI**

str. Avram Iancu, nr. 170, 407280 Florești
 jud. Cluj CIF 4485391
 W: www.floresticluj.ro;
 E: primaria@floresticluj.ro;
 T: 0264 265 101

S.C. IDEAL CONCEPT S.R.L.

str. Horea, nr. 15/9, Cluj-Napoca
 J12/1489/2007; CIF RO 21467549
 Tel: 0742 20 37 41 / 0740 24 96 24
 office@iconcept.ro.ro



Repartizarea funcțiunilor și suprafețelor acestora în cadrul clădirii:

PARCAJ SUPRATERAN			
NIVEL	FUNCȚIUNE	SUPRAFAȚĂ (mp)	H. NIVEL/H. LIBER (m)
DEMISOL PARȚIAL	PARCARE DEMISOL	463,13	2,45
	CASA SCĂRII	10,97	2,45
	SAS	4,29	2,45
	BOXA CURĂȚENIE	4,78	2,45/2,35
	CAMERA TEHNICĂ	4,16	2,45/2,35
	CASA SCĂRII (CU LIFT)	14,59	2,45
	SAS	4,29	2,45
	CAMERA POMPE HIDRANTI	4,31	2,45/2,35
Au nivel Demisol parțial =			510,52 mp
PARTER A ȘI B	PARCARE PARTER A	469,64	2,45
	BIROU INFO	4,90	2,45/2,35
	G.S.	1,40	2,45/2,35
	SAS	4,29	2,45
	CASA SCĂRII	16,64	2,45
	SAS	4,29	2,45
	G.S. H	5,35	2,45/2,35
	T.E.G.	1,48	2,45
	SAS	4,29	2,45
	CASA SCĂRII (CU LIFT)	24,24	2,45
	SAS	4,29	2,45
	PARCARE PARTER B	429,49	2,45
Au nivel Parter A și B =			970,30 mp
ETAJ 1 A ȘI B	PARCARE ETAJ 1 A	429,43	2,45
	SAS	4,29	2,45
	CASA SCĂRII	16,64	2,45
	SAS	4,29	2,35
	SAS	4,29	2,45
	CASA SCĂRII (CU LIFT)	24,24	2,45
	SAS	4,29	2,35
	PARCARE ETAJ 1 B	429,49	2,35
Au nivel Etaj 1 A și B =			916,96 mp
ETAJ 2 A ȘI B	PARCARE ETAJ 2 A	429,42	2,35
	SAS	4,29	2,35
	CASA SCĂRII	16,64	2,35
	SAS	4,29	3,85
	SAS	4,29	2,45
	CASA SCĂRII (CU LIFT)	24,24	2,45
	SAS	4,29	3,85
	PARCARE ETAJ 2 B	429,76	3,85
Au nivel Etaj 2 A și B =			917,22 mp
ETAJ 3 A	PARCARE ETAJ 3 A	431,71	2,45
	SAS	4,29	2,45
	CASA SCĂRII	16,64	2,45
	SAS	4,29	2,45
	CASA SCĂRII (CU LIFT)	24,24	2,45
Au nivel Etaj 3 A =			481,17 mp
Au PARCAJ SUPRATERAN =		3796,17 mp	

**COMUNA FLOREȘTI**

str. Avram Iancu, nr. 170, 407280 Florești
jud. Cluj CIF 4485391
W: www.floresticluj.ro;
E: primaria@floresticluj.ro;
T: 0264 265 101

S.C. IDEAL CONCEPT S.R.L.

str. Horea, nr. 15/9, Cluj-Napoca
J12/1489/2007; CIF RO 21467549
Tel: 0742 20 37 41 / 0740 24 96 24
office@iconcept.ro.ro

**b. Amenajare piațeta primarie si spatii adiacente**

Funcțiunea	Piațetă și spații adiacente cu acces public
S totală	7.265 mp
S alei pietonale	3.932 mp
S alei și platforme carosabile	1.870 mp
S spații verzi	1.463 mp
Nr. locuri de parcare la sol auto	30
Nr. locuri de parcare la sol bus	1

c. Grup sanitar public subteran

Funcțiunea	Grup sanitar public subteran
Dimensiunile maxime de gabarit	7,70 m x 11,05 m (subsol)
Regim de înălțime	S+P
H maximă	4,70 m (de la cota ±0,00)
Suprafață construită	Sc = 41 mp
Suprafață desfășurată	Sd = 118 mp
Suprafață utilă	Su = 66,01 mp
Categoria de importanță:	C normală (conform HGR nr. 766/1997)
Clasa de importanță:	III (conform Codului P-100/1- 2013)
NSI/GRF:	II (conform Normativului de siguranță la foc a construcțiilor P-118/1999)

GRUP SANITAR PUBLIC SUBTERAN			
NIVEL	FUNCȚIUNE	SUPRAFAȚĂ (mp)	H. NIVEL/ H. LIBER (m)
SUBSOL	HOL	23,33	2,80
	GRUP SANITAR	4,80	2,45
	SPATIU INTREȚINERE	3,08	2,80
	GRUP SANITAR	4,80	2,45
	Au nivel Subsol =		36,01 mp
PARTER	CASA SCĂRII	26,50	
	LIFT	3,50	
	Au nivel Parter =		30 mp
Au GRUP SANITAR PUBLIC SUBTERAN =		66,01 mp	

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

Suprafața totală constuită desfasurată a cladirilor propuse pe amplasament este de **4.553 m²** **PARCAJ PUBLIC SUPRATERAN, 118 m² GRUP SANITAR PUBLIC SUBTERAN**, iar suprațata piațetei cu spatiile adiacente(alei pietonale, platforme carosabile si spatii verzi) este de este de **7.265 m²**, rezultand astfel o suprafata totala construita desfasurata de **11.936 m²**. Astfel, in urma bugetului rezultat in ambele scenarii se poate evidentia indicatorul financiar al costului raportat la metru patrat de lucrari de constructie executate (cladiri si amenajari exterioare) .

Se va evidentia in urma centralizarilor atat un cost raportat la m² de cladiri construite cat un cost la m² de suprafata de piațeta exterioara si spatii adiacente.

Astfel avand sumele mai sus definite vom avea indicatorul de pret raportat la m² construit desfasurat de constructie executata, definita in cele doua cazuri raportat la valoarea C+M si la valoarea totala generala bugetata:

**COMUNA FLOREȘTI**

str. Avram Iancu, nr. 170, 407280 Florești
jud. Cluj CIF 4485391
W: www.floresticluj.ro;
E: primaria@floresticluj.ro;
T: 0264 265 101

S.C. IDEAL CONCEPT S.R.L.

str. Horea, nr. 15/9, Cluj-Napoca
J12/1489/2007; CIF RO 21467549
Tel: 0742 20 37 41 / 0740 24 96 24
office@iconcept.ro.ro



- a. Valoarea care definește **costul real de execuție al clădirii** împreună cu amenajările exterioare, costurile pentru utilități și organizarea de șantier, **respectiv valoarea C+M**.

- suprafața totală construită desfășurată construcției + amenajări exterioare = **11.936 m²**
Val. **C+M = 26,328,779.51 Lei / 11, 936 m² = 2,205.83 Lei/m² respectiv 435.60 Euro/m²**

- b. Valoarea totală generală care include toate capitolele bugetare din deviz

- suprafața totală construită desfășurată construcției + amenajări exterioare = **11.936 m²**
Val. totală = **37,499,567.95 Lei / 11, 936 m² = 3,141.72 Lei/m² respectiv 620.42 Euro/m²**

În ceea ce privește strict partea construire a parcajului supraplat costurile defalcate pe „**Obiectul 1. – PARCAJ SUPRATERAN**” se raportează la suprafața de **4.553 m²**

Astfel din valoarea totală C+M = **26,328,779.51 Lei**, pentru clădirea parcajului supraplat este alocată o valoare bugetară de **14,132,209.65 Lei**

- Suprafața totală construită desfășurată parcaj supraplat = **4.553 m²**
Val. **C+M = 14,132,209.65 Lei / 4,553 m² = 3,103.93 Lei/m² respectiv 612.95 Euro/m²**

- Numărul total de locuri de parcare propuse în cadrul parcajului supraplat - **134 locuri**
Val. **C+M = 14,132,209.65 Lei / 134 locuri = 105,464.30 Lei/loc respectiv 20,826.69 Euro/loc**

În ceea ce privește partea lucrări de construcții pentru amenajările exterioare și spațiile adiacente (piața primară, alei carosabile și pietonale, grup sanitar public subteran) costurile defalcate pe „**Obiectul 2. – AMENAJARE PIATETA PRIMARIE SI SPATII ADIACENTE**”, „**Obiectul 3. – GRUP SANITAR PUBLIC SUBTERAN**”, și „**Obiectul 4. – desfaceri desființări și demolări**” se raportează la suprafața de $7.265 \text{ m}^2 + 118 \text{ m}^2 = \mathbf{7.383 \text{ m}^2}$

Astfel din valoarea totală C+M = **26,328,779.51 Lei**, pentru amenajările exterioare și spațiile adiacente inclusiv grupul sanitar public subteran, este alocată o valoare bugetară de **12,196,569.86 Lei**

- suprafața totală construită desfășurată amenajările exterioare și spațiile adiacente (piața primară, alei carosabile și pietonale, grup sanitar public subteran) = **7.383 m²**

Val. **C+M = 12,196,569.86 Lei / 7.383 m² = 1,651.98 Lei/m² respectiv 326.23 Euro/m²**

DESCRIEREA LUCRĂRILOR PROPUSE

Pe parcela studiată se propune un proiect de REGENERARE URBANĂ care include 3 mari obiecte :

- CONSTRUIRE PARCAJ PUBLIC SUPRATERAN
- AMENAJARE PIATETA SI SPATII ADIACENTE
- GRUP SANITAR PUBLIC SUBTERAN

a. Parcaj public supraplat

Pe amplasamentul studiat se propune realizarea unui parcaj public multietajat supraplat, cu regimul de înălțime Dp+P+2E+Ep. Clădirea propusă este retrasă față de noua limită de proprietate a parcelei reconfigurate în urma P.U.Z. de la vest cu min. 4,85 m, respectiv cu 6,20 m față de clădirea magazinului Lidl, spre nord cu 8,25 m, spre sud cu min. 8,05 m respectiv cu 19,05 m față de locuințele colective, iar spre est se află la min. 14,80 m față de sediul administrativ al Primăriei Comunei Florești. Față de clădirea Grădiniței care se află pe direcția sud-est clădirea parcajului propus se află la o distanță de min 37,75 m.

Parcajul supraetajat va avea 4 niveluri supraplate. Primul nivel va fi demisol parțial, conform configurației naturale a terenului care are o declivitate spre limita de vest. Fiecare etaj este împărțit în

**COMUNA FLOREȘTI**

str. Avram Iancu, nr. 170, 407280 Florești
jud. Cluj CIF 4485391
W: www.floresticluj.ro;
E: primaria@floresticluj.ro;
T: 0264 265 101

S.C. IDEAL CONCEPT S.R.L.

str. Horea, nr. 15/9, Cluj-Napoca
J12/1489/2007; CIF RO 21467549
Tel: 0742 20 37 41 / 0740 24 96 24
office@iconcept.ro.ro



două niveluri decalate (notate Parter-A, Parter-B, Etaj 1-A, Etaj 1-B etc.) reducând lungimea rampelor necesare și optimizând fluxul de mașini. Ultimele niveluri, mai exact jumătate din nivelul 2 și ultimul nivel vor fi terase parțial acoperite.

Circulațiile auto interioare se desfășoară în sens unic, cu rampe de acces între niveluri, având pantă maximă de 18%. Intrarea și ieșirea din parcare se face la nivelul parterului din alea semicarosabilă dintre sediul administrativ al Primăriei și clădirea parcarii. Accesul pietonal la parcaj și în interiorul acestuia se face prin intermediul celor două circulații verticale, care asigură și evacuarea în caz de incendiu. Casa de scară dinspre latura de nord este dotată cu un ascensor electric fără camera de mașini cu capacitatea de 8 persoane/630 kg. Ascensorul va fi dimensionat și pentru accesul persoanelor cu dizabilități imobilizate în scaun rulant și va avea 8 stații și două uși de acces opuse, pentru a putea deservi toate nivelurile parcajului.

Parcarea va avea o schemă funcțională clară și simplă pentru a se evita punctele de conflict ale circulației interioare. Vor fi amenajate 134 locuri de parcare (dintre care la Parterul A 6 locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități și 2 locuri pentru familii cu copii, iar la nivelul Parterul B și 4 locuri pentru vehicule electrice) dimensionate corespunzător. Fiecare nivel al parcajului cuprinde zonele de parcare propriu-zisă, circulațiile pe verticală auto și pietonale, iar nivelul demisolului și parterul cuprinde și funcțiuni auxiliare: la demisol se află o boxă de curățenie, o cameră tehnică și camera pompelor pentru hidranții interiori cu acces din exterior, iar la parter se propune un birou informații cu grup sanitar pentru personal, un grup sanitar pentru vizitatori, inclusiv pentru persoane cu dizabilități imobilizate în scaun rulant și o încăpere în care va fi amplasat tabloul electric general.

b. Amenajare piațeta primarie si spatii adiacente

La nivelul amenajărilor exterioare se propune realizarea unei piațete publice între clădirea existentă a sediului administrativ al Primăriei Comunei Florești și str. Avram Iancu, reconfigurarea aleii semicarosabile de acces pe amplasament, amenajarea/reamenajarea a 30 locuri de parcare la sol (dintre care 2 pentru persoane cu dizabilități, 3 pentru familii cu copii și 8 pentru vehicule electrice), și 1 loc de parcare pentru microbuzul școlar (inclusiv lucrările de cablare aferente montării unei spații de încărcare electrice dedicate).

Aleea carosabilă existentă își păstrează în mare parte traseul și sensul de circulație (sens unic str. Avram Iancu - str. Prof. Ioan Rusu), aceasta transformându-se într-o alee semicarosabilă, cu traseul ușor schimbat în funcție de obiectivele deservite (parcajul supraetajat propus și parcarile la sol existente/propuse).

Datorită modificărilor cotelor de nivel se va reamenaja accesul carosabil către parcajul existent de la subsolul sediului administrativ al Primăriei Comunei Florești.

Se va prevedea un sistem de control acces pe amplasament care va fi prevăzut cu un terminal de intrare din strada Avram Iancu și două terminale de ieșire spre str. Prof. Ioan Rusu, pe fiecare dintre cele două benzi create cu senzori de ieșire dedicate. Clădirea parcajului va fi deservită de asemenea de 2 terminale acces și două terminale de ieșire. Monitorizarea locurilor de parcare se va face prin intermediul a 4 panouri electronice de afișare a numărului de locuri de parcare: unul poziționat la intrarea în incintă cu numărul total de locuri, două la intrarea în parcajul supraetajat pentru fiecare punct de acces în parte, ce monitorizează doar locurile de parcare din interiorul clădirii și unul pe strada Prof. Ioan Rusu pentru direcționarea autoturismelor spre accesul în parcaj de pe strada Avram Iancu.

În zona centrală a piațetei se va amenaja o fântână arteziană la nivelul pavajului. Sistemul propus pt. fântâna arteziană are integrate jocuri de apă automatizate și iluminat LED în culori RGB. Echipamentul fântânii va fi incorporat într-o cuvă de beton executată sub cota pavajului și va fi acoperit cu dale flotante.

c. Grup sanitar public subteran

Pe extremitatea de nord-est a amplasamentului studiat, în proximitatea stației de autobuz, se propune realizarea unui grup sanitar public subteran cu regimul de înălțime S+P. Corpul propus este retras față de limita de proprietate de la nord cu 5,70 m și față de limita de est cu 3,00 m.

Construcția va avea două niveluri. Parterul va cuprinde scara de acces și un ascensor dimensionat pentru persoane cu dizabilități imobilizate în scaun rulant iar subsolul va avea un hol de acces, două grupuri sanitare pentru persoane cu dizabilități și un spațiu pentru întreținere.

La exterior, pe latura nordică, se vor monta pe elevațiile construcției bănci care vor deservi și stația de autobuz.

**COMUNA FLOREȘTI**

str. Avram Iancu, nr. 170, 407280 Florești
 jud. Cluj CIF 4485391
 W: www.floresticluj.ro;
 E: primaria@floresticluj.ro;
 T: 0264 265 101

S.C. IDEAL CONCEPT S.R.L.

str. Horea, nr. 15/9, Cluj-Napoca
 J12/1489/2007; CIF RO 21467549
 Tel: 0742 20 37 41 / 0740 24 96 24
 office@iconcept.ro.ro

rezistență
 arhitectură
 consultanță

**5.4.d. Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni**

Investitia se propune a fi realizata într-un interval de maxim 24 luni calendaristice.

- maxim 18 luni sunt necesare pentru eliberarea autorizatiei de construire, intocmirea proiectului tehnic si semnarea contractelor de achizitie pentru serviciile de asistenta tehnica si executie

-maxim 24 luni sunt necesare pentru faza de executie

DURATA DE REALIZARE (LUNI) SI ETAPELE PRINCIPALE														
Etapa investitiei / Luna	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1. CLADIRE PARCAJ SUPRATERAN														
Organizare de Santier														
Asigurarea utilitatilor necesare obiectivului														
Lucrari de desfacere constructii existente (ziduri de sprijin imprejmuii)														
Lucrari de infrastructura														
Lucrari de suprastructura														
Lucrari montare tamplarii														
Lucrari de finisaje exterioare														
Lucrari de finisaje interioare														
Lucrari instalatii interioare														
Achizitii de echipamente si dotari aferente														
Lucrari de amenajari exterioare aferente parcajului														
2. Amenajari Piateta Primarie si spatii adiacente (alei carosabile si pietonale, grup sanitar public subteran, spatii verzi)														
Organizare de Santier														
Asigurarea utilitatilor necesare obiectivului														
Lucrari de desfacere si demolari constructii existente														
Lucrari de infrastructura alei carosabile														
Lucrari de infrastructura G.S. public subteran														
Lucrari de suprastructura G.S. public subteran														
Lucrari montare tamplarii G.S. public subteran														
Lucrari de finisaje exterioare si interioare G.S. public subteran														
Lucrari instalatii interioare														
Achizitii de echipamente si dotari aferente G.s.														
Lucrari de infrastructura piateta primarie (fantana arteziana, pergola, bazine colectare ape, suprafete pietonale, structuri echipamente exterioare)														
Lucrari de finisaje exterioare(zona carosabile si zone pietonale)														
Achizitie si montaj echipamente si dotari exterioare														
Punere in functiune si testare echipamente si sisteme achizitionate														
Receptia la termnarea lucrailor														

**COMUNA FLOREȘTI**

str. Avram Iancu, nr. 170, 407280 Florești
 jud. Cluj CIF 4485391
 W: www.floresticluj.ro;
 E: primaria@floresticluj.ro;
 T: 0264 265 101

S.C. IDEAL CONCEPT S.R.L.

str. Horea, nr. 15/9, Cluj-Napoca
 J12/1489/2007; CIF RO 21467549
 Tel: 0742 20 37 41 / 0740 24 96 24
 office@iconcept.ro.ro

rezistență
 arhitectură
 consultanță



DURATA DE REALIZARE (LUNI) SI ETAPELE PRINCIPALE											
Etapa investitiei / Luna	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
1. CLADIRE PARCAJ SUPRATERAN											
Organizare de Santier											
Asigurarea utilitatilor necesare obiectivului											
Lucrari de desfacere constructii existente (ziduri de sprijin imprejmuii)											
Lucrari de infrastructura											
Lucrari de suprastructura											
Lucrari montare tamplarii											
Lucrari de finisaje exterioare											
Lucrari de finisaje interioare											
Lucrari instalatii interioare											
Achizitii de echipamente si dotari aferente											
Lucrari de amenajari exterioare aferente parcajului											
2. Amenajari Piateta Primarie si spatii adiacente (alei carosabile si pietonale, grup sanitar public subteran, spatii verzi)											
Organizare de Santier											
Asigurarea utilitatilor necesare obiectivului											
Lucrari de desfacere si demolari constructii existente											
Lucrari de infrastructura alei carosabile											
Lucrari de infrastructura G.S. public subteran											
Lucrari de suprastructura G.S. public subteran											
Lucrari montare tamplarii G.S. public subteran											
Lucrari de finisaje exterioare si interioare G.S. public subteran											
Lucrari instalatii interioare											
Achizitii de echipamente si dotari aferente G.s.											
Lucrari de infrastructura piateta primarie (fantana arteziana, pergola, bazine colectare ape, suprafete pietonale, structuri echipamente exterioare)											
Lucrari de finisaje exterioare(zona carosabile si zone pietonale)											
Achizitie si montaj echipamente si dotari exterioare											
Punere in functiune si testare echipamente si sisteme achizitionate											
Receptia la termnarea lucrailor											