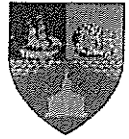


CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRARE DOMENIUL PUBLIC ȘI
PRIVAT- AUTORITATEA JUDEȚEANĂ DE TRANSPORT



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

Nr. 27486 din 03.10.2019

APROBAT

PREȘEDINTE

MARIUS AIGRIĂ TUTEANU

TEMĂ DE PROIECTARE

1. Informații generale

1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

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

Adresa: localitatea Eforie Sud, str. Mihai Viteazu, nr. 47

1.2. Ordonator principal de credite/investitor:

Consiliul Județean Constanța

1.3. Ordonator de credite (secundar, terțiar)

Nu este cazul

1.4. Beneficiarul investiției

Consiliul Județean Constanța

1.5. Elaboratorul temei de proiectare

Consiliul Județean Constanța

2. Date de identificare a obiectivului de investiții

2.1. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente, documentație cadastrală

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. 68/20014 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+1 E, cu următoarele suprafețe:

- o suprafață construită = 138 mp;
- o suprafață construită desfășurată = 276 mp;
- o suprafață utilă = 185,6 mp

2.2. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse pentru realizarea obiectivului de investiții, după caz:

a) descrierea succintă a amplasamentului/amplasamenteilor propus/propuse (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan);

Amplasamentul în suprafață măsurată de 641 mp (din acte 658 mp), este situat în localitatea Eforie Sud, str. Mihai Viteazu , nr 47 , cu următoarele construcții C1 (locuință P+1E în suprafață de 138 mp), C2 (locuință), C3 (magazie), C4 (magazie) C5 (grup sanitar), C6 (grup sanitar). Imobilul este identificat cu numărul cadastral 11852, fiind înscris în Cartea funciară nr. 15063 Eforie.

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

Amplasamentul beneficiază de acces facil dintr-o arteră importantă de circulație, respectiv str. Mihai Viteazu, nr. 47 .

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 al 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 obligații 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. univ. dr. ing Anton Chirică, conform *Expertizei tehnice privind rezistența și stabilitatea imobilului în vederea reabilitării acestuia pentru obiectivul Vila Buzău (Corp C1).*

i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent;

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 sau de protecție.

Nu este cazul

2.3. 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, parametri 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 tencuielii 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 planșeelor 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 auditul energetic

- realizarea unui audit energetic în scopul asigurării unor performanțe sporite, care va indica tipul de termoizolație necesară

Acestea vor contribui la îmbunătățirea condițiilor de locuit;

c) nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare;

d) număr estimat de utilizatori;

- pentru spațiile cuprinse în cadrul Corpului C1 sunt încheiate un număr de 5 contracte de închiriere, pe o perioadă nedeterminată

e) durata minimă de funcționare, apreciată corespunzător destinației/funcțiilor 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).

f) nevoi/solicitări funcționale specifice;

Nu este cazul;

g) corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului;

- realizarea reabilitării Vilei Buzău(Corp C1) se va face conform planurilor urbanistice (P.U.G., P.U.Z., P.U.D.), cu respectarea regulamentului local de urbanism și a avizelor emise.

- nu se vor sacrifica arbori, arbuști sau pomi, decât în cazuri justificate, în baza acordului Agenției pentru Protecția Mediului.

- se vor utiliza cu precădere materiale eficiente din punct de vedere economic și care nu dăunează mediului înconjurător.

h) stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului.

Fiind vorba despre un proiect constând în consolidarea și repararea unei clădiri cu destinația de locuință se va respecta compartimentarea imobilului, astfel încât să fie asigurate condiții conforme destinației actuale a imobilului.

2.4. Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia

- Legea nr. 10/1995, republicată, privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 907/29.11.2016, cu modificările și completările ulterioare, privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;
- H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor;

- H.G. nr. 273/1994, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora (modificată prin OUG nr. 114/2018);
- H.G. nr. 766/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- Alte acte normative, prescripții tehnice, coduri, evaluări, etc., necesare realizării unui proiect corect și complet care să îndeplinească condițiile de aprobare și care poate fi implementat.

Notă: Legislația mai sus enumerată nu este limitativă, vor fi respectate toate Legile, Ordonanțele, Hotărârile, Ordinele, Standardele, Reglementările tehnice care sunt în vigoare la data elaborării documentațiilor și execuției lucrărilor. Prestatorul trebuie să respecte pe deplin toate prevederile legislației românești în domeniul construcțiilor.

Propun spre aprobare,

**Vicepreședinte,
Claudiu Jorga Palaz**

Direcția Generală Administrare Domeniului Public și Privat
-Autoritatea Județeană de Transport

Director General,
Sebastian Ranciu

Director General Adjunct,
Cristian Hagea

Serviciul A.D.P.P.
Șef Serviciu,
Silvia Vojci

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