



ROMÂNIA

- A V I Z -

Nr. 27/25 din 23.06.2009.

**Temei legal** – Legea nr. 500/13.08.2002 – privind finanțele publice; Ordinul MDRL nr. 139/09.03.2009 pentru aprobarea componentei Consiliului Tehnico-Economic al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței (CTE – MDRL) și a Regulamentului de organizare și funcționare al acestuia; Ordinul MDRL nr.141/09.03.2009 pentru aprobarea "Metodologiei de avizare a documentațiilor obiectivelor de investiții propuse de unitățile aflate în subordinea / în coordonarea / sub autoritatea Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței

**CONSILIUL TEHNICO - ECONOMIC AL MINISTERULUI  
DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI LOCUINȚEI**

**- AVIZEAZĂ FAVORABIL -**  
- fără observații -

**Denumirea lucrării** – Locuințe pentru tineri, destinate închirierii, județul Neamț, comuna Ceahlău, Bloc locuințe

**Faza de elaborare a documentației** – Studiu de Fezabilitate

**Autoritatea contractantă** – Agenția Națională pentru Locuințe – A.N.L.

**Președintele**  
**Consiliului Tehnico - Economic al Ministerului Dezvoltării Regionale și  
Locuinței**

Ministru,

Vasile BLAGA



DOCUMENT DE AVIZARE

ANEXĂ la AVIZUL NR. 27125/23.06'05

1. DATE GENERALE

Denumirea obiectului: Locuințe pentru tineri, destinate închirierii  
Județul Neamț, comuna Ceahlău, Bloc locuințe

Faza de proiectare: STUDIU DE FEZABILITATE

Proiectant general: BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURĂ ION NICOLAE

Ordonator principal de credite: M.D.R.L.

Beneficiar: A.N.L.

Valoarea investiției: 3.416.722,20 Ron (inclusiv TVA)  
Din aceasta finanțată prin ANL 2.843.305,50 Ron (inclusiv TVA)  
Din care C+M 2.310.605,30 Ron (inclusiv TVA)

Sursa de finanțare : Bugetul de stat și alte surse legal constituite

Amplasament: Județul Neamț, comuna Ceahlău, Bloc locuințe

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

2.1 Necesitatea Investiției

Comuna Ceahlău, comuna de munte, situată în partea estică a județului Neamț, la poalele masivului Ceahlău are o populație de 2.590 de locuitori din care 320 de tineri cu vârsta între 18-35 ani. Ocupația de bază a populației este străns legată de relieful și resursele naturale ale comunei, aceasta fiind în principal domeniul silviculturii și prelucrării primare a lemnului și creșterea animalelor.

Amplasarea în teritoriu și condițiile naturale favorizează acum dezvoltarea turismului prin realizarea de pensiuni turistice și agroturistice, cât și dotările aferente zonelor pentru agreement și turism.

Ca urmare a politicilor de stimulare a dezvoltării economice a comunei și a construcției de locuințe cu precădere pentru tineri și răspunzând necesităților actuale de stabilizare a populației, o prioritate o constituie crearea de condiții definitive în comuna Ceahlău.

Pentru a veni în sprijinul tinerilor în ideea stabilirii lor definitive în comuna Ceahlău, autoritățile locale și-au propus realizarea acestei investiții.



Acastă solicitare a apărut ca urmare a numărului de cererilor respectiv 37, făcute de tinerii din comună și înregistrate la Primăria comunei Ceahlău pentru obținerea de locuințe în regim de închiriere.

În perioada 2001-2008 nu au fost realizate locuințe pentru tineri și nici în cursul anului 2009 nu are nici un amplasament în execuție.

Prezentarea obiectivului se face prin documentație scrisă și desenată.

## 2.2 Oportunitatea Investiției

Obiectivul de investiții din **comuna Ceahlău** se încadrează în prevederile Programului de guvernare pe perioada 2009-2012, aprobat prin hotărârea Parlamentului nr. 31/2008 și a strategiei M.D.R.L. pentru construcția de locuințe, fiind respectate prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea A.N.L., cu modificările și completările ulterioare și H.G. 962/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de punere în aplicare a Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare. Îmbunătățirea condițiilor de viață ale cetățenilor din mediul urban și rural, obiectiv cuprins în Planul strategic pe termen mediu al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței, se realizează prin construcția de locuințe și în special locuințe pentru tineri, destinate închirierii.

Sursa de finanțare va fi Bugetul de Stat și alte surse legal constituite.

## 2.3 Situația amplasamentului

Locuințele pentru tineri vor fi amplasate pe un teren având o suprafață totală de 500 mp, situat în **Județul Neamț, Comuna Ceahlău, Bloc locuințe**.

Acest teren a fost pus la dispoziția Agenției Naționale pentru Locuințe de către Consiliul Local, amplasament liber de orice alte sarcini.

Locuințele propuse se compun din 1 tronson, cu regim de înălțime S+P+ZE și care însumează 12 apartamente.

**Stadiul fizic:** Investiție nouă.

## 3. Soluții tehnice – economice propuse în Studiu de fezabilitate

### 3.1 Soluții tehnice

**Teren de fundare:** Terenul în zona apăsamentului este plan și prezintă stabilitate nefiind afectat de fenomene fizico-geologice actuale. La suprafață un strat de pământ vegetal cu o grosime de 0,30m. Până la adâncimea de -2,80 – 3,00 m., urmează un strat de argilă rugine având culoarea cafenie la partea superioară a stratului. De la -2,80m s-a interceptat un strat aluvionar reprezentat prin pietriș predominant mare cu nisip, neuniform. Adâncimea minimă de fundare se recomandă de -3,00 m cu încastrare de -0,20 m în stratul aluvionar. Nivelul hidrostatic al apelor subterane a fost întâlnit în sonajul executat la adâncimea de -3,20m. Apa subterană poate prezenta oscilații de  $\pm 0,5 - 1,00$ m în funcție de precipitații.  $P_{conv.} = 350kPa$ .

### Structura:

**Infrastructura:** Fundațiile vor fi izolate bloc – cuzinet și fundații continue din beton armat, elevații din beton armat.



**Suprastructură:** Va fi realizată din structură din zidărie portantă cu stâlpi din beton armat la intersecții. Planșeele peste nivelele curente vor fi din beton armat monolit. Acoperișul se va realiza din șarpantă de lemn de rășinoase cu învelitoare din tablă tip țigă.

**Condiții seismice** conf. indicativ P100 -1/2006:  $a_g = 0,16$ ,  $T_c = 0,7$  sec.

**Încărcare la vânt** conf. indicativ NP082-04 cu modificările și completările ulterioare.

**Încărcare de zăpadă** conf. indicativ CR-1-1-3-2005.

La intrarea în bloc se va realiza rampă pentru persoanele cu handicap conform Normativ P051.

**Arhitectura:** Închiderile exterioare sunt din pereți de zidărie de 30 cm. grosime plăcați cu polistiren de 10 cm. grosime, realizându-se o rezistență la transfer termic corectată  $R = 1,68$  mpk/w. Termoizolarea planșeului peste ultimul nivel va fi din vată minerală de 12 cm. grosime realizându-se o rezistență la transfer termic corectată  $R = 3,45$  mpk/w, iar planșeul peste subsol se va izola cu polistiren de 10 cm. grosime, realizându-se o rezistență la transfer termic corectată  $R = 2,0625$  mpk/w. La nivelul subsolului este prevăzut un spațiu pentru centrala termică și depozitul de lemne.

**Compartimentările interioare:** Compartimentările între apartamente se vor realiza din zidărie de cărămidă de 25 cm. grosime, iar în interiorul apartamentelor vor fi din zidărie de 15 cm. grosime.

**Finisaje interioare:** Pardoseli – parchet laminat în camere, pardoseli din gresie ceramică în bucatărie, băi și holuri interioare. În spațiile comune (casa scării) pardoselile și treptele scării vor fi placate cu gresie de trafic intens. În bucatărie faianță pe frontul de lucru la ( $H = 1,50$  m) și băi-faianță perimetral la ( $H = 2,10$  m), iar pe restul pereților și tavanelor atât în apartamente cât și pe casa scării vor fi zugrăvelli lavabile.

**Acoperiș:** Șarpantă din lemn de rășinoase și învelitoare din tablă tip țigă.

**Tămplărie Exterioară:** Profile PVC/lemn stratificat din rășinoase lăcuit cu geam termoizolant, iar la intrarea în bloc, tămplărie din aluminiu cu geam termoizolant.

**Tămplărie interioară:** Lemn.

**Finisaje Exterioare:** La exterior tencuiei decorative peste termoizolație, iar la soclul tencuiei rezistente la apă.

**Instalații apă-canal:** Alimentarea instalațiilor sanitare interioare cu apă menajeră se va realiza prin racordarea la centrala termică amplasată la subsolul clădirii, prin intermediul unui boiler cu capacitatea de 500 l. Apelle uzate menajere provenite de la grupurile sanitare, de la sifoanele de pardoseală, centrala termică, apele provenite din goirrea instalațiilor interioare termice și sanitare sunt colectate printr-un sistem de conducte de canalizare și sunt transportate la fosa septică vidanjabilă a obiectivului. Costurile pentru realizarea fosei septice vor fi suportate



de către Primărie din bugetul local. Instalațiile sanitare întreprinse sunt proiectate pentru a deservi grupurile sanitare și bucatăriile celor 12 apartamente.

**Instalațiile termice:** Pentru asigurarea apei calde menajere și încălzirea locuințelor, blocul va fi dotat cu o centrală termică proprie ce se va monta într-o cameră specială în subsolul blocului. Centrala termică va fi echipată cu două cazane de încălzire centrală cu funcționare pe lemne, pentru încălzire și preparare apă caldă menajeră.

**Instalațiile electrice și de telefonie:** Locuințele vor beneficia de racorduri electrice și telefonie. Instalațiile de apă rece, apă caldă, încălzire și energie electrică vor fi cu contorizare individuală a apartamentelor, conform prevederilor normativelor și prevederilor legislative în vigoare.

### Concluziile evaluării impactului asupra mediului:

Zona adiacentă blocului de locuințe va fi amenajată cu plantații de arbori și arbuști, covoare florale etc.  
Amplasamentul propus cu destinația de locuințe nu reprezintă un factor de poluare asupra mediului înconjurător nefiind generator de noxe, zgomot, vibrații, etc.  
Obiectivul de investiție nu constituie factor poluant. Lucrările de construcții fiind de natură civilă, de categorii normale C – conf. H.G. nr. 766/1997, nu vor prezenta nici un pericol de poluare asupra mediului.

### Concluziile Analizei Cost – Beneficiu:

Rata de actualizare aleasă pentru calcularea valorii actuale nete și a ratei interne de rentabilitate a investiției și a capitalului, este de 8%, conform recomandărilor Comisiei Europene. Valoarea VNAF/K (venitul net actualizat calculat la total contribuție proprie) fiind pozitivă, iar RIRF/K (rata internă de rentabilitate calculată la total contribuție proprie) este mai mare decât rata de actualizare (8%), se consideră oportună realizarea investiției propusă prin proiect.

### Avizele și acordurile obținute pentru amplasament:

- Hotărârea Consiliului Local al Comunei Ceahlău nr. 48/19.10.2008.
- Certificatul de Urbanism nr. 39/30.10.2008.
- Aviz Acord Unic nr. 425/03.12.2008.
- Aviz Inspectoratului General pentru Situații de Urgență nr. 6468/21.11.2008.
- Aviz Acord Mediu nr. 8747/19.11.2008.
- Aviz ROMTELECOM S.A. nr. 100/05/02/07/01/BC/NT/1568
- Aviz E-ON nr. 1712/27.11.2008.
- Aviz de Sănătate publică nr. 606/17.11.2008.

Soluțiile prezentate se încadrează în Legea Locuinței nr. 114/1996 și respectă Tema de proiectare aprobată în C.T.E. – M.T.C.T.

La întocmirea Proiectului tehnic și detaliilor de execuție se vor respecta prevederile tuturor Normativelor și prevederilor legislative în vigoare.  
Documentul a fost AVIZAT în C.T.E. – A.N.L., cu nr. 9/30.04.2009.

### 3.2. Soluții economice

#### Amplasament: Județul NEAMȚ, Comuna CEHLĂU, Bloc locuințe

PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI (amplasament) - S teren = 500 mp

P.O.T. = 50,00	%	C.U.T. = 1,7
Regim de înălțime: S+P+ZE		Acđ ampl. = 972,50 mp
Nr. tronsoane: 1		Acđ loc = 893,10 mp
Acđ/1c = 63,50 mp		Au/1c = 40,70 mp
Acđ/2c = 87,85 mp		Au/2c = 56,50 mp
Acđ. usc+Acđ. CT + dep. = 79,40 mp		
Nr. unități locative: = 12	din care:	
		ap. 1 cameră = 6
		ap. 2 camere = 6
Durata de execuție: 8	luni calendaristice	

De executat (investiție de la buget) = 2.389.332 Ron (fără TVA), respectiv 1 EURO = 4.2987 lei

2.843.305 Ron (cu TVA)

	Valoarea totală	RON	EURO	P.U./mp	RON
1	Proiectare	61.215,7			62,9
2	Licitație	10.000,0			10,3
3	Investiție de bază (C+I) din care:	1.912.990,3			1.967,1
	infrastructura	188.420,6			193,7
	suprastructura	534.242,4			549,3
	arhitectura	865.745,3			890,2
	instalații	324.581,9			333,8
4	Utilaje + dotări (procurări)	65.224,2			67,1
5	Organizare de șantier	28.694,9			29,5
6	Diverse și neprevăzute	206.812,4			212,7
A	TOTAL (1+2+3+4+5+6)	2.284.937,4			2.349,6
A1	Din care (C+M)=(3+5)	1.941.685,1			1.996,6
7	Taxe (ISC, CSC) și avize	25.241,9			26,0
8	Taxa Certificat Energetic	20.902,4			21,5
9	Cheltuieli cu investiția 3% x (C+M)	58.250,6			59,9
B	TOTAL (7+8+9)	104.394,9			107,3
C	TOTAL DG (ANL) FĂRĂ TVA	2.389.332,3	571,54		2.456,9
C1	DIN CARE C+M	1.941.685,1	464,46		1.996,6
C2	TOTAL DG (ANL) + TVA	2.843.305,5			
C3	DIN CARE (C+M) + TVA	2.310.605,3			
D	TOTAL CH. CONSILIUL LOCAL	481.862,8			
D1	DIN CARE C+M	283.207,0			
D2	TOTAL CH.C.L.+TVA	573.416,7			
D3	DIN CARE (C+M)+TVA	337.016,3			
10	TOTAL INVESTITIE FARA TVA	2.871.195,1			
	DIN CARE (C+M) = C1+D1	2.224.892,1			
	TOTAL INVESTITIE + TVA	3.416.722,2	817,30		3.513,3
	DIN CARE (C+M) + TVA	2.647.621,6	633,33		2.722,5

Costurile pentru asigurarea utilitatilor intră în sarcina Consiliului Local din buget propriu, conf. Contractului încheiat între Consiliul Local și A.N.L. nr. 33948/15.12.2008



În urma analizării documentației prezentate, Consiliul Tehnico-Economic al M.D.R.L.

**AVIZEAZĂ FAVORABIL**

Studiul de fezabilitate "Locuințe pentru tineri, destinate închirieri" – Județul Neamț, comuna Ceahlău, Bloc locuințe.

SECRETAR DE STAT,  
IOAN ANDREICA

SECRETAR GENERAL ADJUNCT,  
CONSTANȚA PANĂ

DIRECȚIA GENERALĂ  
CONSTRUCȚII LOCUINȚE  
ȘI REABILITARE TERMICĂ  
DIRECTOR GENERAL

PRIMĂRIA COMUNEI CEHLĂU  
PRIMAR

CONSTANTIN SCHIOPU



PROIECTANT GENERAL  
BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURĂ  
DIRECTOR GENERAL  
ION NICOLAE



SECRETAR C.T.E.  
DIRECTOR GENERAL,  
MARIN NEGOTĂ

AGENȚIA NAȚIONALĂ  
PENTRU LOCUINȚE  
DIRECTOR GENERAL



DIRECTOR GENERAL ADJUNCT

MARIAN IFTIMIE NICORICI



Intocmit,  
STROGONOV CONSTANȚA

