

Nr. 53181/1/16.10.2025

APROBAT,
PRIMAR
Gheorghe SUCACIU



NOTĂ CONCEPTUALĂ

pentru elaborarea documentației tehnico-economice fazele

Studiu de fezabilitate/Documentație de avizare a lucrărilor de intervenție, DTAC, Proiect Tehnic pentru obiectivul de investiții

„Construirea, închirierea/cumpărarea și reabilitarea/renovarea de locuințe sociale individuale accesibile pentru grupurile marginalizate, cum ar fi romii, persoanele cu dizabilități și alte nevoi speciale, persoanele în vârstă, persoanele fără adăpost sau cu acces redus la o locuință decentă”

1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

„Construirea, închirierea/cumpărarea și reabilitarea/renovarea de locuințe sociale individuale accesibile pentru grupurile marginalizate, cum ar fi romii, persoanele cu dizabilități și alte nevoi speciale, persoanele în vârstă, persoanele fără adăpost sau cu acces redus la o locuință decentă”

1.2. Ordonator principal de credite/investitor
Municipiul Făgăraș

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)
Nu este cazul

1.4. Beneficiarul investiției
UAT Municipiul Făgăraș

Ocupant: Persoane defavorizate din municipiul Făgăraș

2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus

2.1. Scurtă prezentare privind:

a) deficiențe ale situației actuale;

Dezvoltarea sistemului de locuințe din România presupune asigurarea a două cerințe principale:

- *Îmbunătățirea condițiilor de locuire;*
- *Acoperirea cererii de locuințe.*

Necesitatea dezvoltării construirii de locuințe la nivel național, cu asigurarea de surse de finanțare, este justificată de numărul foarte mare de solicitări pentru obținerea unei locuințe în regim de închiriere, dar și de faptul ca autoritățile publice locale nu dispun de suficiente resurse financiare, la nivel local, pe care să le distribuie către construirea de noi locuințe.

În acest context Programul Incluziune și Demnitate Socială - Prioritate: P03. Protejarea dreptului la demnitate social, Obiectiv specific: RSO4.3. Promovarea incluziunii socioeconomice a comunităților marginalizate, a gospodăriilor cu venituri reduse și a grupurilor defavorizate, inclusiv a persoanelor cu nevoi speciale, prin acțiuni integrate, inclusiv locuințe și servicii sociale (FEDR) este una din rezolvările acestor probleme.

Documentațiile tehnico-economice pentru investiția „Construirea, închirierea/cumpărarea și reabilitarea/renovarea de locuințe sociale individuale accesibile pentru grupurile marginalizate, cum ar fi romii, persoanele cu dizabilități și alte nevoi speciale, persoanele în vârstă, persoanele fără adăpost sau cu acces redus la o locuință decentă” sunt finanțate prin Programul Asistență Tehnică 2021 – 2027 prin proiectul „Sprijin pentru implementarea Strategiei ADI ITI Microregiunea Țara Făgărașului prin elaborarea documentațiilor tehnice necesare proiectelor integrate” – SMIS 334382.

Cererea de locuințe sociale, prin caracterul lor de necesitate, este în continuă creștere la nivelul fiecărei localități. În cazul Municipiului Făgăraș, solicitările depășesc cu mult fondul existent (cu toate că acesta a fost sporit în ultimii ani), fapt ce generează necesitatea continuării procesului de edificare a unor locuințe cu caracter social, în special în zone cu potențial din acest punct de vedere.

b) efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții;

Promovarea obiectivului „Construirea, închirierea/cumpărarea și reabilitarea/renovarea de locuințe sociale individuale accesibile pentru grupurile marginalizate, cum ar fi romii, persoanele cu dizabilități și alte nevoi speciale, persoanele în vârstă, persoanele fără adăpost sau cu acces redus la o locuință decentă” are o deosebită importanță atât din punct de vedere social, cât și din punct de vedere urbanistic astfel:

➤ Se va asigura construirea a 4 sau 6 unități locative, rezultând astfel două scenarii:

- Scenariul A – 4 unități

- Sc nouă: $4 \times 60 = 240$ mp
- POT subplot: $240 / 900 = 27,0 \%$
- CUT subplot:
 - P: $Sd = 4 \times 60 = 240$ mp → CUT = 0,27
 - P+M: $Sd = 4 \times 90 = 360$ mp → CUT = 0,40
 - P+1: $Sd = 4 \times 120 = 480$ mp → CUT = 0,53

-Scenariul B – 6 unități

- Sc nouă: $6 \times 60 = 360$ mp
- POT subplot: $360 / 900 = 40,0 \%$
- CUT subplot:
 - P: $Sd = 6 \times 60 = 360$ mp → CUT = 0,40
 - P+M: $Sd = 6 \times 90 = 540$ mp → CUT = 0,60
 - P+1: $Sd = 6 \times 120 = 720$ mp → CUT = 0,80

- Se va îmbunătăți substanțial aspectul zonei
- Reducerea consumului de energie și eficientizarea utilizării energiei în vederea întăririi independenței energetice
- Creșterea numărului de gospodării cu o clasificare mai bună a consumurilor energetice
- Utilizarea eficientă a teritoriului, pentru a limita fenomenul de suburbanizare
- Creșterea calității vieții prin măsuri ce vizează factorii de mediu, transport și servicii publice de calitate, pentru a încuraja familiile tinere să locuiască în municipiul Făgăraș
- Măsuri de retenție a forței de muncă la nivelul municipiului ce vizează dezvoltarea investițiilor, creșterea calității ofertei educaționale și corelarea acesteia cu piața forței de muncă
- Realizarea de intervenții punctuale în zonele marginalizate care să țintească problemele specifice ale populației dezavantajate. Asigurarea unei palete largi de servicii sociale: locuințe sociale, servicii de asistență socială, inclusiv beneficii sociale

Justificarea Necesității realizării prezentului proiect:

Din punct de vedere al disponibilității locuințelor, la nivel municipal toate spațiile disponibile pentru persoane aparținând grupurilor dezavantajate aflate în evidența Primăriei Făgăraș sunt ocupate, iar aproximativ 99% din clădirile din fondul locativ pe care le închiriază Primăria prezintă o stare neconformă din punct de vedere energetic.

În fondul locativ al Primăriei Făgăraș sunt înregistrate peste 600 de locuințe la nivelul cartierului Combinat, unde se află aproximativ 1900 de persoane, fiind necesară suplimentarea spațiilor locative pentru aproximativ 300 de persoane.

În ultimii ani municipiul Făgăraș a înregistrat o scădere a populației tinere, această categorie de persoane fiind atrasă de posibilitățile economice și sociale din centrele urbane mari. În ceea ce privește

prețul și chiria locuințelor, necesarul resurselor financiare pentru asigurarea locuirii a crescut în ultimii ani, astfel că familiile cu venituri reduse au întâmpinat greutăți în găsirea unei locuințe.

c) impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții.

Nerealizarea obiectivului de investiții propus va avea un dublu impact negativ:

Social: nerealizarea obiectivului de investiții analizat este în totală discordanță cu nevoia de locuințe din municipiul Făgăraș. În această variantă un mare număr persoane din categoriile sociale dezavantajate, nu pot beneficia de o locuință în orașul Făgăraș.

Urbanistic: terenul destinat construirii de locuințe sociale va fi în continuare neamenajat și într-o discordanță cu vecinătățile.

2.2. Prezentarea, după caz, a obiectivelor de investiții cu aceleași funcțiuni sau funcțiuni similare cu obiectivul de investiții propus, existente în zonă, în vederea justificării necesității realizării obiectivului de investiții propus.

Municipiul Făgăraș implementează următoarele proiecte cu funcțiuni similare cu obiectivul de investiții propus:

▪ **„Creșterea eficienței energetice a clădirilor rezidențiale din Municipiul Făgăraș, Județul Brașov” – SMIS 335559** finanțat prin POR 2014-2020/PR Centru 2021-2027 care are ca scop Creșterea eficienței energetice a clădirilor rezidențiale din Municipiul Făgăraș, Județul Brașov și îmbunătățirea condițiilor de viață a locuitorilor acestuia prin valorificarea condițiilor de confort interior, reducerea consumurilor energetice și scăderea emisiilor poluante. Creșterea eficienței energetice a clădirilor rezidențiale din Municipiul Făgăraș se va asigura prin realizarea unor lucrări de intervenție care să determine diminuarea consumurilor energetice pentru încălzirea apartamentelor, în condițiile asigurării și menținerii climatului termic interior, prin limitarea pierderilor de căldură către mediul exterior, precum și ameliorarea aspectului urbanistic al localității.

▪ **“Construire locuințe sociale nZEB pentru tineri din grupuri vulnerabile din Municipiul Făgăraș”** finanțat prin Planului Național de Redresare și Reziliență, Pilonul I — Tranziția verde, Componenta C10 — Fondul local, Axa 12 Construirea de locuințe pentru tineri și pentru specialiști din sănătate și învățământ, PNRR/2022/C10/12, aplicația de finanțare cu titlul **“Construire locuințe sociale nZEB pentru tineri din grupuri vulnerabile din Municipiul Făgăraș”** ce are obiectivul de a crește accesul la locuințe de calitate pentru tinerii aflați în dificultate și pentru specialiștii din sănătate și învățământ care oferă astfel de servicii în comunitățile și grupurile marginalizate.

Asigurarea locuințelor va facilita integrarea profesională a persoanelor vulnerabile, prevenirea excluziunii sociale și promovarea integrării sociale.

Prin acest proiect se propune realizarea a 48 de unitati locative, ce urmeaza a fi construite în Municipiul Făgăraș, județul Brașov. Cele 48 de unități locative vor fi distribuite pe 8 module (blocuri) cu următoarea structură funcțională a fiecărui modul:

Parter: Vestibul, Casa Scării, Apartament 1 (Living, Dormitor, Hol, Bucătărie, Baie), Apartament 2 (Living, Dormitor, Hol, Bucătărie, Baie)

Etaj: Casa Scării, Apartament 1 (Living, Dormitor, Hol, Bucătărie, Cămară, Baie), Apartament 2 (Living, Dormitor, Hol, Bucătărie, Cămară, Baie)

Mansardă: Casa Scării, Apartament 1 (Living, Dormitor, Hol, Bucătărie, Cămară, Baie), Apartament 2 (Living, Dormitor, Hol, Bucătărie, Cămară, Baie).

Cele 8 module (blocuri) vor fi construite în cartierul Combinat, pe strada Plopului, fiecare având regimul de înălțime Parter + 1 Etaj + Mansardă. Pentru a răspunde solicitărilor beneficiarului propunerile prevăd construirea unor blocuri de locuințe cu regim de înălțime Parter + 1 Etaj + Mansardă.

2.3. Existența, după caz, a unei strategii, a unui master plan ori a unor planuri similare, aprobate prin acte normative, în cadrul cărora se poate încadra obiectivul de investiții propus

“Strategia Integrata de Dezvoltare Urbană a Municipiului Făgăraș - Centru polarizator al Zonei Urbane Funcționale Făgăraș” aprobată de Consiliul Local Făgăraș prin HCL 10/31.01.2024 și actualizată prin HCL 279/29.10.2024 - privind modificarea și completarea HCL 10/30.10.2024 prevede implementarea unor proiecte de reabilitare a clădirilor de locuințe colective, atât la nivelul structurii acolo unde este cazul, cât și din punct de vedere energetic și estetic (lucrări specifice pentru reabilitarea fațadelor clădirilor; lucrări de termoizolare a clădirilor) precum și realizarea de intervenții punctuale în zonele marginalizate care să țintească problemele specifice ale populației dezavantajate. Asigurarea unei palete largi de servicii sociale: locuințe sociale, servicii de asistență socială, inclusiv beneficii sociale.

2.4. Existența, după caz, a unor acorduri internaționale ale statului care obligă partea română la realizarea obiectivului de investiții

Nu este cazul.

REGLEMENTARI LEGISLATIVE SI TEHNICE

Listele de enumerare ale normelor, STAS-urilor, normativelor, etc., sunt date cu caracter informativ și nu sunt exhaustive.

- ✓ H.G. nr. 907/29.11.2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor /proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice.
- ✓ Legea nr. 50/1991 – autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- ✓ Legea nr. 10/1995 – calitatea în construcții.
- ✓ Legea nr. 372/2005 – performanța energetică a clădirilor (MC 001/2022 – nZEB).
- ✓ P100-1/2013 – cod seismic.
- ✓ P118/1999 – securitatea la incendiu.
- ✓ NP 015-2022 – accesibilitate clădiri.
- ✓ Normative sanitare și de protecția mediului aplicabile.

2.5. Obiective generale, preconizate a fi atinse prin realizarea investiției

Construirea de locuințe sociale în vederea creșterii disponibilității spațiilor de locuit destinate persoanelor cu posibilități financiare și/sau materiale reduse.

3. Estimarea suportabilității investiției publice

3.1. Estimarea cheltuielilor pentru execuția obiectivului de investiții, luându-se în considerare, după caz:

Cheltuielile pentru execuția obiectivului de investiție se vor estima în faza de proiectare studiu de fezabilitate luând în considerare standardele de cost existente pentru lucrări similare, de cantități de lucrări și oferte de preț de pe piața liberă acolo unde lucrările nu sunt evidențiate în standardele de cost.

Strategia ITI Țara Făgărașului beneficiază de alocări financiare distincte în cadrul Programului Incluziune și Demnitate Socială - Prioritatea: P03. Protejarea dreptului la demnitate socială, Obiectiv specific: RSO4.3. Promovarea incluziunii socioeconomice a comunităților marginalizate, a gospodăriilor cu venituri reduse și a grupurilor defavorizate, inclusiv a persoanelor cu nevoi speciale, prin acțiuni integrate, inclusiv locuințe și servicii sociale (FEDR) pentru implementarea unor acțiuni care au ca scop incluziunea persoanelor vulnerabile, prin dezvoltarea componentei locative.

Municipiul Făgăraș intenționează să depună o cerere de finanțare pentru proiectul cu titlul „*Construirea, închirierea/cumpărarea și reabilitarea/renovarea de locuințe sociale individuale accesibile pentru grupurile marginalizate, cum ar fi romii, persoanele cu dizabilități și alte nevoi speciale, persoanele în vârstă, persoanele fără adăpost sau cu acces redus la o locuință decentă*”;

3.2. Estimarea cheltuielilor pentru proiectarea, pe faze, a documentației tehnico-economice aferente obiectivului de investiție, precum și pentru elaborarea altor studii de specialitate în funcție de specificul obiectivului de investiții, inclusiv cheltuielile necesare pentru obținerea avizelor, autorizațiilor și acordurilor prevăzute de lege.

Cheltuielile pentru proiectarea, pe faze, a documentației tehnico-economice aferente obiectivului de investiție, precum și pentru elaborarea altor studii de specialitate în funcție de specificul obiectivului de investiții, inclusiv cheltuielile necesare pentru obținerea avizelor, autorizațiilor și acordurilor prevăzute de lege se vor estima în faza de proiectare studiu de fezabilitate luând în considerare standardele de cost existente pentru lucrări similare, de cantități de lucrări și oferte de preț de pe piața liberă acolo unde lucrările nu sunt evidențiate în standardele de cost.

3.3. Surse identificate pentru finanțarea cheltuielilor estimate (în cazul finanțării nerambursabile se va menționa programul operațional/axa corespunzătoare, identificată)

Obiectivul de investitie va fi finantat prin Programul Incluziune si Demnitate Sociala - Prioritate: P03. Protejarea dreptului la demnitate social, Obiectiv specific: RSO4.3. Promovarea incluziunii socioeconomice a comunităților marginalizate, a gospodăriilor cu venituri reduse și a grupurilor defavorizate, inclusiv a persoanelor cu nevoi speciale, prin acțiuni integrate, inclusiv locuințe și servicii sociale (FEDR).

În cadrul Priorității 3, se va acorda finanțare FEDR pentru **construirea, închirierea/cumpărarea și reabilitarea/renovarea de locuințe sociale individuale accesibile**. Această măsură vizează îmbunătățirea condițiilor de locuit pentru populația vulnerabilă. Aceste intervenții vor fi implementate în unitățile administrativ teritoriale pentru a răspunde nevoilor persoanelor care locuiesc acolo, inclusiv pentru situațiile în care se impune relocarea așezărilor informale, potențialii beneficiari fiind autoritățile publice locale.

4. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente

Amplasamentul se înscrie în domeniul public aflat în proprietatea Municipiului Făgăraș, în conformitate cu documentațiile cadastrale, respectiv Cartea funciara nr. 108807.

Terenul pe care se va realiza investiția are suprafața de 233.510 mp, este situat în municipiului Făgăraș, zona Colonia Combinat și este proprietatea UAT Municipiul Făgăraș, domeniul public, bun propriu, conform HG nr. 972/2002 privind atestarea domeniului public al județului Brasov, precum și al municipiului Brasov, al orașelor și comunelor din județul Brasov conform datelor din Extrasul de Carte Funciara nr. 108807.

Servituți:

- nu e cazul.

Drept de preempțiune:

- nu e cazul.

5. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus(e) pentru realizarea obiectivului de investiții:

Terenul prezintă o rețea stradală internă existentă, vegetație matură și numeroase construcții vechi plan cadastral, în diverse stări tehnice. Suprafața este relative plană, cu pante mici către zona de drenaj din vest.

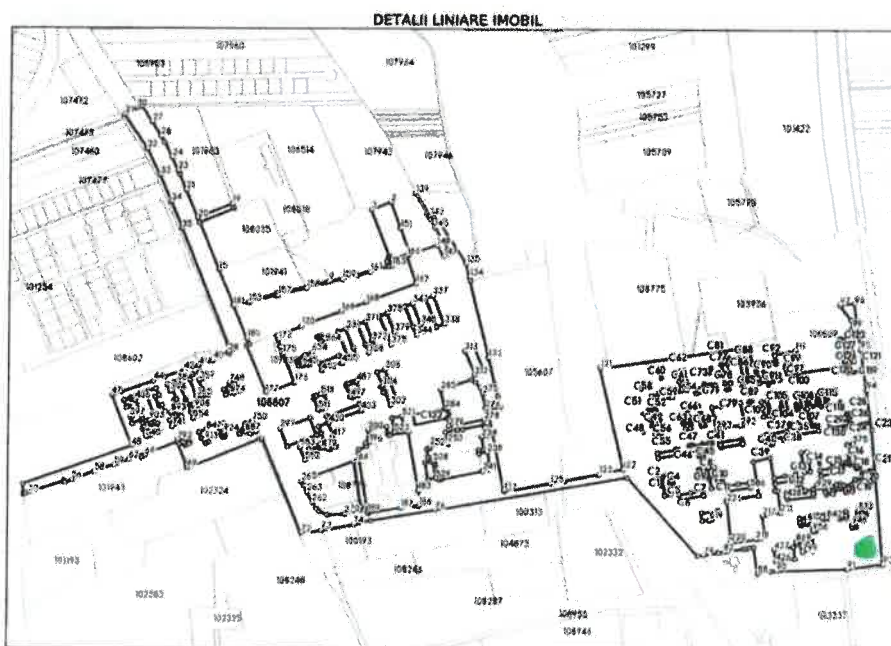


Fig. 1 – Detalii liniare imobil – extras CF 108807 Făgăraș



Fig. 2 – Plan situație locuințe sociale – CF 108807 Făgăraș



Fig. 3 – Propunere amplasament construire locuințe – CF 108807 Făgăraș

a) relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;

Vecinătăți conform Planului de amplasament și delimitare, conform extras CF 108807 Făgăraș:
Nord – Construcții aferente fostei colonii, marcate în CF pe același lot
Est – incintă feroviară privată dezafectată
Sud – incintă feroviară privată dezafectată și platforme tehnico-edilitare
Vest – construcții aferente fostei colonii, marcate în CF pe același lot

Acces existent referitor la întreaga incintă:
Accesul auto se face din Strada Mecanicilor, nr. 11.
Accesul pietonal se face din Strada Mecanicilor, nr. 11.

b) Surse de poluare existente în zonă

Principala sursă de poluare în zona este reprezentată de poluarea atmosferică cu gaze cu efect de sera și emisii poluante datorate traficului rutier.

c) particularități de relief

Nu există particularități de relief, terenul fiind relativ plan, cu pante mici către zona de drenaj din vest.

d) nivel de echipare tehnico-edilitară al zonei și posibilități de asigurare a utilităților;

În cadrul amplasamentului există echipare tehnico-edilitară: rețea de alimentare cu apă și canalizare, rețea de gaze naturale, rețea de iluminat public, rețele de telefonie etc.

e) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate

În funcție de variantele soluțiilor tehnice propuse, este posibilă necesitatea devierii/relocării și/sau protejării anumitor rețele de utilități.

f) posibile obligații de servitute

Nu este cazul.

g) condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz

Nu este cazul.

h) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent

Se aplică reglementările urbanistice precizate în: Fise de Regulament PUG Făgăraș.

i) existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție

Nu este cazul

6. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus, din punct de vedere tehnic și funcțional:

Construirea de locuințe sociale în vederea creșterii disponibilității spațiilor de locuit destinate persoanelor cu posibilități financiare și/sau materiale reduse.

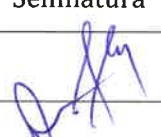
Construcții propuse:

- 4 – 6 locuințe sociale individuale;
- fundații conform studiului geotehnic;
- structură: cadre/zidărie portantă;
- termoizolații performante, tâmplării eficiente, acoperiș tip șarpantă sau terasă;
- împrejmuire perimetrală cu porți de acces;
- amenajare parcare și incintă (alei, platforme, spații verzi, iluminat exterior);
- post de transformare electric (dacă este necesar);
- refacere branșamente utilități (apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații)

7. Justificarea necesității elaborării, după caz:

Pentru realizarea documentației tehnico-economice aferente acestui obiectiv sunt necesare următoarele servicii:

- Documentație tehnico-economică fazele de proiectare SF/DALI, DTAC + PT
- Realizare proiectare faza SF – în conformitate cu HG nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice
- Documentații avizare – în conformitate cu solicitările Certificatului de Urbanism precum și ale finanțatorului. Depunerea documentației tehnice în vederea obținerii avizelor/acordurilor, conform CU, cade în sarcina prestatorului/ proiectantului, iar plata acestora, în sarcina Beneficiarului.
- Obținerea actului administrativ al autorității competente pentru protecția mediului
- Studiu Geotehnic în conformitate cu prevederilor Normativului NP 074-2014 privind documentațiile geotehnice pentru construcții și care va fi supus verificării unui specialist verficator de proiecte pentru domeniul Af - rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și a masivelor de pământ.
- Studiu topografic, avizat OCPI, cu evidențierea numerelor cadastrale.

Nr. crt.	Funcția și atribuția	Numele și prenumele	Data	Semnătura
1.	Șef serviciu	PEPTEA Florina	16.10.2025	
2.	Consilier	RUSU Alexandra	16.10.2025	