



**CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA**  
**DIRECȚIA GENERALĂ ADMISTRARE DOMENIUL PUBLIC ȘI**  
**PRIVAT- AUTORITATEA JUDEȚEANĂ DE TRANSPORT**



• Tel.: +40-241.488.001 / Fax: +40-372.007.000 • e-mail: adpp@cjc.ro •

Nr. 27480 din 03.10.2019

APROBAT,  
PREȘEDINTE  
MARIUS HORIA TUTUHANU

**NOTĂ CONCEPTUALĂ**

Privind "Lucrări de consolidare și reparații la imobilul Vila Buzău ( Corp C1)"

Adresa: Eforie Sud, str. Mihai Viteazu, nr.47, județul Constanța

**1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus**

**1.1. Denumirea obiectivului de investiții.**

"Lucrări de consolidare și reparații la imobilul Vila Buzău ( 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 Buzău, situată în Localitatea Eforie Sud, str. Mihai Viteazu, nr. 47, jud. Constanța aparține domeniului public al județului Constanța și se află în administrarea Consiliului Județean Constanța, în conformitate cu prevederile Hotărârii *Consiliului* ~~Consiliului~~ *Consiliul* 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. Regimul de înălțime al imobilului este P +1 E, data edificării fiind estimată în anul 1935.

Au fost constatate deteriorări ale construcției (fisuri vizibile în zidărie, în structura stâlpilor exteriori și a arcașelor, jgheburile sunt ruginite și căzute, ornamentele din tencuială s-au desprins, există infiltrații la nivelul parterului și al etajului, etc.) fapt pentru care a fost întocmită expertiza tehnică privind rezistența și stabilitatea imobilului în vederea consolidării acestuia pentru obiectivul Vila Buzău (corp C1).

## **2.1. Scurtă prezentare privind:**

### **a) deficiențe ale situației actuale**

În conformitate cu raportul expertizei tehnice privind rezistența și stabilitatea imobilului în vederea consolidării obiectivului Vila Buzău (corp C1), raport realizat de expert tehnic MLPTL dl. prof. univ. dr. ing Anton Chirică, se concluzionează că respectivul imobil face parte din categoria clădirilor din clasa de risc seismic Rs III.

Astfel, având în vedere observațiile pe amplasament efectuate de către expertul tehnic, precum și concluziile expertizei tehnice privind:

- răspunsurile structurale pe sistem, subsisteme și elemente componente,
- criteriile de evaluare a performanțelor seismice ale construcției existente, natura și gravitatea degradărilor și avariilor produse de acțiunile care au solicitat respectiva construcție (acțiuni seismice, tasări ale terenului de fundare, variații de temperatură, suprasarcini, coroziune, condens, explozii, incendii),
- durata de exploatare a construcției,
- implicațiile unor avarii potențiale grave în caz de incendiu asupra mediului învecinat,
- clasa de importanță a construcției,
- implicațiile măsurilor de intervenție preconizate asupra confortului și funcționalității construcției,
- modului de încadrare în mediul ambiant, se propun următoarele intervenții nestructurale, necesare:
  - refacere trotuar perimetral și asigurarea scurgerii controlate a apei pluviale de lângă fundația imobilului spre cea mai apropiată canalizare
  - refacere finisaje exterioare, curățarea tencuiei exterioare și retencuire/ inclusiv la socluri), în cazul în care se constată fisuri străpunse se vor injecta cu beton fluid; montare termoizolație , în concordanță cu cerințele expertizei energetice înainte de refacerea tuturor finisajelor
  - refacerea finisajelor interioare
  - refacerea tuturor instalațiilor
  - înlocuirea șarpantei și învelitorii actuale cu țiglă metalică amprentată ( dacă acesta este permisă)
  - din investigațiile posibile nu s-au observat degradări ale structurii de lemn a planșelor peste parter și etaj, nu au fost constatate săgeți deosebite și nu s-au simțit vibrații ale acestora
  - pasivizarea armăturilor aparente, curățarea betonului și re-/torcretarea acestuia
  - înlocuirea tâmplăriei cu tâmplărie performantă energetic – în funcție de caracteristicile rezultate din expertiza energetică
  - se recomandă realizarea unui audit energetic în scopul asigurării unor performanțe sporite, care va indica tipul de termoizolație necesară

### **b) efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții**

Prin realizarea acestei investiții se va asigura utilizarea corस्पunzătoare, conform destinației imobilului ( locuință), luând în considerare faptul că pentru imobilul în cauză au fost încheiate, din anul 2014, un 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 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 cadrul expertizei tehnice ( fără tâmplărie PVC și termoizolație), respectiv a fost estimat un cost pentru respectivele lucrări de circa 250 euro/mp (fără TVA), fără considerarea montării unei termoizolații exterioare și înlocuirea tâmplăriei cu o tâmplărie performantă energetic :  $250 \text{ euro} \times 276 \text{ mp}$  ( suprafață construită desfășurată) =  $69000 \text{ euro} \times 4,8 \text{ lei/euro}$  = 331200 lei, fără TVA
- estimare cost tâmplăriei PVC, 1000 lei/mp (fără TVA), valoare estimată pe bază istorică: suprafață estimată ferestre aprox.  $16 \text{ mp} \times 1000 \text{ lei}$  = 16000 lei ( fără TVA)
- estimare cost termoizolații exterioare, 1500 lei mp ( fără TVA): suprafață estimată  $310 \text{ mp} \times 150 \text{ lei}$  = 46500 lei

Astfel, estimăm valoarea investiției la suma de 393 700 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 20000 lei (fără TVA) , astfel:

- estimare cost DALI 6000 lei (fără TVA)
- estimare cost PT 8000 lei (fără TVA)
- estimare cost avize, acorduri servicii de verificare tehnică a documentațiilor, servicii de dirigenție de șantier 6000 lei (fără TVA)

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

Buget local

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

Imobilul denumit Vila Buzău, situat în Localitatea Eforie Sud, str. Mihai Viteazu, nr. 47, 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 376. 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 (5 contracte de închiriere, între Consiliul Județean Constanța și chiriași).

Conform Cărții funciare nr. 15063/ Eforie, a fost intabulat dreptul de proprietate asupra imobilului în favoarea Județului Constanța, și dreptul de administrare în favoarea Consiliului Județean Constanța. Imobilul este identificat cu numărul cadastral 11852 fiind format din teren intravilan curți și mai multe construcții, respectiv C1, C2, C3, C4, C5, C6

Imobilul care face obiectul prezentei investiții este corpul C1, locuință cu regim de înălțime P+1E, cu următoarele suprafețe:

- o suprafață construită = 138 mp;
- o suprafață construită desfășurată = 276 mp;
- o suprafață utilă = 185,6 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 Buzău) în suprafață de 138 mp (nr. cadastral 11852), este situat în localitatea Eforie Sud, Str. Mihai Viteazu, nr. 47.

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

Amplasamentul beneficiază de acces facil din arteră importantă de circulație din zonă, respectiv Str. Mihai Viteazu.

**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 combustibilului solid 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 350 – 400 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 tennic MLPTL dl. prof. univ. dr. ing Anton Chirică, conform Expertizei tehnice privind rezistența și stabilitatea imobilului în vederea consolidării acestuia pentru obiectivul Vila Buzău (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 specifice preconizate:**

- refacere trotuar perimetral și asigurarea scurgerii controlate a apei pluviale de lângă fundația imobilului spre cea mai apropiată canalizare

- refacere finisaje exterioare, curățarea tencuiei exterioare și retencuire/ inclusiv la socluri), în cazul în care se constată fisuri străpunse se vor injecta cu beton fluid; montare termoizolație , în concordanță cu cerințele expertizei energetice înainte de refacerea tuturor finisajelor
- refacerea finisajelor interioare
- refacerea tuturor instalațiilor
- înlocuirea șarpantei și învelitorii actuale cu țiglă metalică ampreată ( dacă acesta este permisă)
- din investigațiile posibile nu s-au observat degradări ale structurii de lemn a planșelor peste parter și etaj, nu au fost constatate săgeți deosebite și nu s-au simțit vibrații ale acestora
- pasivizarea armăturilor aparente, curățarea betonului și re-/torcretarea acestuia
- înlocuirea tâmplăriei cu tâmplărie performantă energetic – în funcție de caracteristicile rezultate din expertiza energetică
- se recomandă realizarea unei expertize pentru audit energetic în scopul asigurării unor performanțe sporite, care va indica tipul de termoizolație necesară

Acestea vor contribui la îmbunătățirea condițiilor de locuit;

*c) 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 Rancicli

Director General Adjunct,  
Cristian Hagea

Șef Serviciu A. D. / P. P.  
Silvia Voicu

Întocmit și redactat,  
Inspector Elena Cicio  
Serviciul A. D. P. P.