



Nr. 29786 din 25.10.2019

APROBAT,
PREȘEDINTE
MARIUS HORIA TUȚUTANU

NOTĂ CONCEPTUALĂ

Privind “Lucrări de consolidare și reparații la imobilul Vila Lotus (Corp C1)”

Adresa: Eforie Sud, str. Cloșca, nr.7, județul Constanța

1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus

1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

“Lucrări de consolidare și reparații la imobilul Vila Lotus (Corp C1) ”

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

Consiliul Județean Constanța

1.3. Finanțare:

Bugetul Local

1.4. Beneficiarul investiției:

Consiliul Județean Constanța

2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus

Vila Lotus, situată în Localitatea Eforie Sud, str. Cloșca, nr.7, jud. Constanța aparține domeniului public al județului Constanța și se află în administrarea Consiliului Județean Constanța, în conformitate cu prevederile *Hotărârii Constanța Județean Constanța nr. 241/2011 privind însușirea și aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al județului Constanța*. Spațiile din imobil au destinația de locuințe și sunt ocupate de chiriași în baza contractelor de închiriere existente. Imobilul este format din mai multe corpuri respectiv : C1, C2; C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10 , data edificării imobilului fiind estimată în anul 1935. Corpul C1 (cel care face obiectul prezentei investiții) are destinația de locuință și este format din Corp A (P+1E) + P+Corp B (P+1 E) în suprafață măsurată de 358 mp, corpul de clădire figurând la poziția 383.

Construcția prezintă degradări ale tencuielii și învelitorii, avarii la nivelul pereților fundațiilor.

În vederea determinării gradului de asigurare la seism a construcției și a identificării măsurilor necesar a fi luate pentru punerea construcției în siguranță a fost întocmită expertiza tehnică privind

încadrarea în clasa de risc seismic a imobilului P+1E din str. Cloșca, nr. 7, Eforie sud, jud. Constanța (Vila Lotus -corp C1). În consecință, obiectivul expertizei constă în modul în care se poate realiza restaurarea, consolidarea, refuncționalizarea construcției.

2.1. Scurtă prezentare privind:

a) deficiențe ale situației actuale

În conformitate cu raportul expertizei tehnice privind încadrarea în clasa de risc seismic a imobilului Vila Lotus (corp C1), raport realizat de expert tehnic MLPTL dl. prof. ing. Apostol O. Zefir Ioan George, se concluzionează că respectivul imobil face parte din categoria clădirilor din clasa de risc seismic Rs II.

Clădirea este o construcție formată din 3 corpuri, cu regim de înălțime P+1E, P și P+1E. Structura de rezistență este realizată din zidărie portantă la parter și etaj, de diverse grosimi. Planșeele sunt din lemn și beton armat peste parter și etaj. Fundațiile sunt de tip fundații continue din zidărie de cărămidă și de beton simplu. Șarpanta din lemn pe scaune este executată din brad ecarisat. Învelitoarea este din ceramică și tablă fâltuită. Fațadele sunt ornamentate cu elemente de bosaje, ancadramene, profilaturi și alte elemente de decorare, ceea ce conferă construcției o anumită unicitate.

În conformitate cu raportul expertizei tehnice, au fost observate următoarele degradări ale elementelor structurale și nestructurale:

- tencuială burdușită,
- vopsitorii spălate,
- ornamente degradate, fisurate, desprinse,
- infiltrații ale apei prin capilaritate, ale apei meteorice și ale apei uzate datorită degradării sistemului intern de colectare,
- fisuri la nivelul cheii arcelor,
- fisuri în pereții structurali și planșee,
- fisuri la nivelul stâlpișorilor exteriori,
- fisuri la nivelul fundațiilor,
- capete de grinzi de lemn putrezite

De asemenea, au fost observate lucrări de reparație la nivelul învelitorii, la tencuieli (parțial neterminate). Pardoselile sunt în general tip parchet în încăperile curente și mozaic, gresie în grupurile sociale.

Încadrarea construcției în clasa de risc seismic RsII înseamnă că sub efectul cutremurului de proiectare aceasta poate suferi degradări majore ale structurii, dar la care posibilitatea de a ajunge la această stare este puțin probabilă.

b) efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții

Prin realizarea acestei investiții se va asigura utilizarea corespunzătoare, conform destinației imobilului (locuință), luând în considerare faptul că pentru imobilul în cauză au fost încheiate, din anul 2014, unu număr de 5 contracte de închiriere între Consiliul Județean Constanța și diverse persoane fizice.

c) impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții

În cazul nerealizării obiectivului de investiții previzionat acesta se va degrada și mai mult în timp, rezultând spații ce vor deveni improprie destinației, respectiv ne vom afla în situația de a evacua locatarii din respectivul imobil.

2.2. Prezentarea după caz, a obiectivelor de investiții cu aceleași funcțiuni sau funcțiuni similare cu obiectivul de investiții propus, existente în zonă, în vederea justificării necesității realizării obiectivului de investiții propus

Nu este cazul

2.3. Existența, după caz, a unei strategii, a unui master plan ori a unor planuri similare, aprobate prin acte normative, în cadrul cărora se poate încadra obiectivul de investiții propus.

Nu este cazul

2.4. Existența, după caz, a unor acorduri internaționale ale statului care obligă partea română la realizarea obiectivului de investiții

Nu este cazul

2.5. Obiective generale, preconizate a fi atinse prin realizarea investiției

Obiectivul general al investiției îl constituie reabilitarea, consolidarea și modernizarea imobilului. În acest scop se vor repara și consolida elementele structurale afectate, se vor reface finisajele deteriorate, precum și instalațiile afectate (sanitare, termice și electrice) constă în asigurarea utilizării corespunzătoare destinației inițiale, respectiv aceea de locuință.

3. Estimarea suportabilității investiției publice

3.1. Estimarea cheltuielilor pentru execuția obiectivului de investiții:

Această estimare a fost realizată:

- conform costurilor estimative cuprinse în Nota conceptuală nr. 27480 din 03.10.2019 privind "Lucrări de consolidare și reparații la imobilul Vila Buzău (Corp C1)"

Astfel, estimăm valoarea investiției la suma de 902.658 lei (fără TVA): Vila Buzău cost mp 393700 lei : 276 mp=1426,44 lei/mp

Vila Lotus suprafață desfășurată 633 mp x 1426 lei= 902.658 lei (fără TVA)

3.2 Estimarea cheltuielilor pentru proiectarea, pe faze, a documentației tehnico-economice aferente obiectivului de investiție, precum și pentru elaborarea altor studii de specialitate în funcție de

specificul obiectivului de investiții, inclusiv cheltuielile necesare pentru obținerea avizelor, autorizațiilor și acordurilor prevăzute de lege

Estimăm suma de 37080 lei (fără TVA) , astfel:

- estimare cost DALI 16248 lei (fără TVA)
- estimare cost PT 10832 lei (fără TVA)
- estimare cost avize, acorduri servicii de verificare tehnică a documentațiilor, servicii de dirigenție de șantier 10000 lei (fără TVA)

3.3. Surse identificate pentru finanțarea cheltuielilor estimate (în cazul finanțărilor nerambursabile se va menționa programul operațional / axa corespunzătoare, identificată).

Buget local

4. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente

Imobilul denumit Vila Lotus, situat în Localitatea Eforie Sud, str. Cloșca, nr.7, jud. Constanța se află în domeniul public al județului Constanța, conform H.G. nr. 867/2002 privind bunurile proprietate publică și a H.G. 904/2002 privind trecerea unor imobile din domeniul privat al statului și din administrarea Ministerului Sănătății și Familiei în domeniul public al județelor și în administrarea consiliilor județene respective și se află în administrarea Consiliului Județean Constanța, în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Județean Constanța nr. 241/2011 privind însușirea și aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al județului Constanța, corpul de clădire figurează la poziția 383.

Actualmente spațiile din cadrul imobilului sunt ocupate de chiriași , în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Județean Constanța nr. 68/2014 privind aprobarea închirierii imobilelor cu destinația de locuințe, proprietate publică a Județului Constanța, situate în Eforie Sud (6 contracte de închiriere între Consiliul Județean Constanța și chiriași).

Conform Cărții funciare nr. 12588/ Eforie, a fost intabulat dreptul de proprietate asupra imobilului în favoarea Județului Constanța. Imobilul este identificat cu numărul cadastral 10866 fiind format din teren intravilan curți și mai multe construcții, respectiv C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10.

Imobilul care face obiectul prezentei investiții este corpul C1 , având destinația de locuință, format din P, P+1 Corp A și P+1 Corp B, cu următoarele suprafețe:

- o suprafață construită = 358 mp;
- o suprafață construită desfășurată = 633 mp;
- o suprafață utilă = 346,94 mp

5. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus(e) pentru realizarea obiectivului de investiții:

a) descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus(e) – localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan –

Amplasamentul (Corp C1 Vila Lotus) în suprafață de 358 mp (nr. cadastral 10866), este situat în localitatea Eforie Sud, Str. Cloșca, nr. 7.

b) relațiile cu zone învecinate, accesuri și/sau căi de acces posibile:

Amplasamentul beneficiază de acces facil dintr-o arteră importantă de circulație din zonă, respectiv Str. Cloșca.

c) surse de poluare existente în zonă:

Situată în centrul localității Eforie Sud într-o zonă rezidențială, nu se confruntă cu probleme majore de poluare a aerului. Emisiile de poluanți în aer sunt în general reduse și provin ca urmare a arderii combustibililor gazoși de la instalațiile individuale de producere a apei calde și a căldurii, precum și de la motoarele cu ardere internă ale autovehiculelor.

d) particularități de relief:

Amplasamentul este situat în zona centrală a localității Eforie Sud la o distanță de 150 – 200 m de faleza Eforie Sud, forma de relief fiind cea litorală.

e) nivel de echipare tehnico-edilitară a zonei și posibilități de asigurare a utilităților

Zona dispune de rețele de utilități

f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare în măsura în care pot fi identificate

Nu este cazul;

g) posibile garanții de servitute

Nu este cazul;

h) condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz:

Au fost stabilite de către expert tehnic MLPTL dl. prof. ing. Apostol O. Zefir, conform *Expertizei tehnice privind încadrarea în clasa de risc seismic a imobilului Vila Lotus (Corp C1)*.

i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate:

Plan urbanistic general sau plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent;

j) existența de monumente istorice / de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate:

Nu este cazul;

6. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus, din punct de vedere tehnic și funcțional:

a) destinație și funcțiuni:

construcție având destinația de locuință;

b) caracteristici, parametrii și date tehnice specific preconizate:

Pentru a se putea încadra de la clasa de risc seismic Rs II în clasa de risc seismic Rs IV este necesară asigurarea rezistenței și stabilității clădirii la acțiuni exterioare (seism, vânt, zăpadă, etc.). Astfel, pentru punerea în siguranță a clădirii se propun următoarele măsuri de consolidare:

- cămășuirea fundațiilor pe ambele laturi,
- refacerea trotuarelor de gardă,
- cămășuirea pereților structurali prin torcretare uscată în grosime de 6 cm pe una sau pe ambele părți, în funcție de impactul asupra finisajelor. Armarea cămășuiei va fi cu minim $\Phi 8/150/150$,
- cămășuirea stâlpișorilor cu minim 15 cm de beton armat cu minim 6 $\Phi 14$ și etrieri $\Phi 8/10$,
- refacerea planșelor de lemn cu tehnologie similară, acolo unde acestea sunt afectate sau distruse,
- realizarea unei suprabetonări, la planșele din beton armat, de 8-10 cm, armată cu $\Phi 8/100/100$,
- realizarea de centuri la nivelul planșelor și la partea superioară a pereților de zidărie, acolo unde nu există, pentru rigidizarea spațiilor de zidărie și refacerea centurilor fisurate,
- arcele fisurate nu se verifică la forța tăietoare și introduc eforturi orizontale în montanții și stâlpii de zidărie. Expertul tehnic propune introducerea de tiranți metalici care să preia aceste eforturi orizontale. Suplimentar arcele se vor cămășui armat cu etrieri pe toată lungimea, ținând cont de impactul asupra finisajelor,
- toate umpluturile din grosimea planșelor existente se vor elimina pentru ușurarea construcției,
- repararea fisurilor în pereți prin injectare de mortar și eventual cu adaos de rășini epoxidice și coasere cu plase sudate,
- desfacerea învelitorii și a șarpantei, și refacerea șarpantei de lemn și a învelitorii cu tablă fâlfuită ușoară

Toate aceste măsuri vor contribui la îmbunătățirea condițiilor de locuit;

e) durata minimă de funcționare apreciată corespunzător destinației/ funcțiunilor propuse:

Conform prevederilor H.G. 2139/30.11.2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, cu modificările și completările ulterioare (HG nr. 1496/2008).

d) nevoi/solicitări funcționale specifice

7. Justificarea necesității elaborării, după caz, a:

o **Documentației de avizare a lucrărilor de intervenție, în cazul obiectivelor / proiectelor majore de investiții:**

Conform H.G. 907/2016 actualizată, privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice documentația de avizare a lucrărilor de intervenții este documentația tehnico-economică, similară studiului de fezabilitate, elaborată pe baza expertizei tehnice și auditului energetic a construcției existente și, după caz, a studiilor, auditurilor ori analizelor de specialitate în raport cu specificul investiției.

Opțiunea tehnico-economică optimă recomandată cuprinde: soluția tehnică; principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții; certificatul de urbanism, avizele conforme pentru asigurarea utilităților, precum și alte avize, acorduri și studii specifice, după caz, în funcție de specificul obiectivului de investiții; strategia de implementare, exploatare/operare și de întreținere a investiției. În cazul obiectivelor a căror funcționare implică procese tehnologice specifice, componenta tehnologică a soluției tehnice poate fi definitivată ori adaptată tehnologiilor adecvate aplicabile pentru realizarea investiției, la faza de proiectare - proiect tehnic de execuție.

Documentația de avizare a lucrărilor de intervenții se aprobă potrivit competențelor stabilite prin Legea nr. 500/2002 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare, și prin Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare.

o *Auditului energetic ori a altor studii de specialitate, audituri sau analize relevante, inclusiv analiza diagnostic, în cazul intervențiilor la construcții existente:*

- studiu geotehnic în vederea expertizării terenului de fundare precum și a stării fundațiilor existente;

- audit energetic;

- studiu topografic în vederea realizării sistematizării pe verticală a construcției C1

o *Studiu de fundamentare a valorii resursei culturale referitoare la restricțiile și permisivitățile asociate cu obiectivul de investiții, în cazul intervențiilor pe monumente istorice sau în zone protejate:*

Nu este cazul

Propun spre aprobare,

**Vicepreședinte,
Claudiu-Iorga Palaz**

**Direcția Generală Administrare Domeniul Public și Privat
-Autoritatea Județeană de Transport**

Director General,
Sebastian Ranoichi

Director General Adjunct,
Cristian Hagea

Șef Serviciu A.D.P.P.,
Silvia Voicu

Întocmit și redactat,
Inspector Elena Cicio