

APROB,
PREȘEDINTE
Ion MÎNZÎNĂ

AVIZAT DE LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Ionel VOICA

VIZAT,
VICEPREȘEDINTE,
Marius Florinel NICOLAESCU

RAPORT

*privind aprobarea Studiului de fezabilitate, a Indicatorilor tehnico-economici și
a Devizului general - faza S.F. pentru obiectivul de investiții
**Realizarea de rețele tehnico-edilitare, alei pietonale, trotuare, parcuri aferente
obiectivului de investiții "Locuințe de serviciu, jud. Argeș, orașul Ștefănești,
sat Ștefăneștii Noi, str. Calea București, nr.339B"***

În prezent unitățile sanitare ce aparțin U.A.T. Județul Argeș se confruntă cu o lipsă acută de cadre medicale, unul dintre motivele principale constituindu-l neasigurarea unor locuințe de serviciu.

În sprijinul soluționării acestei situații, Consiliul Județean Argeș a hotărât accesarea Programului guvernamental de construcții locuințe de serviciu prin intermediul Agenției Naționale pentru Locuințe, finanțat de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.

Agenția Națională pentru Locuințe (ANL) finanțează realizarea obiectivului de investiții "Locuințe de serviciu, jud. Argeș, orașul Ștefănești, sat Ștefăneștii Noi, str. Calea București, nr.339 B" prin Programul guvernamental de construcții locuințe de serviciu aprobat prin H.G.nr.719/2016, cu actualizările ulterioare.

Până la finalizarea de către ANL a lucrărilor de construire a 24 locuințe de serviciu (9 apartamente de două camere și 15 garsoniere), Județul Argeș are obligația să asigure realizarea utilităților tehnico-edilitare pentru cele 2 imobile cu regim de înălțime P+2E , aferente investiției "Locuințe de serviciu, jud. Argeș, orașul Ștefănești, sat Ștefăneștii Noi, str. Calea București, nr.339 B".

Prin Hotărârea Consiliului Județean Argeș nr.58/26.02.2026 a fost aprobată Tema de proiectare pentru obiectivul de investiții *Realizarea de rețele tehnico-edilitare, alei pietonale, trotuare, parcări aferente obiectivului de investiții "Locuințe de serviciu, jud. Argeș, orașul Ștefănești, sat Ștefăneștii Noi, str. Calea București, nr.339B"*.

A fost obținut Certificatul de Urbanism nr.6/30.01.2026, emis de Primăria Orașului Ștefănești, respectiv au fost obținute toate avizele/acordurile solicitate prin acesta.

Studiul de fezabilitate și documentația tehnică integrată acestuia sunt întocmite în conformitate cu prevederile menționate la Regimul economic și Regimul tehnic din Certificatul de urbanism nr.6/30.01.2026, emis de Primăria Orașului Ștefănești.

Investiția propusă se încadrează în direcțiile strategice naționale și europene privind dezvoltarea durabilă, creșterea calității vieții și modernizarea infrastructurii edilitare, având ca obiectiv principal asigurarea condițiilor optime de locuire pentru personalul din sectorul public, în special pentru specialiști din domeniul medical.

Structura și conținutul Studiului de fezabilitate sunt elaborate în conformitate cu legislația românească și cu reglementările tehnice în vigoare.

Amplasamentul analizat este situat în intravilanul orașului Ștefănești, județul Argeș, pe un teren aflat în domeniul public al județului și administrat de autoritatea județeană. În prezent, terenul se caracterizează printr-un grad redus de amenajare, fiind ocupat preponderent de vegetație spontană, cu prezența unor arbori de dimensiuni variabile, fără a beneficia de o organizare funcțională sau de infrastructură specifică unei utilizări rezidențiale.

Din punct de vedere al amplasării și al relațiilor cu zonele învecinate, terenul prezintă un avantaj important determinat de accesul direct la drumul național DN 7, ceea ce asigură o bună conectivitate la nivel local și regional.

Analizând gradul de echipare tehnico-edilitară, se constată că, deși în zona adiacentă amplasamentului există rețele de utilități precum alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale și telecomunicații, acestea nu sunt dezvoltate la nivelul incintei studiate. În consecință, terenul nu dispune în prezent de rețele interioare de distribuție și nici de bransamente funcționale care să permită utilizarea sa conform destinației propuse. Situația exactă a eventualelor rețele existente în subteran urmează a fi clarificată în etapa de obținere a avizelor, conform cerințelor stabilite prin documentațiile de urbanism și certificatul de urbanism.

Starea actuală a amplasamentului relevă absența totală a infrastructurii de circulație, atât pietonală, cât și carosabilă. Nu există alei, trotuare sau drumuri interioare amenajate, iar accesul în incintă nu este configurat pentru a deservi un ansamblu de locuințe. De asemenea, nu sunt prevăzute spații pentru parcare, ceea ce constituie o limitare majoră în raport cu cerințele funcționale ale unei dezvoltări rezidențiale. Lipsa sistematizării verticale și a unor lucrări de amenajare conduce la o utilizare improprie a terenului, fără o delimitare clară a funcțiunilor sau o organizare coerentă a spațiului.

Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice

Investiția urmărește, în primul rând, asigurarea infrastructurii tehnico-edilitare complete, necesare funcționării în condiții normale a ansamblului rezidențial. Prin realizarea rețelelor de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, se creează premisele asigurării unui nivel ridicat de confort și siguranță pentru utilizatori, în conformitate cu cerințele actuale privind calitatea în construcții și exploatarea acestora.

Un alt obiectiv esențial îl reprezintă organizarea eficientă a circulațiilor în incintă, prin amenajarea de alei pietonale, trotuare și căi de acces carosabile care să asigure accesibilitate facilă și sigură pentru toate categoriile de utilizatori. Această organizare contribuie la creșterea gradului de siguranță în exploatare, la fluidizarea circulației și la integrarea funcțională a ansamblului în structura urbană existentă.

Totodată, investiția vizează realizarea unor spații de parcare dimensionate corespunzător, care să răspundă necesarului generat de numărul estimat de utilizatori și să reducă presiunea asupra spațiului public. Lucrările propuse în cadrul obiectivului de investiție constau în realizarea completă a infrastructurii tehnico-edilitare și a amenajărilor exterioare necesare funcționării în condiții optime a ansamblului de locuințe de serviciu, fiind structurate astfel încât să asigure atât utilitățile de bază, cât și organizarea coerentă a spațiului, după cum urmează:

- Rețele de apă și canalizare;
- Branșamente de alimentare cu energie electrică și gaze;
- Parcări, trotuare, căi de acces carosabile, alei pietonale;
- Împrejmuire teren.

Pentru realizarea investiției au fost identificate două variante din punct de vedere tehnico-economic și anume:

✓ **Varianta I- scenariul minim**

Presupune realizarea infrastructurii de bază necesare funcționării ansamblului de locuințe, incluzând rețelele tehnico-edilitare, circulațiile pietonale și carosabile, precum și parcările aferente, fără realizarea unei împrejurări perimetrice a incintei. Această variantă permite punerea în funcțiune a obiectivului și asigurarea condițiilor esențiale de locuire, având avantajul unor costuri inițiale mai reduse și al unei implementări mai rapide. Cu toate acestea, lipsa împrejurării generează vulnerabilități din punct de vedere al securității și al controlului accesului, ceea ce poate conduce la utilizarea necontrolată a spațiului, la afectarea bunurilor și la diminuarea gradului de confort și siguranță pentru locatari. În plus, absența unei delimitări clare a incintei reduce coerența funcțională și imaginea urbană a ansamblului.

✓ **Varianta II- scenariul maxim**

Include toate lucrările prevăzute în varianta minimală, *la care se adaugă realizarea unei împrejurări perimetrice a amplasamentului, cu elemente specifice de acces controlat*. Această soluție asigură delimitarea clară a incintei, crește nivelul de siguranță pentru utilizatori și permite o gestionare eficientă a spațiului, atât din punct de vedere funcțional, cât și administrativ. Împrejmuirea contribuie la protecția bunurilor și a infrastructurii realizate, reduce riscul de utilizare neautorizată și oferă un plus de confort și intimitate locatarilor. De asemenea, această variantă susține o integrare urbană coerentă și conferă ansamblului un caracter unitar și organizat.

Varianta I - minimală, deși asigură condițiile de bază pentru funcționare, prezintă limitări semnificative în ceea ce privește securitatea și controlul utilizării spațiului.

Principalii indicatori tehnico-economici ai investiției, în conformitate cu devizul general sunt următorii:

1. Valoarea totală a investiției este de 2.803.655,55 lei cu TVA, din care:
 - Valoare fără TVA = 2.320.320,87 lei;
 - TVA = 483.334,68 lei.
2. Valoarea totală a cheltuielilor de construcții și montaj (C+M) = 2.059.988,93 lei cu TVA, din care:

- Valoare fără TVA= 1.702.470,19 lei;
- TVA = 357.518,74 lei.

Varianta II- maximală, prin completarea investiției cu lucrări de împrejmuire, oferă cea mai bună soluție din punct de vedere tehnic, funcțional și al exploatarei pe termen lung.

Principalii indicatori tehnico-economici ai investiției, în conformitate cu devizul general sunt următorii:

1.Valoarea totală a investiției este de 2.968.142,20 lei cu TVA, din care:

- Valoare fără TVA = 2.456.505,29 lei;
- TVA = 511.636,91 lei.

2.Valoarea totală a cheltuielilor de construcții și montaj (C+M)= 2.215.298,21 lei cu TVA, din care:

- Valoare fără TVA= 1.830.824,97 lei;
- TVA = 384.473,24 lei.

Se propune adoptarea Variantei II, ca soluție optimă pentru realizarea obiectivului de investiții, aceasta asigurând un nivel superior de calitate, siguranță și durabilitate, în concordanță cu obiectivele generale ale proiectului și cu cerințele actuale privind dezvoltarea infrastructurii rezidențiale.

Durata de implementare a obiectivului de investiție este de 8 luni, din care 3 luni proiectare și 5 luni execuție lucrări.

Față de cele prezentate mai sus și în temeiul HG nr.907/2016 cu modificările și completările ulterioare, considerăm că proiectul de hotărâre privind aprobarea Studiului de fezabilitate, a indicatorilor tehnico-economici și a devizului general - faza S.F. pentru obiectivul de investiții *Realizarea de rețele tehnico-edilitare, alei pietonale, trotuare, parcuri aferente obiectivului de investiții "Locuințe de serviciu, jud. Argeș, orașul Ștefănești, sat Ștefăneștii Noi, str. Calea București, nr.339B"* este fundamentat din punct de vedere al reglementărilor în vigoare, raportat la atribuțiile și competențele specifice acestui serviciu, sens în care propunem analizarea și supunerea spre dezbatere și adoptare a proiectului de hotărâre în ședința Consiliului Județean Argeș din luna iunie 2026, în conformitate cu prevederile art.173, alin (1), lit. (b), alin (3), lit. (f), art.5, lit. (i), art. 182 alin (1), coroborat cu art. 196 alin (1), lit a) din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, după cum urmează:

1. Aprobarea Studiului de fezabilitate, întocmit în conformitate cu prevederile HG.nr.907/2016 cu modificările și completările ulterioare - anexa1;
2. Aprobarea Indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții *Realizarea de rețele tehnico-edilitare, alei pietonale, trotuare, parcuri aferente obiectivului de investiții "Locuințe de serviciu, jud. Argeș, orașul Ștefănești, sat Ștefăneștii Noi, str. Calea București, nr.339B"* – anexa 2;
3. Aprobarea Devizului general – faza SF, în conformitate cu prevederile HG.nr.907/2016 cu modificările și completările ulterioare – anexa 3.

Anexăm la prezentul raport:

- Studiul de fezabilitate, întocmit în conformitate cu prevederile HG.nr.907/2016 cu modificările și completările ulterioare de către S.C. SILVORA TERA S.R.L..

- Indicatorii tehnico-economici – faza SF, întocmiți în conformitate cu prevederile HG nr.907/2016 cu modificările și completările ulterioare ;
- Devizul general– faza SF, întocmit în conformitate cu prevederile HG nr.907/2016 cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV,
Alin STOICEA

ARHITECT SEF,
Andreea TACHE

DIRECTOR EXECUTIV ,
Alisa CIOBANU

DIRECTOR EXECUTIV,
Carmen MOCANU

Şef serviciu,
Tatiana TODERICI

Consilier Juridic,
Robert CIORTAN

Întocmit:
Cons.sup. Marinel DURDUI