

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI LOCUINȚEI



ROMÂNIA

- A V I Z -

Nr. 19/116 din 23.06.2009

Temei legal – Legea nr. 500/13.08.2002 – privind finanțele publice; Ordinul MDRL nr. 139/09.03.2009 pentru aprobarea componenței 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 Botoșani, municipiul Dorohoi, str. 1 Decembrie, etapa II.

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

1. DATE GENERALE

Denumirea obiectului:	Locuințe pentru tineri, destinate închirierii Județul Botoșani, municipiul Dorohoi, Str. 1 Decembrie, etapa II
Faza de proiectare:	STUDIU DE FEZABILITATE
Proiectant general:	S.C. NORD PROIECT S.A. – Botoșani
Ordonator principal de credite:	M.D.R.L.
Beneficiar:	A.N.L.
Valoarea investiției:	12.258.748,20 Ron (inclusiv TVA)
Din aceasta finanțată prin ANL	11.777.653,80 Ron (inclusiv TVA)
Din care C+M	9.646.903,50 Ron (inclusiv TVA)
Sursa de finanțare:	Bugetul de stat și alte surse legal constituite
Amplasament:	Județul Botoșani, municipiul Dorohoi, Str. 1 Decembrie, etapa II

2. 2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

2.1 Necesitatea Investiției

În prezent, municipiul Dorohoi se confruntă cu o mare lipsă de apartamente pentru asigurarea de locuințe pentru tineri, pentru locatari ai căror locuințe nu mai prezintă siguranță în exploatare, pentru persoane evacuate din locuință în virtutea unor prevederi contractuale sau legale care nu țin de voința lor, pentru tinerii din case de ocrotire socială, pentru funcționarii publici transferați în interes de serviciu.

Se estimează că necesarul de locuințe pentru municipiul Dorohoi este de aproximativ 280 de apartamente.

Menționăm că o problemă deosebită o reprezintă necesitatea asigurării locuințelor destinate închirierii, în special pentru tineri a căror venituri nu le permit cumpărarea sau construirea unei locuințe proprietate personală.

Astfel, Primăria municipiului Dorohoi consideră necesară construirea a 48 de apartamente cu una și două camere, destinate închirierii, pe un teren atribuit gratuit de către Primărie.

În perioada 2001-2008 în municipiul Dorohoi au fost construite 68 locuințe pentru tineri în regim de închiriere.

Prezentarea obiectivului se face prin documentație scrisă.

2.2 Oportunitatea Investiției

Obiectivul de investiții din **municipiul Dorohoi** se încadrează în prevederile Programului de guvernare pe perioada 2009-2012 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.

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 **2.875,00 mp**, situat în **Județul Botoșani, municipiul Dorohoi, Str. 1 Decembrie, etapa II**. 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 **3 tronsoane**, cu regim de înălțime **S+P+3E** și care însumează **48** apartamente.

Stadiul fizic: Investiție nouă.

3. Soluții tehnico – economice propuse în Studiu de fezabilitate

3.1 Soluții tehnice

Teren de fundare: Este constituit dintr-un complex argilo-prăfos-nisipos, macroporic, susceptibil la tasări mari și diferențiate. Nivelul hidrostatic este situat la adâncimi de -2,50m ÷ -5,50 m. de la C.T.N. (măsurat în foraje). Terenul este stabil din punct de vedere al alunecărilor de teren și nu este supus pericolului inundațiilor. Fundarea se va realiza la adâncimea minimă de - 2,20m. față de C.T.N. Presiunea terenului: **P_{conv.} = 180kPa**.

Structura:

Infrastructura: Va fi alcătuită din radier general de 30 cm. grosime din beton armat. Șapă protecție – hidroizolație de 3 cm. grosime armată cu Ø 4/100. Șapă egalizare M100 - 1,5 cm. grosime dřișcuit și amorsat.

Suprastructură: Structura de rezistență a blocurilor de locuințe va fi alcătuită, la tronsonul de colț din cadre de beton armat (stâlpi și grinzi turnate monolit), iar la tronsoanele bară, din cadre de beton armat și diafragme de beton armat. Planșeele se vor realiza din beton armat monolit. Acoperișul se realizează în sistem șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă.

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

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

Condiții seismice conform indicativ P100-1/2006: $a_g = 0,12g$, $T_c = 0,70$ sec.

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

Arhitectura: Închiderile exterioare sunt propuse din zidărie de B.C.A. de 25 cm. grosime, placate cu plăci de polistiren de 10 cm. grosime asigurându-se o rezistență termică corectată de $R' = 3,345$ mpk/w. Planșeul peste ultimul nivel se va termoizola cu vată minerală de 15 cm. grosime, asigurându-se o rezistență termică corectată $R' = 3,451$ mpk/w. Placa peste subsol se va termoizola cu vată minerală de 10 cm. grosime, asigurându-se o rezistență termică corectată $R' = 2,96$ mpk/w.

Compartimentările interioare: Se vor realiza cu pereți din zidărie de 25 cm. grosime pe perimetrul apartamentelor cu pereți din cărămidă de 12,5 cm. și 7,50 cm. grosime, în interiorul apartamentelor.

Finisaje interioare: Pardoseli – parchet laminat în camere, pardoseli din gresie ceramică în bucătării, băi și holuri interioare. În spațiile comune (casa scării) pardoselile și treptele scării vor fi placate cu gresie de trafic intens. În bucătării faianță pe frontal 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 zugrăveli lavabile.

Acoperiș: Șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă.

Tâmplărie exterioară: Profile PVC/lemn stratificat, cu geam termoizolant, iar la intrările în bloc va fi tâmplărie din aluminiu cu geam termoizolant.

Tâmplărie interioară: Uși din lemn furniruite.

Finisaje exterioare: La exterior tencuieli drișcuite cu zugrăveli lavabile sau tencuieli structurate, iar soclul cu tencuială rezistentă la apă.

Instalații apă-canal: Alimentarea cu apă și canalizarea ansamblului de locuințe se va realiza prin racord la rețeaua de apă și canalizare existentă a localității. Instalațiile sanitare interioare sunt proiectate pentru a deservi grupurile sanitare și bucătăriile celor **48** apartamente.

Instalațiile termice și gaze: Pentru alimentarea cu energie termică a apartamentelor se propune montarea de centrale termice murale de apartament, cu tiraj forțat, centrale ce vor asigura producerea agentului termic pentru încălzire și apă caldă menajeră de consum. Sistemul de încălzire adoptat este bitubular cu distribuție inferioară, conductele de distribuție fiind montate aparent la nivelul

pardoselii, în fiecare apartament. Centralele murale vor fi amplasate în bucătării și va funcționa cu gaze naturale.

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

Concluziile evaluării impactului asupra mediului:

Pe perioada lucrărilor nu se vor folosi tehnici și substanțe poluante.

Depozitarea temporară a deșeurilor și a materialelor de construcții va fi astfel efectuată încât să nu permită infestări ale solului.

Deșeurile rezultate în urma activităților din aceste spații se vor depozita în containere, separat pe tipuri.

Deșeurile menajere vor fi colectate în europubele amplasate pe platforma special amenajată din apropiere și ridicate periodic de către o unitate specializată, în baza unui contract cu Primăria.

Obiectivul de investiție nu constituie factor poluant. Lucrările de construcții fiind de natură civilă, de categorie normală C – conf. H.G. nr. 766/1997, nu vor prezenta nici un pericol de poluare asupra mediului.

Concluziile Analizei Cost – Beneficiu:

Rata de actualizare economică, folosită și sub titulatura de rată de actualizare socială este folosit în procesul de actualizare a fluxurilor de numerar aferente analizei economice. Aceasta a fost propusă de Comisia Europeană la nivelul de 5,5% pentru țările membre ale UE și de 3,5% pentru celelalte țări. Ca atare rata de actualizare luată în considerare în prezenta analiză financiară este de 5%.

Avizele și acordurile obținute pentru amplasament:

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Dorohoi nr. 93/26.03.2009.
- Cetificatul de Urbanism nr.41/24.02.2009.
- Aviz de securitate la incendiu nr. 470156/26.02.2009.
- Aviz Ministerul Administrației și Internelor nr. 470304/02.03.2009.
- Aviz pentru protecția mediului Botoșani din 03.03.2009.
- Aviz pentru amplasament apă-canal din 03.03.2009.
- Aviz S.C. Apa Grup S.A. nr. 968/03.03.2009.
- Aviz de Sănătate publică nr. 58/261/05.03.2009.

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.A. – A.N.L., cu nr. 4/30.04.2009.

3.2. Soluții economice **ANEXA NR 1**
Amplasament: Jud. Botoșani, Mun. Dorohoi, str. 1 Decembrie, etapa II

PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI (amplasament) - S teren = 2.875 mp

P.O.T.= 30,00	%		C.U.T.= 1,0	
Regim de înălțime:	S+P+3E	Acd ampl. =	3.999,48 mp	Au ampl. = 2563,96 mp
Nr.tronsoane:	3	Acd loc =	3.739,16 mp	Au loc. = 2.398,97 mp
Ac/1c=	61,57 mp		Au/1c=	39,69 mp
Ac/2c=	84,64 mp		Au/2c=	55,68 mp
Acđ. Usc.=	260,32 mp		Au. Usc.=	164,72 mp
Nr.unități locative:=	48	din care:	ap.1 cameră=	13
			ap.2 camere=	35
Durata de execuție:	12	luni calendaristice		

De executat (investiție de la buget) =	9.897.188	Ron (fără TVA), respectiv	11.777.654	Ron (cuTVA)
17.02.2009			1 EURO = 4,3119	lei
	Valoare totală		P.U./mp	
	RON	EURO	RON	
1	Proiectare	279.539,3		69,9
2	Licitație	10.000,0		2,5
3	Investiție de bază (C+I) din care:	7.986.838,0		1.997,0
	infrastructura	1.278.754,0		319,7
	suprastructura	1.960.436,0		490,2
	arhitectura	3.190.392,0		797,7
	instalații	1.557.256,0		389,4
4	Utilaje + dotări (procurări)	174.480,0		43,6
5	Organizare de șantier	119.802,6		30,0
6	Diverse și neprevăzute	868.405,7		217,1
A	TOTAL (1+2+3+4+5+6)	9.439.065,6		2.360,1
A1	Din care (C+M)=(3+5)	8.106.640,6		2.026,9
7	Taxe (ISC; CSC) și avize	129.386,3		32,4
8	Taxa Certificat Energetic	85.537,0		21,4
9	Cheltuieli cu investiția 3% x (C+M)	243.199,2		60,8
B	TOTAL (7+8+9)	458.122,5		114,5
C	TOTAL DG (ANL) FĂRĂ TVA	9.897.188,1	573,90	2.474,6
C1	DIN CARE C+M	8.106.640,6	470,08	2.026,9
C2	TOTAL DG (ANL) + TVA	11.777.653,8		
C3	DIN CARE (C+M) +TVA	9.646.902,3		
D	TOTAL CH. CONSILIUL LOCAL	404.281,0		
D1	DIN CARE C+M	296.539,0		
D2	TOTAL CH.C.L.+TVA	481.094,4		
D3	DIN CARE (C+M) +TVA	352.881,4		
10	TOTAL INVESTITIE FARA TVA	10.301.469,1		
	DIN CARE (C+M) = C1+D1	8.403.179,6		
	TOTAL INVESTITIE + TVA	12.258.748,2	710,84	3.065,1
	DIN CARE (C+M) + TVA	9.999.783,7	579,85	2.500,3

Costurile pentru asigurarea utilităților intră în sarcina Consiliului Local din buget propriu, conf. Contractului încheiat între Consiliul Local și A.N.L. nr. 9078/10.04.2009

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

AVIZEAZĂ FAVORABIL

Studiu de fezabilitate "Locuințe pentru tineri, destinate închirierii" – **Județul Botoșani, municipiul Dorohoi, Str. 1 Decembrie, etapa II.**

SECRETAR DE STAT,
IOAN ANDREICA

SECRETAR GENERAL ADJUNCT,
CONSTANȚA PANĂ

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

DIRECȚIA GENERALĂ
CONSTRUCȚII LOCUINȚE
ȘI REABILITARE TERMICĂ

DIRECTOR GENERAL

AGENȚIA NAȚIONALĂ
PENTRU LOCUINTE
DIRECTOR GENERAL
PAVEL BELINSKI

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DOROHOI
PRIMAR

DORIN ALEXANDRESCU

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT

MARIAN IFTIMIE NICORICI

PROIECTANT GENERAL
S.C. NORD PROIECT S.A. – Botoșani
DIRECTOR GENERAL

IONEL PANȚĂRU

Întocmit,
CONSTANȚA STROGONOV