



ROMÂNIA

- AVIZ -

Nr. 114/115 din 28.08.2009

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 – județ Bihor, municipiul Beiuș, str. Leonard Mociușki

Faza de elaborare a documentației – Studiu de fezabilitate – compartimentare demisol

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

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



MINISTERUL DEZVOLTĂRII,
REGIONALE ȘI LOCUINȚEI
CONSILIUL TEHNICO-ECONOMIC
NR. 27/115/17.08.2009

ANEXĂ la AVIZUL NR. 117/115/18.08.2009

DOCUMENT DE AVIZARE

1. DATE GENERALE

Denumirea obiectului: Locuințe pentru tineri, destinate închirierii
Județul Bihor, mun. Beiuș, Str. Leonard Moculski

Faza de proiectare: STUDIU DE FEZABILITATE – compartimentare demisol

Proiectant general: S.C. PROIECT BIHOR S.A.

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

Beneficiar: A.N.L. pe perioada de execuție a lucrării
Primăria Beiuș

Valoarea investiției: 2.164.397 Ron (inclusiv TVA)

Din care C+M 1.763.802 Ron (inclusiv TVA)

Sursa de finanțare : Bugetul de stat și alte surse legal constituite conform
art. 6' din Legea nr. 152/1998 privind înființarea A.N.L., cu
modificările și completările ulterioare

Amplasament: Județul Bihor, mun. Beiuș, Str. Leonard Moculski

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

2.1 Necesitatea Investiției

Datorită numărului mare de cereri pentru locuințe, primăria din municipiul Beiuș dorește să amenajeze apartamente cu o cameră la demisolul blocului cazarmă Pavilion A. În cadrul prezentei documentații se propune compartimentarea demisolului care se prezintă în stare bună, fără infiltrații de apă sau condens, obținându-se 19 apartamente cu o cameră.

Căldirea a fost transferată în baza Hotărârii Guvernului nr. 602/23.06.2005 din domeniul public al statului și în administrarea Ministerului Apărării Naționale în domeniul public al Municipiului Beiuș și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Beiuș, cu destinația de locuințe cu caracter social. Astfel, se vor realiza 48 apartamente locuințe sociale prin programul derulat în conformitate cu prevederile Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv 19 apartamente pentru tineri, destinate închirierii, prin intermediul A.N.L.

Căldirea are regimul de înălțime D+P+2E, fiind construită în perioada 1938-1939 având destinația de dormitor, depozite și magazii pentru unitatea militară din Beiuș.

Numărul mare de solicitări venite din partea tinerilor din municipiul Beiuș care se ridică în momentul de față la 153 cereri, a determinat autoritatea publică locală să ia în considerare folosirea demisolului situat în strada Leonard Mocușchi, nr.12, pentru amenajarea a încă 19 unități locale.

În perioada 2001-2008 în Municipiul Beiuș au fost realizate 72 locuințe pentru tineri, iar în cursul anului 2009 se vor finaliza 19 u.l. la care se face referire în acest document.

Prezentarea obiectivului se face prin documentație scrisă.

2.2 Oportunitatea Investiției

Obiectivul de investiții din **municipiul Beiuș** 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 legale constituite conform art. 6' din Legea nr. 152/1998 privind înființarea A.N.L., cu modificările și completările ulterioare.

2.3 Situația amplasamentului

Locuințele pentru tineri vor fi amplasate pe un teren având o suprafață totală de **3.499,00 mp**, situat în **Județul Bihor, mun. Beiuș, Str. Leonard Mocușki**. 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 **D+P+2E**, A.N.L. va executa lucrările de compartimentare la demisol totalizând 19 apartamente.

Stadiul fizic: Structura de rezistență este alcătuită din:

- cadre din beton armat în șir B,D, E la cele 3 tronsoane ale blocului,
- planșee din beton armat monolit cu grinzi secundare din beton armat, care reazemă pe grinziile principale,
- fundații izolate din beton și fundații continui în zona pereților perimetrali,

- elevația subsolului este alcătuită din beton de 42 cm, grosime dublată spre interior cu o zidărie de 15 cm, grosime,
- planșei de acoperiș de peste etajul II este tip terasă și are în alcătuirea lui următoarea stratificație: - placă din beton armat monolit (10 cm),
- la partea inferioară a plăcii sunt fixate plăci termoizolante prefabricate din talaj
- aglomerat având grosime 3-4 cm,
- la partea de sus există o șapă de pantă având grosimea variabilă (grosime măsurată 10 cm),
- peste șapă există hidroizolație cu materiale bituminose.

Expertiza tehnică precum și proiectul modificator, sunt întocmite de S.C. PROIECT BIHOR S.A. pentru întreaga structură.
Concluzii și recomandări în urma Expertizei Tehnice nr.15.772/5107/2009 efectuată de
ing. Eliza Gligor atestat de M.L.P.A.T. nr. 373:

În contextul deficiențelor semnalate se impune a se lua următoarele măsuri de consolidare cât și de remediere a degradărilor existente:

- stâlpii centrali de la parter și D ax 2,3, 4,5,12,13,14 și 15 se vor consolida prin confinare utilizând țesătura din fibră de carton,
- la subsol în sens longitudinal în șirul D între stâlpi și cadrul longitudinal central coaxial cu pereții de la parter și etaje, se va executa un perete de umplură din zidărie de cărămidă având grosimea mai mare de 25 cm.
- placa din beton armat a planșelor de peste subsol, parter și etaj I după îndepărtarea pardoselii se va suprabetona și se va arma cu o rețea de plasă sudată,
- la desfacerea tencușii de pe elementele din beton dacă există degradări sau deficiențe ascunse se vor remedia în funcție de natura degradărilor:

a) dacă betonul este segregat pe o adâncime mică până la 5 cm. se va remedia astfel:

1. se verifică fixarea agregatelor în masa liantului și desprinderea celor care nu prezintă o fixare corespunzătoare,

2. se va peria suprafața cu o perie de sârmă,
3. se va curăța cu jet de aer,
4. se va umezi betonul până la saturare,
5. se va aplica un strat de amorsaș după care se va refăce secțiunea de beton cu mortar special pentru reparații,

b) în varianta că zona de segregare este pe adâncime mai mare de 5 cm. operațiunile de reparații vor fi cele de mai sus iar refacerea secțiunii se va face prin betonare în exces,

- c)** deficiente în stratul de acoperire cu beton al armăturii se vor repara astfel:
- desprinderea betonului prin lovire cu ciocanul de zidărie,
 - curățirea betonului și a armăturii cu peria de sârmă,
 - curățirea cu jet de aer,
 - pasivarea armăturii aparente (sau alte amorse similare),
 - se va refăce secțiunea de beton cu asigurarea stratului de acoperire

al armăturii folosind mortar de reparații pe bază de ciment sau alte
mortare similare.

- se vor rebetona toate golurile din planșee din zona scurgerilor existente la grupurile sanitare existente,
 - se vor reface tencuielile interioare și exterioare care sunt degradate,
 - se va reface stratificatia planșeului de acoperiș și se vor repara eventualele degradări ale plăcii din b.a. a planșeului,
 - se vor reface toate instalațiile interioare electrice apă-canal și de încălzire.
- CONCLUZII: - Schimbarea destinației clădirii Pavilion A, în bloc de locuințe se poate face cu condiția respectării soluțiilor de consolidare și reparații prevăzute în expertiza tehnică, prin care se asigură rezistența și stabilitatea construcției.

3. Soluții tehnico – economice propuse în Studiul de fezabilitate

3.1 Soluții tehnice

Teren de fundare: Terenul de fundare este alcătuit din pietriș mare și mic, nisipos cafeniu cu indesare medie. Adâncimea de fundare se află la – 1,95m față de cota pardoselii subsolului. Centura din beton armat a fundațiilor existente, deci se vor realiza goluri de 25x25x30 cm. Pe înălțimea demisolului pereții din zidărie de B.C.A. se vor ancora de structura de rezistență existentă prin intermediul unor conectori metalici sau ștrepi de legătură iar la partea superioară se vor împănă fața de de elementele din b.a. ale planșeului de peste demisol. Nivelul hidrostatic al apelor subterane a fost întâlnit în sondați executat la adâncimea de -2,50m. **Pconv. = 400kPa.**

Structura:

Intrastructura: Fundațiile, atât cele izolate, cât și cele continue din zona pereților perimetrali, sunt din beton armat. Elevația subsolului este alcătuită din beton de 42 cm. grosime dublată spre interior cu o zidărie de 15 cm. grosime. Cota de fundare se află la – 4,0m adică cu 45 cm. mai jos ca și cota pardoselii existente. Centura din b.a. a fundațiilor se va ancora în fundațiile existente, deci se vor realiza goluri de 25x25x30 cm.

Suprastructura: Este realizată din cadre de beton armat, compuse din stâlpi și grinzi din beton armat monolit. Pe înălțimea demisolului pereții din zidărie de B.C.A. se vor ancora de structura de rezistență existentă prin intermediul unor ancore de structură de rezistență existentă prin intermediul unor conectori metalici sau ștrepi de legătură iar la partea superioară se vor împănă fața de elementele din b.a. ale planșeului de peste demisol. Închideri și pereți de compartimentare din zidărie de cărămidă. Pereții noi de compartimentare între apartamente sunt din zidărie de b.c.a. de 25 cm. grosime. Pereții de compartimentare sunt din rigips.

Condiții seismice conf. indicativ P100 -1/2006: $a_g = 0,08$, $T_c = 0,7$ 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 cărămidă, de 37,5 cm, grosime plăcați cu polistiren de 8 cm, grosime, realizându-se o rezistență la transfer termic corectată a pereților exteriori $R=1,41 \text{ mpk/w}$. Termoizolarea planșeiului peste ultimul nivel se va executa din polistiren de 12 cm, grosime realizându-se o rezistență la transfer termic corectată $R=3,33 \text{ mpk/w}$, iar planșeul peste subsol se va izola cu polistiren de 5 cm, grosime realizându-se o rezistență la transfer termic corectată $R=1,62 \text{ mpk/w}$. Coeficientul global de izolare termică $G_{\text{et}} = 0,459 \text{ W/km}^2 < G_N = 0,670 \text{ W/km}^2$, condiție respectată conform prevederilor Normativului C107/2005.

Compartimentările interioare: Compartimentările între apartamente se vor realiza din zidărie de B.C.A. de 25 cm, grosime, iar în interiorul apartamentelor pereții despărțitori vor fi realizați din gipscarton – rezistenți la umezeală de 10 cm, grosime.

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

Acoperiș: Acoperișul va fi de tip terasă necirculabilă, cu succesiune de straturi termo și hidroizolante.

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 tenuciei decorative peste termoizolație, iar la soclu tenuciei rezistente 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. Rețeaua înelară este necesară pentru multiple racorduri la coloanele din bloc deoarece la demisol s-au prevăzut locuințe, astfel fiecare coloană de apă rece se racordează independent. Instalațiile sanitare interioare sunt proiectate pentru a deservi grupurile sanitare și bucătăriile celor 19 apartamente.

Instalațiile termice și gaze: Pentru asigurarea apei calde menajere și încălzirea locuințelor, blocul este dotat în demisol, cu un spațiu tehnic unde este amplasat un punct termic, care deserveste toate apartamentele. Pentru prepararea hranei, în bucătării se vor folosi aragaze cu butelii.

Instalațiile electrice și de telefonie: Locuințele vor beneficia de racorduri electrice și telefonie.

Contorizări apartamente: Instalările 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:
Din punct de vedere al solicitărilor asupra mediului înconjurător, realizarea investiției propuse va genera disfuncționalități temporare valabile pe perioada de execuție a lucrărilor. Pentru diminuarea inconvenientelor temporare legate de executarea obiectivului, pe durata realizării construcțiilor se vor lua următoarele măsuri:

- organizarea de șantier se va face în interiorul proprietății,
- șantierul se va proteja cu plase de protecție pentru diminuarea efectului sonor și a emisiilor de praf în atmosferă.

Se menționează de asemenea că în urma finalizării construcțiilor nu vor exista factori care să polueze aerul, iar rețelele exterioare de utilități, prin concepție și materialele folosite vor asigura protecția și calitatea factorilor de mediu.

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:

Valoarea actualizată netă este pozitivă ceea ce întrupește condiția limită de acceptare a proiectului de investiție ($NPV > 0$). Rata internă de rentabilitate economică este de asemenea pozitivă, valoarea acesteia încadrându-se în media obținută pentru investițiile cu caracter social. Toți indicatorii economici sunt favorabili și se încadrează în cerințele de eficiență, demonstrând astfel că investiția este perfect justificată și în același timp viabilă.

Avizele și acordurile obținute pentru amplasament:

- Contractul de predare teren între Consiliul Local și A.N.L. nr. 18695/23.06.2009.
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Beiuș nr. 69/15.17.2009.
- Aviz Inspectoratului de Stat în Construcții nr. 2165/07.08.2009.
- Certificatul de Urbanism nr. 86/19.06.2009.
- Autorizația de Construire nr. 59/17.07.2009.
- Aviz Sanitar din 09.07.2009.
- Aviz acord Unic nr. 4776/06.07.2009.
- Aviz S.C. Electrica S.A. nr. D15/01/25.02.2009.
- Aviz ROMTELECOM nr. 100/05/02/102-22.06.2009.
- Aviz Situații de urgență nr. 1362/13.07.2009.
- Aviz Protecția Mediului nr. 10319/SACC/13.07.2009.

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.T.E. – A.N.L., cu nr. 60/30.07.2009.

ANEXA NR 1

3.2. Soluții economice
Amplasament: Jud. Bihor, Municipiul Beiuș, str. Leonard Moculiski
recompartimentare Demisol

PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI (amplasament) - S teren = 3.499,00 mp

P.O.T. = 10,87	%	C.U.T. = 0,70
Regim de înălțime: D+P+2E	Acđ ampl. =	1.246,00 mp
Nr.tronsoane: 3	Acđ loc =	1.246,00 mp
Ac/1c = 65,57 mp		
	Au/1c = 41,93 mp	

Nr.unități locale: = 19 din care: ap.1 camera= 19

Durata de execuție: 6 luni calendaristice

De executat (investiție de la buget) =

1.818.821 Ron (fără TVA), respectiv 2.164.397 Ron (cuTVA) lei

Valoare totală RON P.U./mp

1	Proiectare	51.110	9,74	41,0
2	Licitație	10.000	1,91	8,0
3	Investiție de bază (C+) din care:	1.460.282	278,25	1.172,0
	infrastructura	0	0,00	0,0
	suprastructura	17.817	3,39	14,3
	arhitectura	1.092.533	208,17	876,8
	instalații	349.932	66,68	280,8
4	Utilaje + dotări (procurări)	28.889	5,50	23,2
5	Organizare de șantier	21.904	4,17	17,6
6	Diverse și neprevăzute	156.661	29,85	125,7
A	TOTAL (1+2+3+4+5+6)	1.728.846	329,42	1.387,5
A1	Din care (C+M)=(3+5)	1.482.186	282,42	1.189,6
7	Taxe (ISC; CSC) și avize	19.268	3,67	15,5
8	Taxa Certificat Energetic	26.241	5,00	21,1
9	Cheltuieli cu investiția 3% x (C+M)	44.466	8,47	35,7
B	TOTAL (7+8+9)	89.975	17,14	72,2
C	TOTAL DG (ANL) FĂRĂ TVA	1.818.821	346,56	1.459,7
C1	DIN CARE C+M	1.482.186	282,42	1.189,6
C2	TOTAL DG (ANL) + TVA	2.164.397		1.737,1
C3	DIN CARE (C+M) + TVA	1.763.802		1.415,6

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

AVIZEAZĂ FAVORABIL

Studiu de fezabilitate "Locuințe pentru tineri, destinate închirierii" - Județul Bihor, municipiul Beiuș, Str. Leonard Mociulski.

SECRETAR DE STAT,
IOAN ANDREICA

SECRETAR GENERAL ADJUNCT,
CONSTANTIN CRISTIAN BACI

DIRECȚIA GENERALĂ
CONSTRUCȚII LOCUINȚE
ȘI REABILITARE TERMICĂ
DIRECTOR GENERAL
GHEORGHE POPESCU

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BEIUȘ
PRIMAR
DOMOCOS ADRIAN NICOLAE

PROIECTANT GENERAL
S.C. PROIECT BIHOR S.A.
DIRECTOR GENERAL
ȘTEFAN STOICEA

SECRETAR C.T.E.
DIRECTOR GENERAL,
VALENTIN STĂNESCU

AGENȚIA NAȚIONALĂ
PENTRU LOCUINȚE
DIRECTOR GENERAL
PAVEL BELINSKI

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT
MARIAN NICDRICI IFTIMIE

Intocmit,
CONSTANȚA STROGONOV