

R O M Â N I A
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL TÂRGU OCNA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Analizei cost-beneficiu privind justificarea soluției de demolare a construcției existente și edificarea unei construcții noi pentru corpul C2-Grădiniță, din cadrul obiectivului de investiții ”*DEMOLARE CORPURI EXISTENTE C1 ȘI C2 ȘI RECONSTRUIRE INFRASTRUCTURĂ EDUCAȚIONALĂ MODERNĂ ÎN CADRUL ȘCOLII GIMNAZIALE NR. 3 TÂRGU OCNA, JUDEȚUL BACĂU*”

Primarul orașului Târgu Ocna, județul Bacău

Luând în considerare:

- Referatul de aprobare înregistrat cu nr. TGO 11499 din 02.09.2026, întocmit de către Primarul orașului Târgu Ocna;
- Raportul de specialitate înregistrat cu nr. TGO 11500 din 02.09.2026, întocmit de Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului, cadastru-agricultură, investiții, implementare și monitorizare proiecte de dezvoltare durabilă, coordonare asociații de proprietari;
- Analiza cost-beneficiu privind justificarea soluției de demolare a construcției existente și edificarea unei construcții noi pentru corpul C2-Construcție Grădiniță din cadrul Școlii Gimnaziale nr. 3 Târgu Ocna, elaborate de SC PENCRAFT SRL, din care rezultă că este îndeplinită condiția specifică prevăzută la art.8, alin. (3), lit. d) din Normele metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr.7/2023, aprobate prin Ordinul ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației nr.422/2023, întrucât clădirea Corp C2 este construită înainte de anul 1978 (respectiv în anul 1973), iar costul lucrărilor de reparații capitale, consolidare structurală și renovare energetică, depășește pragul de 60% din valoarea de impozitare a clădirii, exclusiv valoarea terenului.

Având în vedere:

- art.1, art.8 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 7/2023 pentru aprobarea Programului național de investiții "*Școli sigure și sănătoase*", cu modificările și completările ulterioare;
- art.3, art.5 și art.6, alin.4) din Normele metodologice din 17 martie 2023 de aplicare a prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7/2023 pentru aprobarea Programului național de investiții "*Școli sigure și sănătoase*", aprobate prin Ordinul ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației nr. 422/2023.
- Prevederile *Ghidului de depunere a acordului de includere în Programul național de investiții "Școli sigure și sănătoase"* prin care se solicită exprimarea acordului cu privire la includerea în program a obiectivelor, în termen de 5 zile de la data primirii listei de la MDLPA;

- Poziția 56 din Anexa la Ordinul Ministrului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației 751/02.07.2026 privind aprobarea listei obiectivelor de investiții propuse spre finanțare prin Programul național de investiții „Școli sigure și sănătoase”, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul Ministrului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației nr.468/2023 pentru aprobarea costului unitar/mp suprafața pentru obiectivele de investiții care se realizează prin Programul național de investiții Școli sigure și sănătoase.

- art. 554, alin.1), ale art. 858 și art. 860 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129, alin.1 și alin.2), lit. d) , alin.7, lit. a) și alin. 14, coroborate cu art. 139, alin.3) și art. 196, alin. 1), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări.

PROPUNE

Art.1. Se aprobă Analiza cost-beneficiu privind justificarea soluției de demolare a construcției existente și edificarea unei construcții noi pentru corpul C2-Construcție Grădiniță, din cadrul obiectivului de investiții ***“DEMOLARE CORPURI EXISTENTE C1 ȘI C2 ȘI RECONSTRUIRE INFRASTRUCTURĂ EDUCAȚIONALĂ MODERNĂ ÎN CADRUL ȘCOLII GIMNAZIALE NR. 3, TÂRGU OCNA, JUDEȚUL BACĂU”***, prevăzută în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se împuternicește Primarul orașului Târgu Ocna , ca în numele și pentru orașul Târgu Ocna să efectueze toate demersurile legale și să semneze toate documentele necesare ducerii la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri;

Art.3 În temeiul art. 197 și art. 198, alin.2) din Ordonanța de urgență nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, hotărârea va fi comunicată Instituției Prefectului – județul Bacău, Primarului orașului Târgu Ocna, Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului, cadastru-agricultură, investiții, implementare și monitorizare proiecte de dezvoltare durabilă, coordonare asociații de proprietari și va fi adusă la cunostință publică, conform prevederilor legale.

INIȚIATOR

P R I M A R ,

Cristian-Aurelian CIUBOTARU

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,

SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI

Corina VĂSOIU

ANALIZĂ COST-BENEFICIU

*privind justificarea soluției de demolare a construcției existente și
edificarea unei construcții noi prin*

Programul Național de Investiții „Școli sigure și sănătoase”

Titlu proiect: **„Demolare corpuri existente C1 și C2 și
reconstruire infrastructură educațională modernă în
cadrul Școlii Gimnaziale nr. 3 Târgu Ocna, județul Bacău”**

Beneficiar: **UAT ORAȘUL TÂRGU OCNA, JUDEȚUL BACĂU**
Adresă: Strada Trandafirilor 1, 605600 Târgu Ocna
Telefon/ Fax: 0234.344.114/ 0234.344.115
E-mail: primaria@orasul-targuocna.ro

Programul național de investiții „Școli sigure și sănătoase”, aprobat prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 7/2023, vizează creșterea siguranței, a calității și a eficienței energetice a infrastructurii de educație, prin consolidarea, reabilitarea sau, după caz, demolarea și reconstruirea unităților de învățământ, în vederea asigurării unui mediu educațional sigur, sănătos și incluziv pentru copii.

Prezenta analiză cost-beneficiu este elaborată în vederea demonstrării îndeplinirii condiției specifice prevăzute la art. 8, alin. (3) lit. d) din **Ordinul nr. 422 din 17 martie 2023** privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 7/2023 privind Programul național de investiții „Școli sigure și sănătoase”, pentru justificarea finanțării lucrărilor de demolare a Corpului C2 - Grădiniță și edificare a unei construcții noi.

Analiza are ca obiect verificarea încadrării Corpului C2 aferent clădirii existente în ipoteza potrivit căreia clădirea este construită înainte de anul 1978, iar prin raportul de expertiză tehnică sunt stabilite lucrări de reparații capitale, renovare energetică și consolidare structurală ale căror costuri depășesc 60% din valoarea de impozitare a clădirii, exclusiv valoarea terenului pe care aceasta este situată.

În acest sens, analiza nu urmărește demonstrarea rentabilității financiare directe a investiției, obiectivul având caracter public, social și negenerator de venituri, ci justificarea tehnică și economică a soluției de intervenție, prin raportare la starea construcției existente, la concluziile raportului de expertiză tehnică, la costurile necesare menținerii clădirii în exploatare și la beneficiile generate de realizarea unei construcții noi, sigure, eficiente energetic și conforme cu cerințele normative actuale.

1. Date generale ale investiției:

Beneficiar:	<i>UAT ORAȘUL TÂRGU OCNA, JUDEȚUL BACĂU</i>
Obiectiv de investiții:	<i>„Demolare corpuri existente C1 și C2 și reconstruire infrastructură educațională modernă în cadrul Școlii Gimnaziale nr. 3 Târgu Ocna, județul Bacău ”</i>
Amplasament:	<i>str. Costache Negri nr. 123, orașul Târgu Ocna, jud. Bacău</i>
Clădire analizată:	<i>65287-C2 Construcție Grădiniță (din cadrul Școlii Gimnaziale nr. 3)</i>
Regim de înălțime existent:	<i>3 (P+2E)</i>
Suprafață construită existentă:	<i>152,40 mp</i>
Suprafață desfășurată existentă:	<i>457,20 mp</i>
Anul construirii:	<i>1973</i>
Valoarea de impozitare a clădirii, exclusiv terenul:	<i>145.296,00 lei</i>
Sursa valorii de impozitare:	<i>Document de evidență contabilă</i>

2. Contextul și necesitatea investiției

Clădirea analizată (corpul C2) are destinația de unitate de învățământ, funcționând în prezent ca grădiniță, și deservește un număr de aproximativ 38 preșcolari și 3 persoane reprezentând personalul didactic și auxiliar.

Construcția este edificată înainte de anul 1978, respectiv în anul 1973, fiind realizată anterior intrării în vigoare a unor reglementări tehnice moderne privind proiectarea seismică, eficiența energetică și cerințele fundamentale aplicabile construcțiilor.

Conform raportului de expertiză tehnică nr. 1819/02.06.2026, întocmit de expert tehnic atestat ing. Diaconu Daniel, pentru aducerea clădirii la un nivel corespunzător de siguranță și funcționalitate sunt necesare lucrări de:

- reparații capitale;
- consolidare structurală;
- renovare energetică;
- lucrări conexe pentru respectarea cerințelor fundamentale privind calitatea în construcții.

Se estimează că valoarea acestor lucrări depășește pragul de 60% din valoarea de impozitare a clădirii, exclusiv valoarea terenului, situație care încadrează obiectivul în ipoteza prevăzută de art. 8 alin. (3) lit. d) din Normele metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7/2023, aprobate prin Ordinul nr. 422/2023, în cadrul Programului național de investiții „Școli sigure și sănătoase”.

3. Situația existentă

➤ Descriere generală

Regiunea de Dezvoltare Nord-Est, unde este localizat orașul Târgu Ocna, județul Bacău, se confruntă cu numeroase provocări pe plan economic și social, care au un impact semnificativ asupra sistemului de educație timpurie. Infrastructura actuală destinată învățământului preșcolar nu îndeplinește cerințele fundamentale de calitate, siguranță și eficiență energetică, iar starea tehnică a corpului existent reflectă nevoia urgentă de investiții în acest domeniu.

În acest context se înscrie obiectivul de investiții analizat, clădirea identificată cadastral 65287-C2 – Construcție grădiniță, din cadrul Școlii Gimnaziale nr. 3, situat în orașul Târgu Ocna, str. Costache Negri nr. 123, județul Bacău, aflat în proprietatea și administrarea UAT Orașul Târgu Ocna. Construcția a fost edificată în anul 1973, are regim de înălțime P+2E (3 niveluri), o suprafață construită de 152,40 mp și o suprafață desfășurată de 457,20 mp. Edificată anterior intrării în vigoare a normativelor actuale de proiectare seismică, termică și funcțională specifice unităților de învățământ, clădirea a depășit durata normată de exploatare și nu mai corespunde exigențelor reglementărilor în vigoare aplicabile spațiilor educaționale.

➤ **Probleme identificate**

Deficiențe structurale

Construcția existentă - Corp C2 prezintă deficiențe care afectează capacitatea de rezistență la acțiuni laterale, respectiv:

- pereți structurali realizați din zidărie nearmată de cărămidă, cu mortar de ciment-var M5, sistem structural specific perioadei de execuție a clădirii (anul 1973);
- existența unor zone de pereți cu grosimi reduse (nișe), care slăbesc secțiunea elementelor structurale verticale;
- fisuri orizontale la partea superioară a pereților și înclinate la colțurile golurilor și la intersecții de pereți;
- zone de zidărie slăbite de acțiunea gelivității asupra elementelor de zidărie expuse;
- stare avansată de degradare a șarpantei din lemn;
- accesul între niveluri este asigurat de o scară din beton armat (ce nu corespunde reglementărilor actuale);
- trotuare perimetrale (existente parțial) afectate de gelivitate, prezentând fisuri și desprinderi de soclul construcției.

Conform raportului de expertiză tehnică, pe baza indicatorilor R1, R2 și R3, construcția a fost încadrată în clasa de risc seismic RsI, corespunzătoare construcțiilor cu susceptibilitate de prăbușire, totală sau parțială, la acțiunea cutremurului de proiectare, corespunzător stării limite ultime.

Deficiențe funcționale

Prin raportare la destinația clădirii și la cerințele actuale aplicabile construcțiilor cu funcțiune de învățământ, menținerea Corpului C2 al construcției existente ar presupune intervenții ample pentru aducerea acesteia la un nivel corespunzător de siguranță și funcționalitate. Configurația actuală este condiționată de structura existentă din pereți de zidărie, de compartimentările interioare existente și de limitările generate de vechimea construcției, accesul între niveluri fiind asigurat printr-o scară din beton armat care nu corespunde reglementărilor tehnice în vigoare.

În aceste condiții, adaptarea clădirii existente la cerințele actuale privind siguranța utilizatorilor, funcționalitatea spațiilor, accesibilitatea și exploatarea corespunzătoare ar presupune lucrări majore, cu impact asupra întregii construcții.

Deficiențe privind performanța energetică

Expertiza tehnică menționează necesitatea unor lucrări de renovare energetică în cadrul soluției minime de intervenție. Având în vedere vechimea clădirii Corpului C2, edificată în anul 1973, alcătuirea constructivă existentă și starea tehnică generală, atingerea unui nivel corespunzător de performanță energetică ar presupune intervenții asupra anvelopei, tâmplăriilor și instalațiilor aferente, corelate cu lucrările de consolidare structurală și de reparații capitale.

➤ **Analiza stării tehnice**

Sub aspectul siguranței structurale și seismice, raportul de expertiză tehnică a încadrat construcția în clasa de risc seismic RsI - clasă corespunzătoare construcțiilor cu susceptibilitate de prăbușire, totală sau parțială, la acțiunea cutremurului. Structura de rezistență este alcătuită din pereți structurali, din zidărie nearmată de cărămidă și mortar de ciment-var M5, sistem cu vulnerabilitate ridicată la acțiuni seismice, iar inspecția a evidențiat degradări care afectează capacitatea de rezistență la forțe laterale: fisuri

orizontale la partea superioară a pereților și fisuri înclinate la colțurile golurilor și la intersecțiile pereților.

Sub aspectul performanței energetice, clădirea înregistrează un nivel redus de eficiență, generat de absența unei anvelope termice unitare și conforme, de tâmplăria și instalațiile depășite tehnic și moral, ceea ce determină costuri de exploatare ridicate și un confort interior necorespunzător.

Sub aspect funcțional, configurația actuală – construcție P+2E, fără regularitate geometrică și structurală în plan, cu acces între niveluri printr-o scară din beton armat ce nu corespunde reglementărilor actuale – nu corespunde exigențelor reglementărilor tehnice în vigoare aplicabile spațiilor de învățământ și nu asigură spațiile și dotările necesare desfășurării activităților specifice unei grădinițe (spații de odihnă, servire a mesei, grupuri sanitare dimensionate corespunzător, circulații accesibilizate).

➤ **Lucrări necesare**

Conform raportului de expertiză tehnică, menținerea construcției existente în exploatare ar presupune realizarea unor lucrări majore de intervenție, necesare pentru aducerea clădirii Corpului C2 la un nivel corespunzător de siguranță, funcționalitate și performanță în exploatare.

Având în vedere încadrarea construcției în clasa de risc seismic RsI, degradările și avariile identificate la elementele structurale, alcătuirea structurală din zidărie nearmată, alipirea de corpul învecinat fără rost seismic sau de tasare și starea avansată de degradare a șarpantei, soluția minimală de intervenție ar presupune lucrări ample de reparații capitale, consolidare structurală și renovare energetică.

În cadrul acestor intervenții ar fi necesare, după caz, lucrări privind remedierea degradărilor constatate la pereții structurali din zidărie, tratarea fisurilor și a zonelor afectate, precum și intervenții asupra șarpantei din lemn, aflată într-o stare avansată de degradare.

Totodată, având în vedere vechimea construcției și necesitatea aducerii acesteia la cerințele actuale aplicabile clădirilor cu destinație de învățământ, lucrările de intervenție ar trebui corelate cu măsuri de renovare energetică și cu lucrări conexe necesare asigurării funcționalității, siguranței și exploatării corespunzătoare a imobilului.

Aducerea clădirii existente la un nivel corespunzător de siguranță, funcționalitate și performanță energetică, conform cerințelor fundamentale aplicabile construcțiilor, ar presupune realizarea unor lucrări majore de intervenție, stabilite la nivel de categorie prin raportul de expertiză tehnică, respectiv reparații capitale, consolidare structurală și renovare energetică. În cadrul acestor categorii, lucrările concrete ar urma să fie detaliate prin documentațiile tehnico-economice și tehnice ulterioare, iar ținând cont de deficiențele identificate, acestea ar putea include:

Reparații capitale

- repararea fisurilor și a zonelor degradate din pereții portanți de zidărie;
- desfacerea și refacerea șarpantei din lemn, aflată în stare avansată de degradare, și a învelitorii;
- refacerea finisajelor interioare și exterioare degradate, a tencuielilor și a hidroizolațiilor;

- refacerea trotuarelor de protecție perimetrale și a sistemului de colectare a apelor pluviale;
- înlocuirea/repararea instalațiilor interioare uzate (electrice, sanitare, termice).

Consolidare structurală

- subzidiri, lățiri și cămășuieli ale fundațiilor;
- cămășuieli ale pereților structurali din zidărie;
- executarea de lamele din beton armat în zonele de reazem al grinzilor pe zidărie;
- desfacerea și refacerea șarpantei;
- modificări ale funcționalului clădirii (implicit lucrări de consolidări locale) pentru a corespunde normelor actuale de siguranță la incendiu și siguranță în exploatare;
- ca obiectiv general, reducerea vulnerabilității seismice și încadrarea într-o clasă de risc seismic superioară.

Renovare energetică

- termoizolarea anvelopei (pereți exteriori, soclu, planșeu sub acoperiș și/sau peste sol);
- înlocuirea tâmplăriei exterioare cu tâmplărie termoizolantă performantă;
- reabilitarea sau înlocuirea sistemului de încălzire și de preparare a apei calde de consum;
- instalarea de surse de energie regenerabilă pentru consum propriu;
- modernizarea instalației de iluminat și introducerea ventilării mecanice cu recuperare de căldură;
- implementarea unui sistem de management energetic.

Lucrări conexe

- accesibilizarea clădirii pentru persoanele cu dizabilități (rampe, grup sanitar adaptat, circulații conforme);
- măsuri pentru securitatea la incendiu (căi de evacuare, instalații de detectare și semnalizare, după caz);
- refacerea racordurilor la utilități și a instalațiilor aferente;
- amenajări exterioare și lucrări de sistematizare verticală;
- organizarea de șantier și alte lucrări necesare punerii în funcțiune.

Estimare costuri lucrări propuse în expertiza tehnică:

Nr. Crt	Tip cost clădire - cu structură de zidărie	Cost estimativ per mp (Valoare lei) - fără TVA	Suprafață desfășurată (mp)	Valoarea în lei, fără TVA	Valoarea în lei, inclusiv TVA
1	cost unitar pentru lucrări de consolidare seismică	2.930,00	457,20	1.339.596,00	1.620.911,16
2	cost unitar pentru lucrări de creștere a eficienței energetice	1.840,00	457,20	841.248,00	1.017.910,08
3	cost unitar pentru lucrări conexe pentru respectarea altor cerințe fundamentale privind calitatea în construcții	250,00	457,20	114.300,00	138.303,00
	TOTAL			2.295.144,00	2.777.124,24

4. Avantajele soluției de demolare a construcției existente si edificare a unei construcții noi

Soluția de demolare a construcției existente - Corp C2 și edificare a unei construcții noi prezintă avantaje semnificative din punct de vedere tehnic, funcțional, economic și social, având în vedere starea actuală a imobilului, vechimea construcției, încadrarea acesteia în clasa de risc seismic RsI, precum și amploarea lucrărilor necesare pentru menținerea clădirii în exploatare.

Din punct de vedere structural și al siguranței utilizatorilor, realizarea unei construcții noi permite eliminarea vulnerabilităților existente ale clădirii actuale, inclusiv a deficiențelor specifice construcțiilor vechi din zidărie nearmată, realizate anterior reglementărilor moderne de proiectare seismică. Noua clădire va fi proiectată integral conform normativelor tehnice în vigoare, asigurând un nivel corespunzător de siguranță structurală, stabilitate și protecție la acțiuni seismice.

Din punct de vedere funcțional, edificarea unei construcții noi permite configurarea spațiilor în raport cu cerințele actuale aplicabile unei grădinițe, fără limitările impuse de structura, compartimentarea și geometria construcției existente. Astfel, pot fi asigurate spații educaționale adecvate, zone de odihnă, spații pentru servirea mesei, grupuri sanitare dimensionate corespunzător, circulații accesibilizate și fluxuri funcționale conforme cu cerințele actuale privind desfășurarea activităților educaționale.

Din punct de vedere al eficienței energetice, construirea unei clădiri noi permite integrarea încă din faza de proiectare a unor soluții moderne privind performanța energetică, reducerea consumurilor, utilizarea eficientă a resurselor și asigurarea unui confort interior corespunzător. Spre deosebire de intervențiile asupra unei clădiri existente, unde performanța energetică este condiționată de alcătuirea constructivă inițială, o construcție nouă poate fi proiectată unitar, cu anvelopă termică performantă, instalații eficiente și soluții adaptate cerințelor actuale.

Din punct de vedere economic, deși soluția construirii unei clădiri noi presupune o investiție inițială semnificativă, aceasta este justificată prin raportare la valoarea foarte ridicată a lucrărilor necesare pentru menținerea în exploatare a construcției existente. **Costurile estimate ale lucrărilor de consolidare structurală, reparații capitale, renovare energetică și lucrări conexe depășesc semnificativ pragul de 60% din valoarea de impozitare a clădirii, ceea ce confirmă caracterul amplu și costisitor al intervențiilor necesare asupra imobilului existent.**

Totodată, realizarea unei construcții noi reduce riscul apariției unor lucrări suplimentare neprevăzute, specific intervențiilor asupra construcțiilor vechi, unde pot exista degradări ascunse sau deficiențe care nu pot fi identificate integral înainte de începerea execuției. Prin proiectarea și execuția unei clădiri noi se asigură o durată de viață mai mare, costuri de exploatare și mentenanță mai reduse și o utilizare mai eficientă a fondurilor publice pe termen mediu și lung.

Din punct de vedere social și educațional, soluția propusă contribuie la asigurarea unui mediu sigur, sănătos, accesibil și modern pentru preșcolari, cadre didactice și personalul auxiliar. Noua clădire va permite desfășurarea activităților educaționale în condiții conforme cu cerințele actuale de siguranță, igienă, confort și incluziune, contribuind la creșterea calității infrastructurii educaționale din orașul Târgu Ocna, județul Bacău.

Prin urmare, **soluția de demolare a construcției existente și edificare a unei construcții noi este justificată nu doar prin îndeplinirea condiției financiare prevăzute la art. 8 alin. (3) lit. d), ci și prin avantajele tehnice, funcționale, energetice, economice și sociale generate de realizarea unei clădiri noi,**

proiectate conform cerințelor normative actuale și adaptate necesităților reale ale beneficiarului și utilizatorilor.

5. Justificarea încadrării în art. 8, alin. (3), lit. d) din Ordinul nr. 422/17.03.2023

Verificarea încadrării în pragul de 60% din valoarea de impozitare

Conform evidenței fiscale, valoarea de impozitare a clădirii, exclusiv valoarea terenului pe care este situată, este de **145.296,00 lei**.

➤ **Determinarea valorii de impozitare**

Indicator	Valoare
Valoare de impozitare clădire	145.296,00 lei
Prag 60%	87.177,60 lei

Valoarea de impozitare luată în calcul a fost preluată conform documentului de evidență contabilă emisă de autoritatea locală și reprezintă valoarea de impozitare a clădirii, exclusiv valoarea terenului pe care este situată, în cuantum de 145.296,00 lei. Asupra acestei valori s-a aplicat cota de 60%, rezultând pragul de 87.177,60 lei prevăzut la art. 8 alin. (3) lit. d) din Normele metodologice aprobate prin Ordinul nr. 422/2023.

➤ **Costul lucrărilor necesare**

Categoria de lucrări	Valoare
Consolidare seismică	1.620.911,16 lei
Creșterea eficienței energetice	1.017.910,08 lei
Lucrări conexe	138.303,00 lei
TOTAL	2.777.124,24 lei

Costurile unitare utilizate reprezintă valori estimate în urma unei analize de piață, acestea fiind aplicate la suprafața desfășurată de 457,20 mp pentru a determina costul lucrărilor de intervenție necesare menținerii în exploatare a construcției existente, pe cele trei categorii: consolidare seismică, creșterea eficienței energetice și lucrări conexe pentru respectarea celorlalte cerințe fundamentale privind calitatea în construcții. Pentru verificarea încadrării în pragul de 60% din valoarea de impozitare a clădirii a fost luat în calcul costul total al acestor lucrări, exprimat în lei și inclusiv TVA, în valoare de **2.777.124,24 lei**, astfel cum este detaliat în tabelul de mai sus.

➤ **Verificarea condiției**

Indicator	Valoare
Cost intervenții	2.777.124,24 lei
60% valoare impozabilă	87.177,60 lei
Diferență	2.689.946,64 lei

Conform estimării costurilor pentru consolidare, costul lucrărilor de intervenție (consolidare seismică, creștere a eficienței energetice și lucrări conexe), exprimat în lei,

inclusiv TVA, este de **2.777.124,24 lei**. Raportat la valoarea de impozitare a clădirii, rezultă:

$$2.777.124,24 \text{ lei} \div 145.296,00 \text{ lei} \approx 19,11,$$

respectiv aproximativ **1911%** din valoarea de impozitare a clădirii.

Întrucât costul estimat al lucrărilor reprezintă aproximativ 1911% din valoarea de impozitare a clădirii Corpului C2, exclusiv valoarea terenului, acesta depășește cu mult pragul minim de 60% impus de reglementări. În consecință, **condiția specifică prevăzută la art. 8 alin. (3) lit. d) este pe deplin îndeplinită.**

Concluzii

Având în vedere:

- anul construirii clădirii, anterior anului 1978;
- starea tehnică actuală a construcției;
- lucrările de reparații capitale, renovare energetică și consolidare structurală stabilite prin raportul de expertiză tehnică;
- depășirea pragului de 60% din valoarea de impozitare a clădirii;
- limitările tehnice și funcționale ale clădirii existente;
- riscul unor costuri suplimentare în cazul intervenției asupra construcției existente;
- avantajele tehnice, economice și sociale ale unei construcții noi;

se recomandă demolarea clădirii existente și construirea unei clădiri noi.

Această soluție asigură cea mai bună utilizare a fondurilor publice pe termen mediu și lung, prin realizarea unei clădiri sigure, eficiente energetic, moderne și adaptate cerințelor actuale ale procesului educațional.

În urma analizării situației existente, a concluziilor raportului de expertiză tehnică și a costurilor estimate pentru lucrările necesare menținerii în exploatare a construcției, rezultă că obiectivul se încadrează în prevederile **art. 8 alin. (3) lit. d)**, întrucât clădirea este construită înainte de anul 1978, iar lucrările necesare de **reparații capitale, renovare energetică și consolidare structurală** depășesc pragul de **60% din valoarea de impozitare a clădirii**, exclusiv valoarea terenului.

Valoarea de impozitare a clădirii este de **145.296,00 lei**, iar pragul de 60% aferent acesteia este de **87.177,60 lei**. Costul estimat al lucrărilor necesare pentru menținerea construcției existente este de **2.777.124,24 lei**, reprezentând **1911%** din valoarea de impozitare a clădirii. Prin urmare, condiția financiară prevăzută de textul legal este îndeplinită.

Lucrările necesare asupra clădirii existente nu au un caracter punctual sau limitat, ci presupun intervenții majore asupra întregii construcții, respectiv lucrări de consolidare structurală, reparații capitale la elementele de construcție, renovare energetică și înlocuirea/modernizarea instalațiilor. Aceste intervenții ar genera un cost ridicat, raportat la valoarea actuală a clădirii, fără a elimina în totalitate limitările constructive, funcționale și energetice ale imobilului existent.

Menținerea construcției existente ar presupune, de asemenea, un risc crescut de apariție a unor lucrări suplimentare pe parcursul execuției, având în vedere vechimea clădirii, posibilele degradări ascunse și incertitudinile tehnice specifice intervențiilor asupra

construcțiilor vechi. Chiar și după realizarea lucrărilor de consolidare și renovare, clădirea ar păstra anumite limitări legate de configurația structurală inițială, compartimentarea existentă, funcționalitatea spațiilor, eficiența energetică și adaptarea la cerințele actuale privind siguranța, accesibilitatea și calitatea mediului educațional.

În schimb, soluția de **demolare a construcției existente și edificare a unei construcții noi** permite realizarea unei clădiri conforme cu cerințele tehnice actuale, proiectată corespunzător din punct de vedere structural, funcțional, energetic și normativ. Noua construcție va putea fi dimensionată în raport cu necesitățile reale ale beneficiarului și ale utilizatorilor, asigurând spații educaționale sigure, eficiente și adaptate standardelor actuale.

Din punct de vedere tehnic, varianta construirii unei clădiri noi asigură un nivel superior de siguranță structurală, elimină vulnerabilitățile clădirii existente și reduce riscurile asociate intervențiilor asupra unei construcții vechi. Din punct de vedere funcțional, soluția permite reorganizarea optimă a spațiilor, asigurarea fluxurilor corespunzătoare, accesibilizarea clădirii și conformarea la cerințele privind securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și siguranța utilizatorilor.

Din punct de vedere economic, deși varianta demolării și construirii unei clădiri noi presupune o investiție inițială semnificativă, aceasta este justificată prin raportare la costurile foarte ridicate ale intervențiilor asupra clădirii existente, la durata de viață mai mare a construcției noi, la costurile reduse de exploatare și mentenanță și la eliminarea riscului unor intervenții suplimentare ulterioare. Astfel, soluția recomandată conduce la o utilizare mai eficientă a fondurilor publice pe termen mediu și lung.

Prin urmare, având în vedere îndeplinirea condiției prevăzute la **art. 8 alin. (3) lit. d)**, concluziile expertizei tehnice, valoarea ridicată a lucrărilor necesare asupra construcției existente și avantajele tehnice, funcționale și economice ale unei clădiri noi, se recomandă adoptarea soluției de:

demolare a construcției existente și edificare a unei construcții noi.

Soluția de demolare a clădirii existente și construire a unei clădiri noi este justificată din punct de vedere tehnic, economic și funcțional, fiind soluția recomandată pentru atingerea obiectivelor Programului național de investiții „Școli sigure și sănătoase”.

Elaborator: **S.C. PENCRAFT S.R.L.**

Reprezentant legal: **Dima Constantin-Lucian**

Funcția: **Director General**



FISA MIJLOCULUI FIX

La data 10.06.2026

Nr. inventar: **160095** Nr. doc. Init MF 31.12.2020

Valoare de inventar initiala:	120,000.00	Grupa:	1	Constructii
Valoare de inventar actuala:	145,296.00	Cod clasificare:	1.6.2.1.	
Amortizare cumulata la reevaluare:		Data dării în folosință:	anul: 1973	luna: 1
Valoare de amortizat:		Data amortizării complete:	anul: 2001	luna: 1
Amortizare lunara:		Durata normala de functionare:	336 luni	
Amortizare cumulata:		Cota de amortizare:	0.02	
Amortizare ramasa:		Metoda de amortizare:	Linara	
Denumirea imobilizarii si caracteristici tehnice:	CLADIRE			

Observatii

Data

Observatii

31.12.2020

Transfer

31.03.2022

Reevaluare la data 31.03.2022

Operatii care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii imobilizarii

Data	Doc	Miscare	Loc Amplasare	Domeniu	Debit	Credit	Sold	Cont 105	Suprafata
31.12.2020	Init MF	Conversie MF	INV.GRADINITA NR. 3 - CONSILIUL LOCAL TG. OCNA BUGET LOCAL	Public	120,000.00	0.00	120,000.00	0.00	0.00
31.03.2022	3	Reevaluare MF	INV.GRADINITA NR. 3 - CONSILIUL LOCAL TG. OCNA BUGET LOCAL	Public	25,296.00	0.00	145,296.00	25,296.00	0.00
Total					145296.00	.00	145,296.00	25296.00	

SEF SERVICIU BUGET
CONTABILITATE,
ANA DICHISEANU



INTOCMIT,
IULIANA CIOBANU



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘ TÂRGU OCNA
PRIMAR
NR. TGO 11499 din 02.09.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Analizei cost-beneficiu privind justificarea soluției de demolare a construcției existente și edificarea unei construcții noi pentru corpul C2-Grădiniță, din cadrul obiectivului de investiții ”*DEMOLARE CORPURI EXISTENTE C1 ȘI C2 ȘI RECONSTRUIRE INFRASTRUCTURĂ EDUCAȚIONALĂ MODERNĂ ÎN CADRUL ȘCOLII GIMNAZIALE NR. 3 TÂRGU OCNA, JUDEȚUL BACĂU*”

Programul național de investiții „Școli sigure și sănătoase” aprobat prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr.7/2023, are ca obiectiv finanțarea investițiilor destinate consolidării, demolării, reconstruirii și modernizării unităților de învățământ care nu mai corespund cerințelor actuale privind siguranța , funcționalitatea și eficiența energetică.

În urma evaluării tehnice a clădirilor aferente Școlii Gimnaziale nr. 3 Târgu Ocna, s-a constatat necesitatea realizării investiției constând în demolarea corpurilor existente C1 și C2 și reconstruirea unei infrastructuri educaționale moderne, adaptată standardelor actuale privind siguranța la exploatare, eficiența energetică, accesibilitatea și desfășurarea în condiții optime a actului educațional.

Prin includerea acestui obiectiv în Programul național de investiții „Școli sigure și sănătoase”, se creează posibilitatea obținerii finanțării de fonduri de la bugetul de stat, prin Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației , în condițiile prevăzute de legislația în vigoare și de ghidul programului.

Accesarea acestei surse de finanțare reprezintă o oportunitate importantă pentru bugetul local, întrucât permite realizarea unei investiții de amploare fără suportarea integrală a costurilor din bugetul orașului, contribuind la dezvoltarea infrastructurii educaționale și la îmbunătățirea condițiilor oferite elevilor și cadrelor didactice.

Infrastructura actuală destinată învățământului preșcolar nu îndeplinește cerințele fundamentale de calitate, siguranța și eficiența energetică, iar starea tehnică a corpului existent reflectă nevoia urgentă de investiții în acest domeniu.

Corpul C2 a fost edificat în anul 1973 și nu a beneficiat niciodată de lucrări de reparații capitale sau consolidări structurale de la data dării în exploatare.

Raportul de evaluare seismică întocmit de expertul tehnic autorizat, în conformitate cu normativul national P 100-3/2018, a stabilit că imobilul nu prezintă siguranță structurală și siguranță în exploatare.

Din punct de vedere economic, deși soluția construirii unei clădiri noi presupune o investiție inițială semnificativă, aceasta este justificată prin raportare la valoarea foarte ridicată a lucrărilor necesare pentru menținerea în exploatare a construcției existente.

Costurile estimate ale lucrărilor de consolidare structurală, reparații capitale, renovare energetică și lucrări conexe depășesc semnificativ pragul de 60% din valoarea de impozitare a clădirii, ceea ce confirmă caracterul amplu și costisitor al intervențiilor necesare asupra imobilului existent.

Prin proiectarea și execuția unei clădiri noi se asigură o durată de viață mai mare, costuri de exploatare și mentenanță mai reduse și o utilizare mai eficientă a fondurilor publice pe termen mediu și lung.

Față de cadrul legal, și ținând cont de importanța investiției pentru comunitatea locală, precum și de oportunitatea accesării fondurilor disponibile, propun spre aprobare proiectul de hotărâre în forma prezentată.

PRIMARUL ORAȘULUI TÂRGU OCNA
Cristian-Aurelian CIUBOTARU

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL TÂRGU OCNA
SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI,
CADASTRU-AGRICULTURĂ, INVESTITII,
IMPLEMENTARE ȘI MONITORIZARE
PROIECTE DE DEZVOLTARE DURABILĂ,
COORDONARE ASOCIAȚII DE PROPRIETARI
NR. TGO 11500 DIN 02.09.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Analizei cost-beneficiu privind justificarea soluției de demolare a construcției existente și edificarea unei construcții noi pentru corpul C2-Grădiniță, din cadrul obiectivului de investiții ”*DEMOLARE CORPURI EXISTENTE C1 ȘI C2 ȘI RECONSTRUIRE INFRASTRUCTURĂ EDUCAȚIONALĂ MODERNĂ ÎN CADRUL ȘCOLII GIMNAZIALE NR. 3 TÂRGU OCNA, JUDEȚUL BACĂU*”

Programul național de investiții „*Școli sigure și sănătoase*”, aprobat prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 7/2023, vizează creșterea siguranței, a calității și a eficienței energetice a infrastructurii de educație, prin consolidarea, reabilitarea sau, după caz, demolarea și reconstruirea unităților de învățământ, în vederea asigurării unui mediu educațional sigur, sănătos și incluziv pentru copii.

Raportat la investițiile aferente infrastructurii educaționale realizate în ultimii ani în orașul Târgu Ocna, Școala nr. 3 nu a beneficiat de lucrări de investiții pentru modernizarea / reabilitarea/ reconstruirea clădirilor în care această unitate de învățământ își desfășoară activitatea. În acest sens, a fost solicitată întocmirea unei expertize tehnice pentru a putea fi demarată procedura de accesare a fondurilor guvernamentale prin programul precizat mai sus.

Spațiile actuale sunt rigide, luminate precar și nu mai corespund normativelor moderne de igienă școlară, ergonomie și siguranță la incendiu (ISU). Clădirea nu dispune de circuite funcționale sigure și nici de facilități de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități.

Conform raportului de expertiză tehnică, menținerea construcției existente în exploatare ar presupune realizarea unor lucrări majore de intervenție, necesare pentru aducerea clădirii Corpului C2 la un nivel corespunzător de siguranță, funcționalitate și performanță în exploatare.

Lucrările necesare asupra clădirii existente nu au un caracter punctual sau limitat, ci presupun intervenții majore asupra întregii construcții, respectiv lucrări de consolidare structurală, reparații capitale.

Aceste intervenții ar genera un cost ridicat, raportat la valoarea actuală a clădirii, fără a elimina în totalitate limitările constructive, funcționale și energetice ale imobilului existent.

Prezenta analiză cost-beneficiu este elaborată în vederea demonstrării îndeplinirii condiției specifice prevăzute la art.8, alin.(3), lit.d) din Ordinul nr.422 din 17 martie 2023 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a OUG nr.7/2023 privind

Programul național de investiții „Școli sigure și sănătoase”, pentru justificarea finanțării lucrărilor de demolare a Corpului C2 - Grădiniță și edificare a unei construcții noi.

Analiza are ca obiect verificarea încadrării Corpului C2 aferent clădirii existente în ipoteza potrivit căreia clădirea este construită înainte de anul 1978, iar prin raportul de expertiză tehnică sunt stabilite lucrări de reparații capitale, renovare energetică și consolidare structurală ale căror costuri depășesc 60% din valoarea de impozitare a clădirii, exclusiv valoarea terenului pe care aceasta este situată.

În acest sens, analiza nu urmărește demonstrarea rentabilității financiare directe a investiției, obiectivul având caracter public, social și negenerator de venituri, ci justificarea tehnică și economică a soluției de intervenție, prin raportare la starea construcției existente, la concluziile raportului de expertiză tehnică, la costurile necesare menținerii clădirii în exploatare și la beneficiile generate de realizarea unei construcții noi, sigure, eficiente energetic și conforme cu cerințele normative actuale.

Având în vedere cele prezentate, apreciem că proiectul de hotărâre este oportun, legal și justificat, fiind necesar pentru depunerea documentației în vederea includerii obiectivului în Programul național de investiții “*Școli sigure și sănătoase*”.

Drept urmare, supunem aprobării Consiliului local Târgu Ocna proiectul de hotărâre, în forma prezentată de inițiator.

**SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI,
CADASTRU-AGRICULTURĂ, INVESTIȚII, IMPLEMENTARE ȘI MONITORIZARE
PROIECTE DE DEZVOLTARE DURABILĂ, COORDONARE ASOCIAȚII DE
PROPRIETARI**

Arhitect sef, Roxana-Elena VOLEANSCHI

Întocmit,
Consilier Dana Cozma