



/04.03.2025

Notă de prezentare

în vederea realizării obiectivului:

”Construire cămin studențesc, comuna Ghiroda, jud. Timiș”

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

1.1. DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

Construire cămin studențesc în loc. Ghiroda, jud. Timiș în cadrul proiectului Viitorul studenților:
Cămine smart și sustenabile

1.2. ORDONATORUL PRINCIPAL DE CREDITE/INVESTITOR

Ministerul Educației Naționale.

1.3. ORDONATORUL DE CREDITE (SECUNDAR/TERȚIAR)

Universitatea de Vest din Timișoara

1.4.SURSĂ DE FINANȚARE :

Programul Național de Redresare și Reziliență

1.5. BENEFICIARUL INVESTIȚIEI

Universitatea de Vest din Timișoara

1.6. ELABORATORUL STUDIULUI DE FEZABILITATE

Proiectant general:

CONCRETE & DESIGN SOLUTIONS S.R.L.

Proiectant specialitate arhitectură:

CONCRETE & DESIGN SOLUTIONS S.R.L.

Proiectant specialitate structură:

CREATIVE DESIGN ENGINEERING S.R.L.

Proiectant specialitate instalații:

CES Consulting Services S.R.L.

CARACTERISTICI TEHNICE:

Suprafața	Clădire propusa (mp)
Suprafața totală teren:	8.779,00
Suprafața construită	1.817,22
Suprafața desfășurată	5.272,48
Suprafața utilă	3.772,75

Suprafața spațiu verde	2.510,96
Suprafața carosabil	2.067,31
Suprafața alei betonate	1.902,06

INDICATORII TEHNICO- CONOMICI

Valoare	Lei – fără TVA	Lei – cu TVA
TOTAL GENERAL:	44.639.113,12	52.958.278,79
din care : C + M	31.828.916,33	37.876.410,43

CAPACITĂȚI FUNCȚIONALE ȘI FIZICE :

- 81 Camere de cazare a câte 2 locuri: rezultând 162 locuri cazare pentru studenți, din care 3 camere (6 locuri) sunt amenajate și dotate pentru persoane cu dizabilități
- Sali de mese (140)
- Săli de lectură (92)
- Spațiu co-working (48 pers)
- Sală fitness (25)
- Spălătorii/uscătorii, oficii curățenie (3)

De asemenea:

- Se vor asigura locuri de parcare conform normativelor în vigoare;
- Se va asigura echiparea camerelor de cazare și a celorlalte spații conform Notei Conceptuale, și celor menționate în secțiunea 3.2.3;
- Se vor respecta prevederile tuturor normativelor în vigoare aplicabile, inclusiv dar fără a se restrânge la Ordinul Ministrului Sănătății 1456/2020 pentru aprobarea Normelor de igienă din unitățile pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor, Ordinul Ministrului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și Legii 159/2013 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor;
- Se va ține cont de toate cerințele și prevederile din Ghidul Solicitantului sursei de finanțare (Programul Național de Redresare și Reziliență);
- Se vor respecta indicatorii urbanistici aplicabili menționați în Certificatul de Urbanism nr. 589/21.08.2024 emis pentru obiectivul de investiții și anume POT maxim 35%, CUT maxim 1.05, Regim de înălțime P+2E, suprafață spații verzi minim 20% din suprafața terenului.

DATE PRIVIND DERULAREA LUCRĂRILOR:

Durata efectivă de execuție a lucrărilor în șantier se estimează a fi de 12 luni pentru varianta aleasă, durata de implementare a investiției fiind de 15 luni, din care 3 luni reprezintă durata de proiectare și de obținere a avizelor.

SCURTĂ DESCRIERE DIN PUNCT DE VEDERE TEHNIC, CONSTRUCTIV, FUNCȚIONAL-ARHITECTURAL ȘI TEHNOLOGIC

În cadrul acestei documentații au fost luate în considerare două scenarii tehnico-economice, privind realizarea investiției. Cele două variante se referă la soluțiile propuse pentru alcătuirea fațadelor.

Descrierea din punct de vedere arhitectural/urbanistic

Obiectivul propus este situat în comuna Ghiroda, sat Ghiroda, nr. Carte Funciara 412791, într-o zonă în curs de dezvoltare, cu funcțiuni mixte, inclusiv de învățământ și de locuire, reglementate prin PUZ HCL Ghiroda 96/2022, și cuprinse în PUG Ghiroda, actualmente în curs de elaborare. Obiectivul va avea destinația de cămin studentesc cu 81 de camere de cazare a câte 2 locuri, asigurând astfel 162 de locuri de cazare pentru studenți și va avea o suprafață desfășurată de aproximativ 5.272,48 mp.

Forma clădirii în plan este regulată, dispusă în L/U, realizată din două tronsoane, cu regim de înălțime P+2E+ Etaj Tehnic. Accesul în clădire se va face printr-o zonă vitrată, aflată la joncțiunea dintre cele două tronsoane ale construcției, cu acces facil din strada principală. Parterul clădirii va fi într-o bună relație cu spațiile exterioare, cu acces cât mai facil în corpul imobilului și va asigura o împărțire coerentă a spațiilor necesare desfășurării activităților comune studenților sau cadrelor didactice. Etajele au, de asemenea, zone de terase exterioare amenajate, accesibile din spațiile comune. La nivel funcțional, fiecare nivel va fi conceput astfel încât să fie respectată tema de proiectare armonizată cu legislația de specialitate privind programul specific – cămin studentesc: spații tehnice, spații administrative, spații de cazare cu baie proprie, unități de cazare cu baie proprie pentru persoane cu dizabilități și spații conexe: spălătorii/uscătorii, spațiu co-working, săli de lectură, spațiu multifuncțional (activități sportive și recreative), oficii de preparare hrană cu zonă de luat masa, săli de mese, circulații orizontale și circulații verticale.

Amenajarea terenului va fi predominant pietonală cu un drum de acces carosabil și spații de parcare pe partea de vest a terenului, și locuri de parcare perimetrale la străzile adiacente, soluție concepută în agrement cu Primăria Ghiroda. Terenul pe care se va amplasa obiectivul de investiții propus va cuprinde spații verzi generoase, într-o suprafață totală de 2.510,96mp, inclusiv spații verzi destinate activităților sportive (teren volei pe iarbă). De asemenea, clădirea va dispune de două spații plantate extinse pe verticală, atât la nivelul parterului, cât și la primul nivel, cu o suprafață totală de peste 40 mp, pe lângă multiple terase cu jardiniere plantate.

Alcătuire funcțională

Căminul va avea următoarea alcătuire funcțională pe fiecare nivel:

- PARTER: windfang acces, birouri administrator și portar, sală de mese cu bucătărie, oficiu preparare hrană, oficiu curățenie bucătărie, camere de cazare cu grupuri sanitare proprii și balcoane pe toată lățimea camerei (o parte din camere fiind destinate persoanelor cu dizabilități), spații co-working, spațiu multifuncțional (activități recreative și sportive), spălătorie/uscătorie, oficiu curățenie, grupuri sanitare;
- ETAJE: camere de cazare cu grupuri sanitare proprii și balcoane pe toată lățimea camerei, sală de lectură, oficiu preparare hrană, spălătorie/uscătorie, oficiu curățenie, spații tehnice;
- ETAJ TEHNIC: spații tehnice, incluzând centrala termică.

Terasa de peste ultimul nivel al clădirii va fi necirculabilă și va fi destinată amplasării echipamentelor necesare funcționării clădirii și a celor care vor asigura încadrarea clădirii în standardele NZEB+. Accesul pe terasă se va realiza prin intermediul unui etaj tehnic prevăzut cu scară și lift.

Camera tip de cazare (capacitate 2 locuri) va fi:

- dotată cu paturi, noptiere, birouri, dulapuri, frigider și etajere;
- cu grup sanitar propriu dotat cu duș, vas WC și lavoar.

Camerele de cazare vor dispune de balcon și suprafețe vitrate mari pentru un grad de iluminare corespunzător a încăperii. Înălțimea liberă în unitățile de cazare este de 2.60 m. Suprafața unităților de cazare variază între 20 și 28 mp. În dormitoare se asigură cubajul de aer conform art.24, din Ordinul MS 1456/2020 pentru aprobarea Normelor de igienă din unitățile pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor. Clădirea căminului are zone vitrate mari, care facilitează iluminatul corespunzător în toate încăperile de odihnă și studiu destinate activității tinerilor, respectând art. 11 din Ordinul MS 1456/2020.

Circulația pe verticală se va realiza prin intermediul a două case de scară și un nod de circulație cu două lifturi. Casa de scară este dimensionată și realizată constructiv, conform normativelor în vigoare, pentru a fi considerată cale de evacuare a persoanelor în caz de urgență.

Construcția nou propusă este configurată pentru accesul și utilizarea acesteia de către persoanele cu dizabilități. Camerele destinate persoanelor cu dizabilități se vor amplasa la nivelul parterului, la distanță convenabilă față de intrarea în clădire și vor fi proiectate și dotate astfel încât să respecte normele în vigoare. Prin proiect se va asigura protecția și confortul necesar utilizatorilor în concordanță cu exigențele acestora din punct de vedere al cerinței fundamentale de siguranță în exploatare, normativ NP 68/2002 și a STAS-urilor și normativelor în vigoare la această dată. Vor fi avute în vedere (după caz) și prevederile normativului NP 051 „Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent, la exigențele persoanelor cu handicap.”

În vederea respectării legislației în vigoare, la nivelul terenului se vor organiza locuri de parcare, zonă special amenajată pentru evacuarea selectivă a deșeurilor și spații verzi. Accesul pe sit se poate face de pe două laturi ale acestuia, iar carosabilul va asigura lățimea necesară pentru accesul la locurile de parcare și pentru trecerea autospecialei în caz de incendiu. Locurile de parcare vor fi poziționate respectând Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu toate modificările și completările ulterioare. Astfel, locurile destinate pentru gararea și parcare autovehiculelor vor fi situate la distanțe de minim 5m față de ferestrele camerelor de locuit. Deșeurile solide vor fi sortate, compactate și depozitate în europubele, într-un spațiu special amenajat aflat la exterior, prevăzut cu apă și canalizare. Evacuarea acestora se asigură prin contract cu firme specializate.

Indicatori urbanistici și suprafețe:

- Procentul de Ocupare Teren cf. C.U. nr. 33 din 29.01.2025
P.O.T max=35%
P.O.T propus = 20.69 %
- Coeficientul de Utilizare Teren cf. C.U. nr. 33 din 29.01.2025
CUT max : 1.05
CUT propus : 0.60

- Regim de înălțime
Rh max – P+2E
Rh propus – P+2E+ETH

Compartimentări

Compartimentările interioare vor fi din zidărie și din gips-carton, pe structură metalică, cu izolație din vată minerală, iar în funcție de destinația spațiilor și prevederilor în vigoare, acestea vor fi rezistente la foc și/sau umezeală și vor asigura îndeplinirea condițiilor de izolare fonică. Toate materialele folosite vor respecta specificațiile prevăzute în „Normativul de siguranță la foc a construcțiilor”, indicativ P118/99 și P118-2/2013 și a „Normativului privind proiectarea clădirilor civile din punct de vedere al cerinței de siguranță în exploatare” – indicativ NP 068-02.

Finisaje

PARDOSEALĂ

- Gresie antiderapantă
- Plintă Gresie antiderapantă
- Mochetă trafic intens (inclusiv baghete de colț)
- Rășină epoxidică de acoperire, Epoxy BK, aplicată pe șapă autonivelantă
- Covor PVC eterogen pentru trafic intens
- Deck lemn
- Granit

Toate materialele pentru pardoseli vor fi antiderapante.

PEREȚI

- Vopsea lavabilă interioară de culoare albă
- Vopsea lavabilă cu rezistență mare la umezeală pe bază de silicat de potasiu – culoare alb
- Placare faianță ceramică
- Placare piatră naturală
- Placare riglaj MDF

TAVAN

- Vopsea lavabilă interioară de culoare albă pe sistem complet gips – carton (inclusiv sistem de prindere)
- Vopsea lavabilă cu rezistență mare la umezeală pe bază de silicat de potasiu – culoare alb pe sistem complet gips – carton rezistent la umezeală (inclusiv sistem de prindere)
- Vopsea lavabilă interioară de culoare albă pe partea inferioară a plăcii de beton (aparentă)
- Placare riflaj MDF

Anvelopanta

Acoperișul va fi de tip terasă (necirculabilă, destinată amplasării echipamentelor tehnice). În realizarea terasei se vor asigura toate straturile necesare bunei funcționări ale acesteia și în vederea

atingerii unei bune performanțe din punct de vedere energetic. Anvelopa clădirii va fi realizată din pereți de zidărie. Pereții exteriori se vor termoizola cu un strat de vată minerală de 15-17 cm grosime.

Măsurile de termoizolare a anvelopantei – parte opacă (pereți exteriori și terase), parte vitrată vor fi proiectate astfel încât să susțină eficiența energetică ridicată. Se va folosi tâmplărie de Aluminiu cu geam termoizolant low-e, performantă din punct de vedere energetic. Se propune tâmplărie de Aluminiu, cu fante de circulație naturală controlată a aerului între exterior în spațiile ocupate (pentru evitarea producerii condensului în jurul ferestrelor și a altor zone cu rezistență scăzută), cu geam termoizolant tratat la exterior low-e.

Prin adoptarea acestei soluții se obține:

- rezistență termică ridicată a ferestrelor și ușilor clădirii;
- reducerea infiltrațiilor de aer rece prin neetanșeitățile elementelor mobile;
- îmbunătățirea punților termice la contactul dintre tocul ferestrelor și ușilor cu zidăria.

După montarea tâmplăriei se va avea în vedere:

- etanșarea la infiltrații de aer rece a rosturilor de pe conturul tâmplăriei, dintre toc și glafurile golului din perete cu o folie de etanșare la exterior din plasă din fibră de sticlă; completarea spațiilor rămase cu spumă poliuretanică și închiderea rosturilor cu tencuială;
- etanșarea hidrofugă a rosturilor de pe conturul exterior al tocului cu materiale speciale: chituri siliconice, folie de etanșare din plasă din fibră de sticlă, mortare hidrofobe;
- se vor prevedea lăcrimare la glaful orizontal exterior de la partea superioară a golurilor de pereți;
- montarea solbancurilor din tablă zincată; se va asigura panta, existența și forma lăcrimarului, etanșarea față de toc și față de perete.

Pentru a se asigura un număr minim de schimburi de aer $n_a=0,5$ sch/h pentru pătrunderea aerului proaspăt din exterior se recomandă o tâmplărie cu fante de ventilație în ramă (toc) și deschiderea periodică a elementelor mobile ale tâmplăriei exterioare. Pentru tâmplăria interioară, se propun uși cu tâmplărie din Aluminiu.

Golurile vor fi prevăzute cu glafuri din Aluminiu vopsite în câmp electrostatic și tâmplărie de Aluminiu de culoare antracit, prevăzută cu geam termoizolant și rupere de punte termică.

STEP,

Ing. Diana RĂCIU – Șef Serviciu

Ing. Cătălin Ionuț Bălăcianu

Aprobat prin HS nr. 30 din 20.03.2025



Proiectant:
CONCRETE & DESIGN SOLUTIONS S.R.L.

Faza de proiectare:

DEVIZ GENERAL VARIANTA 1

al obiectivului de investiții

Conform HG nr. 907 / 29 noiembrie 2016

VITORUL STUDENTILOR: „CAMINE SMART SI SUSTENABILE” – CONSTRUIRE CAMIN STUDENTESC
Comuna Ghiroda, CF 412791, Județul Timiș

*1) Devizul general este parte componentă a studiului de fezabilitate documentabil de vizitare a lucrărilor de intervenții

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare *2)	TVA	Valoare	Valoare
		(fara TVA)	19%	(cu TVA)	(cu TVA)
1	2	lei	lei	lei	euro
1	CAPITOLUL 1. Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
1.1	Obținerea terenului	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	Amenajarea terenului	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilitatilor	0.00	0.00	0.00	0.00
	TOTAL CAPITOLUL 1	0.00	0.00	0.00	0.00
2	CAPITOLUL 2. Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investiții				
2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investiții	0.00	0.00	0.00	0.00
	TOTAL CAPITOLUL 2	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1	CAPITOLUL 3. Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1	Studii	34.164.13	6.491.18	40.655.31	8.173.40
3.1.1	Studii de teren	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	Report privind impactul asupra mediului	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.3	Alte studii specifice	34.164.13	6.491.18	40.655.31	8.173.40
3.2	Documentații suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	1.100.00	0.00	1.100.00	221.15
3.3	Expertiza tehnică	0.00	0.00	0.00	0.00
3.4	Certificarea performanțelor energetice și auditul energetic al clădirilor	17.082.06	3.245.59	20.327.65	4.066.70
3.5	Proiectare	1.677.385.77	318.703.29	1.996.089.06	401.296.53
3.5.1	Tema de proiectare	0.00	0.00	0.00	0.00
3.5.2	Studiu de fezabilitate	0.00	0.00	0.00	0.00
3.5.3	Studiu de fezabilitate/documentație de vizitare a lucrărilor de intervenții și deviz general	140.000.00	26.600.00	166.600.00	33.493.50
3.5.4	Documentații tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	734.528.76	139.560.46	874.089.22	175.728.12
3.5.5	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	34.164.13	6.491.18	40.655.31	8.173.40
3.5.6	Proiect tehnic și detalii de execuție	768.892.88	148.051.65	916.944.53	183.901.52
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	0.00	0.00	0.00	0.00
3.7	Consultanță	496.300.00	0.00	496.300.00	99.778.84
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	496.300.00	0.00	496.300.00	99.778.84
3.7.2	Audit financiar	0.00	0.00	0.00	0.00
3.7.3	Consultanță pentru de finanțare	0.00	0.00	0.00	0.00
3.8	Asistență tehnică	597.008.19	113.431.56	710.439.75	142.827.80
3.8.1	Asistență tehnică din partea proiectantului	119.574.45	22.719.15	142.293.60	28.606.90
3.8.1.1	Pe perioada de execuție a lucrărilor	68.328.26	12.982.37	81.310.63	16.348.00
3.8.1.2	Pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, emițel de către Inspectoratul de Stat în Construcții	51.246.19	9.736.78	60.982.97	12.250.10
3.8.2	Dințență de șantier	477.433.74	90.712.41	568.146.15	114.220.89
	TOTAL CAPITOLUL 3	2.823.040.15	441.871.62	3.264.911.77	656.382.41
4.1	CAPITOLUL 4. Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1	Construcții și instalații	30.382.466.36	5.772.668.61	36.155.134.97	7.268.678.75
4.2	Montaj utilităților, echipamente tehnologice și funcționale	891.888.05	169.477.73	1.061.365.78	213.398.56
4.3	Utilități, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	3.066.840.30	582.718.66	3.649.558.96	733.732.53
4.4	Utilități, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0.00	0.00	0.00	0.00
4.5	Dotări	2.622.733.50	498.319.37	3.121.052.87	627.450.82
4.6	Active necorporate	0.00	0.00	0.00	0.00
	TOTAL CAPITOLUL 4	36.964.128.21	7.023.184.37	43.987.312.58	8.843.270.66
5.1	CAPITOLUL 5. Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de șantier	554.461.92	105.347.76	659.809.68	132.649.06
5.1.1	Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	554.461.92	105.347.76	659.809.68	132.649.06
5.1.2	Cheltuieli conex organizării șantierului	0.00	0.00	0.00	0.00
5.2	Comisioane, taxe, cote fiscale, costul creditului	356.630.61	0.00	356.630.61	71.697.52
5.2.1	Comisioanele și dobânzile aferente creditului bancii finanțatoare	0.00	0.00	0.00	0.00
5.2.2	Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții 0.5% din C+M (cf. Legea 10/1995)	161.912.33	0.00	161.912.33	32.540.67
5.2.3	Cota aferentă ISC pentru controlul stării în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	30.382.47	0.00	30.382.47	6.108.13
5.2.4	Cota aferentă Casei Sociale a Construcțiilor - CSC	159.144.58	0.00	159.144.58	31.984.65
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	0.00	0.00	0.00	0.00
5.2.5.1	Timbru Arhitect 0.05% din valoarea investiției	15.191.23	0.00	15.191.23	3.054.07
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	3.923.852.23	745.531.92	4.669.384.15	938.739.60
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	17.000.00	3.230.00	20.230.00	4.067.07
	TOTAL CAPITOLUL 5	4.851.944.76	854.109.68	5.706.054.44	1.147.153.14
6.1	CAPITOLUL 6. Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste				
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	0.00	0.00	0.00	0.00
6.2	Probe tehnologice și teste	0.00	0.00	0.00	0.00
	TOTAL CAPITOLUL 6	0.00	0.00	0.00	0.00
7.1	CAPITOLUL 7. Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț				
7.1	Cheltuieli aferente marjei de buget 26% din (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 3.1 + 3.2 + 3.3 + 3.5 + 3.7 + 3.8 + 4 + 5.1.1)	0.00	0.00	0.00	0.00
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț	0.00	0.00	0.00	0.00
	TOTAL CAPITOLUL 7	0.00	0.00	0.00	0.00
	TOTAL GENERAL:	44.639.113.12	8.319.165.67	52.958.278.79	10.646.006.21
	din care: C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)	31.828.916.33	6.047.494.10	37.876.410.43	7.614.726.37

Data:
MARTIE 2025
Beneficiar/Investitor:
UNIVERSITATEA DE VEȘT TIMIȘOARA

	Ind. lei/imp fara TVA	Ind. lei/imp cu TVA	Ind. euro/imp fara TVA	Ind. euro/imp cu TVA
TOTAL GENERAL	8.465.95	10.043.71	1.702.91	2.019.20
C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)	6.036.48	7.183.39	1.213.58	1.444.16
ACD (imp)	5.272.78			

Aprobat prin HS nr. 30 din 20.03.2025