

## HOTĂRÂRE

**pentru aprobarea Studiului de fezabilitate, indicatorilor tehnico-economici și devizului general pentru obiectivul de investiții „Construirea unui centru social integrat și dezvoltarea infrastructurii locative a Municipiului Pitești”**

Consiliul Local al Municipiului Pitești, întrunit în ședință extraordinară, convocată de îndată;  
Având în vedere:

- Referatul de aprobare pentru proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Pitești;
- Raportul nr. 1099/ 13.01.2026 al Direcției Tehnice;
- Procesul verbal de predare documentație nr. 01/29.12.2025, înregistrat la Primăria Pitești cu nr. 65177/29.12.2025.

Văzând prevederile H.G.R. nr. 907/ 2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 129 alin. (2) lit. b) Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și art. 44 alin. (1) din Legea nr. 273 / 2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Ghidului Solicitantului Condiții Specifice pentru depunerea fișelor de proiect la ASOCIAȚIA GRUPUL DE ACȚIUNE LOCALĂ PITEȘTI;

În temeiul dispozițiilor art. 196 alin.(1) lit. a) din Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** (1) Se aprobă Studiul de fezabilitate pentru obiectivul de investiții „Construirea unui centru social integrat și dezvoltarea infrastructurii locative a Municipiului Pitești”, anexa nr. 1, la prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă Devizul general privind cheltuielile necesare realizării obiectivului de investiții, în valoare de 13.539.882,24 lei fără TVA, respectiv 16.383.257,50 lei cu TVA, conform anexei nr. 2, la prezenta hotărâre.

(3) Se aprobă indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Construirea unui centru social integrat și dezvoltarea infrastructurii locative a Municipiului Pitești” conform anexei nr. 3, la prezenta hotărâre.

**Art. 2.** .Anexele nr. 1 – 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 3.** Primarul Municipiului Pitești, Direcția Tehnică și Direcția Economică vor aduce la îndeplinire dispozițiile prezentei hotărâri, care va fi comunicată acestora, de către Secretarul General al Municipiului Pitești.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

Avizează proiectul de hotărâre:  
**SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,**  
Andrei – Cătălin Pălugăru

Pitești,

Nr. .... din ..... 2026

ANEXA Nr. 2 LA H.C.L.

**DEVIZ GENERAL (conținut-cadru HG 907/2016, Anexa 7 - actualizat)**

Obiectiv: Centru multicultural social - Deviz general estimativ

Data prețuri

Cota TVA:

Curs Euro:

2025-12-29  
21,00%  
5,0911

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA) [lei]	TVA [lei]	Valoare cu TVA [lei]
<b>1</b>	<b>CAPITOLUL 1 Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului</b>			
2	1.1. Obținerea terenului	0,00	0,00	0,00
3	1.2. Amenajarea terenului	0,00	0,00	0,00
4	1.3. Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	0,00	0,00	0,00
5	1.4. Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	0,00	0,00	0,00
<b>6</b>	<b>TOTAL CAPITOL 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>7</b>	<b>CAPITOLUL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții</b>			
8	2. Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	0,00	0,00	0,00
<b>9</b>	<b>TOTAL CAPITOL 2</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>10</b>	<b>CAPITOLUL 3 Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică</b>			
11	3.1. Studii	0,00	0,00	0,00
12	3.1.1. Studii de teren	0,00	0,00	0,00
13	3.1.2. Raport privind impactul asupra mediului	0,00	0,00	0,00
14	3.1.3. Alte studii specifice	0,00	0,00	0,00
15	3.2. Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	2.000,00	420,00	2.420,00
16	3.3. Expertiză tehnică	0,00	0,00	0,00
17	3.4. Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor, auditul de siguranță rutieră	0,00	0,00	0,00
18	3.5. Proiectare	415.000,00	87.150,00	502.150,00
19	3.5.1. Temă de proiectare	0,00	0,00	0,00
20	3.5.2. Studiu de fezabilitate	0,00	0,00	0,00
21	3.5.3. Studiu de fezabilitate/DIAC, deviz general și PUZ	265.000,00	55.650,00	320.650,00
22	3.5.4. Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	0,00	0,00	0,00
23	3.5.5. Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	150.000,00	31.500,00	181.500,00
24	3.5.6. Proiect tehnic și detalii de execuție	0,00	0,00	0,00
25	3.6. Organizarea procedurilor de achiziție	0,00	0,00	0,00
26	3.7. Consultanță	70.000,00	14.700,00	84.700,00
27	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	70.000,00	14.700,00	84.700,00
28	3.7.2. Auditul financiar	0,00	0,00	0,00
29	3.8. Asistență tehnică	50.000,00	10.500,00	60.500,00
30	3.8.1. Asistență tehnică din partea proiectantului	20.000,00	4.200,00	24.200,00
31	3.8.1.1. pe perioada de execuție a lucrărilor	10.000,00	2.100,00	12.100,00
32	3.8.1.2. participarea proiectantului la fazele din programul de control (ISC)	10.000,00	2.100,00	12.100,00
33	3.8.2. Dirigenție de șantier	20.000,00	4.200,00	24.200,00
34	3.8.3. Coordonator în materie de securitate și sănătate	10.000,00	2.100,00	12.100,00
<b>35</b>	<b>TOTAL CAPITOL 3</b>	<b>537.000,00</b>	<b>112.770,00</b>	<b>649.770,00</b>
<b>36</b>	<b>CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru investiția de bază</b>			
37	4.1. Construcții și instalații	9.614.973,00	2.019.144,33	11.634.117,33
38	4.1.1. Terasamente, sistematizare pe verticală și amenajări exterioare	792.140,00	166.349,40	958.489,40
39	4.1.2. Rezistență	2.635.081,00	553.367,01	3.188.448,01
40	4.1.3. Arhitectură	2.716.995,00	570.568,95	3.287.563,95

41	4.1.A. Instalații		3.470.757,00	728.858,97	4.199.615,97
42	4.2. Montaj utilități, echipamente tehnologice și funcționale		0,00	0,00	0,00
43	4.3. Utilități, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj		0,00	0,00	0,00
44	4.4. Utilități, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport		0,00	0,00	0,00
45	4.5. Dotări		0,00	0,00	0,00
46	4.6. Active necorporale		0,00	0,00	0,00
47	<b>TOTAL CAPITOL 4</b>		<b>9.237.093,18</b>	<b>1.939.789,57</b>	<b>11.176.882,75</b>
48	<b>CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli</b>				
49	5.1. Organizare de șantier		40.000,00	8.400,00	48.400,00
50	5.1.1. Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier		25.000,00	5.250,00	30.250,00
51	5.1.2. Cheltuieli conex organizării șantierului		15.000,00	3.150,00	18.150,00
52	5.2. Comisioane, taxe, cote, costul creditului		200.865,04	42.181,66	243.046,70
53	5.2.1. Comisioane și dobânzi aferente creditului băncii finanțatoare		0,00	0,00	0,00
54	5.2.2. Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții		48.274,87	10.137,72	58.412,59
55	5.2.3. Cota ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și autorizare		9.654,97	2.027,54	11.682,52
56	5.2.4. Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC		46.385,47	9.740,95	56.126,42
57	5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare		96.549,73	20.275,44	116.825,17
58	5.3. Cheltuieli diverse și neprevăzute		482.748,65	101.377,22	584.125,87
59	5.4. Cheltuieli pentru informare și publicitate		10.000,00	2.100,00	12.100,00
60	<b>TOTAL CAPITOL 5</b>		<b>733.613,69</b>	<b>154.058,87</b>	<b>887.672,56</b>
61	<b>CAPITOLUL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste</b>				
62	6.1. Pregătirea personalului de exploatare		0,00	0,00	0,00
63	6.2. Probe tehnologice și teste		10.000,00	2.100,00	12.100,00
64	<b>TOTAL CAPITOL 6</b>		<b>10.000,00</b>	<b>2.100,00</b>	<b>12.100,00</b>
65	<b>CAPITOLUL 7 Cheltuieli aferente marjei de buget și rezervei de implementare pentru ajustarea de preț</b>				
66	7.1. Cheltuieli aferente marjei de buget (2,5% din baza indicată în HG 907/2016)		2.539.426,72	533.279,61	3.072.706,33
67	7.2. Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț		482.748,65	101.377,22	584.125,87
68	<b>TOTAL CAPITOL 7</b>		<b>3.022.175,37</b>	<b>634.656,83</b>	<b>3.656.832,20</b>
69	<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>13.599.892,24</b>	<b>2.843.375,27</b>	<b>16.383.257,50</b>
70	<b>din care C + M</b>		<b>9.654.973,00</b>	<b>2.027.544,33</b>	<b>11.682.517,33</b>

Întocmit: Arh. G. Iulian Dobre; SC GIS SRL  
Beneficiar: Primaria Mun. Pitesti



## INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI

### 1.1. indicatori maximali

Valoarea totală estimată a investiției (Scenariul 1)

Denumire	Valoare (lei)
<b>Valoare totală fără TVA</b>	<b>13.539.882,24 lei</b>
<b>Valoare TVA (21%)</b>	<b>2.843.375,27 lei</b>
<b>Valoare totală cu TVA</b>	<b>16.383.257,50 lei</b>

Din care: Construcții-Montaj (C + M)

Descriere	Valoare (lei, fără TVA)
<b>Construcții + Montaj – total</b>	<b>9.654.973,00 lei</b>
<b>Procent C+M din total investiție</b>	<b>= 71,3 %</b>

(Diferența până la valoarea totală a investiției reprezintă cheltuieli pentru proiectare, studii, avize, taxe, asistență tehnică, organizare de șantier, cheltuieli diverse și neprevăzute, precum și marja de buget și rezerva de implementare, conform HG 907/2016.)

### 1.2. Indicatori minimali (de performanță fizică și calitativă)

a) Indicatori fizici – capacități create prin investiție

Element nou creat	Capacitate / Dimensiune
<b>Suprafață totală teren amenajat</b>	<b>4.499 mp</b>

Element nou creat	Capacitate / Dimensiune
Clădire centru social – SD	≈ 800 mp
Locuințe sociale – SD totală	≈ 324,31 mp
Număr locuințe sociale	4 unități
Teren multisport	800 mp suprafață activă + 236,80 mp zonă protecție
Spații verzi amenajate	693,11 mp
Accese / alei / parcare dale înierbate	1.388,90 mp
Împrejmuire amplasament + teren sport	≈ 399,33 ml
Grupuri sanitare accesibilizate	100% din spațiile pentru public
Număr estimat locuri sală multifuncțională	96 locuri

#### b) Indicatori calitativi

- Funcțiuni conforme cu standarde sociale, educative și culturale;
- Accesibilitate totală pentru persoanele cu dizabilități (rampe, sanitare PMR);
- Nivel energetic NZEB, cu posibilitate de integrare panouri fotovoltaice/solare;
- Mobilitate pietonală sigură, iluminat LED eficient;
- Sistem CCTV + control acces + împrejmuire dedicată terenului sportiv.

### 1.3. Indicatori financiari, socio-economici, de impact și de rezultat

#### a) Indicatori financiari

Indicator	Valoare
VAN economică (VANE)	Negativă (= -4,16 milioane lei)
Rata internă de rentabilitate economică (RIRE)	≈3,2% – 3,8% > rata de actualizare (5%)

Indicator	Valoare
Raport Cost–Beneficiu (RCB)	< 1 (=0,69)
Cost anual operare (OpEx)	≈ 200.000 lei/an

#### b) Indicatori socio–economici

Indicator	Valoare estimată / efect
Nr. beneficiari direcți ai centrului	100 – 150 persoane/zi
Nr. locuințe sociale integrate	4 unități (16–20 persoane)
Reducerea costurilor sociale reactive	650.000 – 970.000 lei/an
Crearea locurilor de muncă permanente	7 – 10 persoane
Crearea locurilor de muncă temporare (execuție)	35 – 55 persoane

#### c) Indicatori de impact și rezultat (operare)

Impact / Rezultat	Nivel
Creșterea accesului la educație și incluziune	Ridicat
Reducerea abandonului școlar & delincvenței juvenile	Semnificativ
Îmbunătățirea condițiilor de locuire	Directă (Scenariul 1)
Creșterea valorii urbane a zonei	Ridicată
Generarea de activități sportive și culturale	Permanentă

### 1.4. Durata estimată de execuție a obiectivului

Durata totală estimată pentru realizarea investiției (proiectare + execuție lucrări) este:

- 16 luni, din care:

Activitate	Durată
Proiectare + avize + DTAC + PT + licitații	4 luni
Execuție lucrări construcții, instalații, amenajări	12 luni

### 1.5. Concluzie

Indicatorii tehnico-economici confirmă fezabilitatea investiției, demonstrând eficiență economică, impact social semnificativ și sustenabilitate financiară în conceptul investiției publice. Capacitățile create (servicii sociale + locuințe + activități sportive, educaționale și culturale) justifică investiția și permit atingerea obiectivelor comunitare declarate.

INTOCMIT: SC GIS SRL

