



Hotărârea nr. 58/2023

privind aprobarea Notei Conceptuale și a Temei de Proiectare pentru realizarea investiției „Locuințe pentru tineri, destinate închirierii, județul Harghita, orașul Vlăhița, str. Spitalului nr. 18, specialiști din sănătate și învățământ”

Consiliul Local al Orașului Vlăhița, întrunit în ședință extraordinară,

Luând în considerare Referatul de aprobare al Primarului Orașului Vlăhița nr. 129/330/S/2023, Raportul de specialitate al Arhitectului Şef, nr. 129/331/S/2023, respectiv Avizul Comisiei de specialitate pentru urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului al Consiliului Local al Orașului Vlăhița nr. 129/339/S/2023.

În conformitate cu prevederile art. 1 alin. (2), art. 3, art. 4, art. 5 alin. (2) din Hotărârea nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare.

Anexa Nr. 10 privind Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Vlăhița adoptat prin Hotărârea Guvernului României Nr. 1351/2001 privind atestarea domeniului public al județului Harghita, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Harghita, lit. h., poziția 18. teren aferent poziției 16., însușit prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Vlăhița nr. 25/2001;

Hotărârea Consiliului Local al Orașului Vlăhița nr. 25/2022 privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al orașului Vlăhița teren intravilan de 3356 mp, situat în orașul Vlăhița, jud. Harghita, str. Spitalului nr. 18, având CF 51774-Vlăhița, nr. cadastral 51774-Vlăhița;

Adresa Agenției Naționale pentru Locuințe nr. 3488 din 20.02.2023, înregistrată la registratura primăriei Orașului Vlăhița sub nr. 1181 din 21.02.2023;

Luând în considerare art. 41, art. 44 alin. (1), art. 46 alin. (2) lit. c) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare; art 7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală, republicată;

Art. 7 alin. (13) prin excepție de la prevederile alin. (2), din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. b) și alin. (4) lit. d), art. 139 alin. (1), respectiv art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Hotărâște:

Art. 1. – Se aprobă Nota Conceptuală și Tema de Proiectare pentru realizarea investiției „Locuințe pentru tineri, destinate închirierii, județul Harghita, orașul Vlăhița, str. Spitalului nr. 18, specialiști din sănătate și învățământ” conform Anexelor 1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se abrogă Hotărârea Consiliului Local al Vlăhița nr. 119/2022 privind aprobarea Notei Conceptuale și a Temei de Proiectare pentru realizarea investiției „Locuințe pentru tineri, destinate închirierii, județul Harghita, orașul Vlăhița, str. Spitalului nr. 18, specialiști din sănătate și învățământ”.

Art. 3. – Cu aducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însarcinează Primarul Orașului Vlăhița.

Art. 4. – Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică, respectiv se comunică Primarului Orașului Vlăhița și Instituției Prefectului Județului Harghita, în condițiile și termenele prevăzute de lege.

Vlăhița, la 13 aprilie 2023

Președintele de ședință
LADÓ Alfréd-Albert



Contrasemnat pentru legalitate
Secretar general al Orașului Vlăhița,
ÜLKÉI Jolán Erika



România
Județul Harghita
Orașul Vlăhița
Primarul Orașului Vlăhița

R.O. - 535800 - Orașul Vlăhița - CUI.: 4245224
Str. Turnătorilor nr. 20, Jud. Harghita
Tel./Fax: +40-266-246.634, +40-266-246.635, +40-266-
246.636
e-mail: office@primariavlahita.ro
<http://primariavlahita.ro>

Nr. 1253/28.02.2022 REV. 2.

Aprobat
primar
LŐRINCZ Csaba



NOTĂ CONCEPTUALĂ

1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus

1.1. *Denumirea obiectivului de investiții:*

„Locuințe pentru tineri, destinate închirierii, județul Harghita, orașul Vlăhița, str. Spitalului nr. 18, specialiști din sănătate și învățământ”

1.2. *Ordonator principal de credite/investitor:*

UAT Orașul Vlăhița prin primar LŐRINCZ Csaba

1.3. *Ordonator de credite (secundar/terțiar):*

nu este cazul

1.4. *Beneficiarul investiției:*

UAT Orașul Vlăhița

2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus

2.1. *Scurtă prezentare privind:*

a) *deficiențe ale situației actuale:*

Doi piloni importanți ai dezvoltării și viabilității orașului sunt sănătatea și învățământul.

În momentul de față în orașul Vlăhița nu există locuințe destinate specialiștilor în sănătate și învățământ.

În orașul Vlăhița există un Centru de Sănătate, o subunitate a Spitalului Județean de Urgență Miercurea Ciuc cu secțiile de Pediatrie, Boli interne, Substație de Ambulanță, radiologie și laboratoare.

Sistemul învățământului local la nivelul orașului Vlăhița este organizată în jurul două instituții. Școala Gimnazială „Mártonffy János” asigură acces la educație pentru preșcolari prin 9 clase de grădiniță (cu program prelungit/scurt) și pentru elevi de clasele I-VIII prin 18 clase. Liceul Tehnologic „Gábor Áron” asigură acces la educație pentru preșcolari prin 6 clase de grădiniță (cu program prelungit/scurt), pentru elevi de clasele I-VIII prin 18 clase și pentru elevi din clasele IX-XII prin 9 clase liceale (liceal/postliceal/cu frecvență redusă).

ACEste presupun un numeros personal didactic și de sănătate.

Orașul Vlăhița deține un teren intravilan liber de clădiri, care se situează în strada Spitalului nr. 18, în apropierea Centrului de Sănătate din Vlăhița (strada

Spitalului nr. 53), care ar fi potrivit pentru construirea unor locuințe pentru acești specialiști.

b) efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții:

Efectele pozitiv ale realizării obiectivului de investiții ar fi:

- crearea de spații de locuire pentru medici și cadre didactice, care sunt nevoiți să facă naveta
- stimularea tinerilor specialiști să profeseze în cadrul unităților de învățământ și de sănătate din localitatea Vlăhița
- dezvoltarea orașului prin asigurarea stabilității specialiștilor prin construirea unei locuințe adecvate.

c) impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții:

Prin nerealizarea obiectivului de investiții s-ar menține starea actuală necorespunzătoare, care cu timpul va duce la fenomenul de migrare și mai accentuată din zonă a specialiștilor care nu au domiciliu stabil în localitate, dar și a celorlalți locuitori care nu vor primi servicii medicale necesare și nu vor avea acces la învățământ de bună desfășurare.

2.2. Prezentarea, după caz, a obiectivelor de investiții cu aceleași funcțuni sau funcțuni 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:

„Programul «Performanți în sănătate» construiește pe serviciile și pe infrastructura sanitară existentă în oraș (...). Spitalul și Centrul de sănătate în momentul de față asigură servicii sanitare care sunt accesibile atât pentru populația locală cât și pentru oamenii din comunele adiacente. Extinderea acestor servicii și dezvoltarea lor în conformitate cu noile tendințe în turism poate crea sinergii benefice atât pentru sectorul de sănătate cât și pentru sectorul ospitalier.(...)

Programul vizează îmbunătățirea stării de sănătate a populației prin realizarea unor investiții în dezvoltarea infrastructurii sanitare dar și extinderea respectiv diversificarea serviciilor medicale existente la nivelul orașului. În ultima perioadă în orașul Vlăhița au fost realizate investiții importante în dezvoltarea serviciilor sanitare care cresc importanța orașului și la nivelul microregiunii, serviciile sanitare fiind una dintre acele funcții urbane prin care orașul poate stabili relații cu localitățile rurale din zonă. Pe lângă modernizarea infrastructurii existente, investițiile realizate au vizat dotarea unităților cu echipamente și aparatură medicală care a făcut posibil lansarea unor noi servicii medicale. În paralel cu modernizarea și dezvoltarea infrastructurii trebuie acordat atenție și asigurării

resurselor umane prin atragerea specialiștilor și prin perfecționarea personalului medical existent. (...)

Proiecte: (...)

- Construcția locuințelor pentru medici care își desfășoară activitatea pe teritoriul localității"

„Programul «Eficienți în educație» vizează creșterea eficienței în domeniul educației și a formării tinerilor și extinderea rolului instituțiilor educaționale în viața socio-economică a orașului. (...) În viața unei localități școlile sunt instituții importante cu funcții socio-economice multiple. Pe lângă faptul că reprezintă locuri pentru organizarea proceselor educaționale, acestea oferă un cadru pentru învățarea unor abilități sociale, reprezintă locuri de interacțiune și incluziune socială, au putere de construire a comunității, dispun de capacitați culturale, etc. În același timp în zilele noastre, în contextul competitivității economice ale diferitelor regiuni, școlile joacă un rol din ce în ce mai important în dobândirea unor competențe pentru a reuși pe piața forței de muncă și în creșterea, respectiv competitivitatea economiei locale. Unitățile de învățământ din oraș, infrastructura existentă și cadrele didactice reprezintă o resursă importantă care poate fi valorificată și în dezvoltarea competitivității orașului prin introducerea unor noi metode inovative, armonizarea nevoilor, respectiv prin constituirea unui parteneriat între școală și mediul privat.”

(preluat din Strategia de dezvoltare integrată a orașului Vlăhița 2021-2027 întocmită de DG Consulting, aprobată cu HCL 75/2021)

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 este crearea unui mediu favorabil pentru tineri și familiile tinere spre a se stabili și reîntoarce în oraș.

Simultan vor fi atinse și alte rezultate benefice.

În domeniul sănătății: investiția „va contribui la îmbunătățirea stării de sănătate a populației și la creșterea calității vieții a localnicilor și a populației din zonă”.

În domeniul educației: „pe lângă sprijinirea școlilor în participarea și organizarea vieții comunitare și culturale, acestea vor deveni promotori ai dezvoltării competitivității economice a orașului.”

(Strategia de dezvoltare integrată a orașului Vlăhița 2021-2027:

Măsura 1.7. Dezvoltarea infrastructurii sanitare din oraș

Măsura 1.11. Dezvoltarea resursei umane și întărirea rolului școlilor în viața socio-economică a orașului)

3. Estimarea suportabilității investiției publice

3.1. Estimarea cheltuielilor pentru execuția obiectivului de investiții, luându-se în considerare, după caz:

- costurile unor investiții similare realizate;
- standarde de cost pentru investiții similar.

Valoarea estimată pentru execuția investiției este de 6.000.000 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:

Valoarea estimată pentru proiectarea investiției este de 300.000 lei (fără TVA).

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

bugetul local și alte surse legal constituite

programul de construcții locuințe pentru tineri specialiști în sănătate și învățământ al Agenției Naționale pentru Locuințe

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

Terenul aferent obiectivului se situează în intravilanul localității conform PUG și se află în domeniul privat al orașului Vlăhița (aprobat prin HCL nr. 25/2022 privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al orașului Vlăhița teren intravilan de 3356 mp, situat în orașul Vlăhița, jud. Harghita, str. Spitalului nr. 18, având CF 51774-Vlăhița, nr. cadastral 51774-Vlăhița). Folosința actuală este teren viran în intravilan având categoria de folosință curți/construcții.

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 aferent investiției se află în strada Spitalului, nr. 18.

Suprafața totală a terenului este de 3.356 mp conform CF nr. 51774-Vlăhița, având forma aproximativ rectangulară cu dimensiunile 45 x 70 m.

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

Terenul se învecinează:

- la nord cu proprietate privată
- la sud cu proprietate privată
- la est cu DJ 132
- la vest cu proprietate publică (pădure)

Accesul este asigurat de pe DJ 132.

c) **surse de poluare existente în zonă:**

Traficul rutier de pe DJ 132.

d) **particularități de relief:**

Zona Vlăhiței este predominant muntoasă, iar zona unde va fi implementat proiectul este predominant deluroasă. Altitudinea medie a orașului este de 860 m. Terenul are o suprafață relativ plană pe jumătatea estică și cu diferență de nivel mai mare de 10 m pe jumătatea vestică.

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

Utilități edilitare în zonă: rețea de energie electrică, de apă potabilă, de gaze, de canalizare, serviciu de salubritate.

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:**
nu este cazul

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

Plan urbanistic general Vlăhița nr. 432/2000, avizat de MLPTL sub nr. 1073/2000, aprobat prin HCL nr. 21/2001 și prelungit cu HCL nr. 80/2018, respectiv 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 funcții:**

Destinația investiției este locuințe colective pentru specialiști în sănătate și învățământ.

b) **caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate:**

Se propune construirea a două tronsoane de clădiri cu regim de înălțime P+2E+M, cu câte 7 unități locative, cu parcare și spații verzi aferente, pe un

spațiu disponibil de 3356 mp. Tipul de apartamente per tronson: 5 apartamente cu 2 camere, 1 apartament cu 3 camere și 1 apartamente cu 4 camere. În total 14 unități locative: 10 apartamente cu 2 camere, 2 apartamente cu 3 camere și 2 apartamente cu 4 camere.

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

Conform prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

d) ***nevoi/solicitări funcționale specifice:***

În cadrul studiului de fezabilitate vor fi prezentate nevoile/solicitările funcționale specifice necesare raportate la normativele în vigoare la data proiectării.

7. Justificarea necesității elaborării, după caz, a:

- ***studiu de prefezabilitate, în cazul obiectivelor/proiectelor majore de investiții:***

Nu este cazul

- ***expertizei tehnice și, după caz, a auditului energetic ori a altor studii de specialitate, audituri sau analize relevante, inclusiv analiza diagnostic, în cazul intervențiilor la construcții existente:***

nu este cazul

- ***unei studiu de fundamentare a valorii resursei culturale referitoare la restricțiile și permisivitățile asociate cu obiectivul de investiții, în cazul investițiilor pe monumente istorice sau în zone protejate:***

nu este cazul

Data:

28.02.2022

Întocmit:

Simó Árpád
arhitect şef



Beneficiar

Orasul Vlahita, Județul Harghita
Nr. 1254/28.02.2022 REV 2.

Aprobat

primar

Lőrincz Csaba



TEMĂ DE PROIECTARE

(conform Temă-cadru de proiectare elaborată de Agenția Națională pentru Locuințe)

1 INFORMAȚII GENERALE

1.1 Denumirea obiectivului de investiții

"Locuințe pentru tineri, destinate închirierii, județul Harghita, orașul Vlăhița, str. Spitalului nr. 18, specialiști din sănătate și învățământ"

1.2 Ordonator principal de credite/investitor

ORAȘUL VLĂHIȚA, județul HARGHITA

Cod poștal 535800

Str. Turnătorilor, nr. 20, Jud. Harghita

Tel./ Fax: 0266-246.635/ 0266-246.634

E-mail: office@primariavlahita.ro

1.3 Ordonator de credite (secundar, terțiar)

(Agenția Națională pentru Locuințe)

1.4 Beneficiarul investiției

ORAȘUL VLĂHIȚA, județul HARGHITA

Cod poștal 535800

Str. Turnătorilor, nr. 20, Jud. Harghita

Tel./ Fax: 0266-246.635/ 0266-246.634

E-mail: office@primariavlahita.ro

1.5 Elaboratorul temei de proiectare

ORAȘUL VLĂHIȚA, județul HARGHITA

Cod poștal 535800

Str. Turnătorilor, nr. 20, Jud. Harghita

Tel./ Fax: 0266-246-635/ 0266-246-634

E-mail: office@primariavlahita.ro

Tema de proiectare face parte din Contractul de proiectare între UAT ORAŞ Vlăhița și proiectantul:

S.C. AGRESIV ART S.R.L.

București

Str. Traian, nr.127, sector 2, cod poștal: 02404

Tel: 0040-216-373-130;

e-mail: agresivart@yahoo.com

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

Terenul aferent obiectivului se situează în intravilanul localității conform PUG și se află în domeniul privat al orașului Vlăhița (aprobat prin HCL nr. 25/2022 privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al orașului Vlăhița teren intravilan de 3356 mp, situat în orașul Vlăhița, jud. Harghita, str. Spitalului nr. 18, având CF 51774-Vlăhița, nr. cadastral 51774-Vlăhița).

Folosința actuală este teren viran în intravilan având categoria de folosință curți/construcții.

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

- a) *descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse (localizare, suprafață terenului, dimensiuni în plan);*

Amplasamentul aferent investiției se află în strada Spitalului, nr. 18.

Suprafața totală a terenului este de 3.356 mp conform CF nr. 51774-Vlăhița, având forma aproximativ rectangulară cu dimensiunile 45 x 70 m.

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

Terenul se învecinează:

- la nord cu proprietate privată
- la sud cu proprietate privată
- la est cu DJ 132
- la vest cu proprietate publică (pădure)

Accesul este asigurat de pe DJ 132 (str. Spitalului).

- c) *surse de poluare existente în zonă;*

Traficul rutier de pe DJ 132.

- d) *particularități de relief;*

Zona Vlăhiței este predominant muntoașă, iar zona unde va fi implementat proiectul este predominant deluroasă. Altitudinea medie a orașului este de 860 m. Terenul are o suprafață relativ plană pe jumătatea estică și cu diferență de nivel mai mare de 10 m pe jumătatea vestică.

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

Utilități edilitare în zonă: rețea de energie electrică, de apă potabilă, de gaze, de canalizare, serviciu de salubritate.

Asigurarea utilităților la obiectul de investiție propus a se realiza în Orașul Vlăhița se face cu respectarea prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea ANL, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale HG nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare. Astfel Orașul Vlăhița se obligă:

- Să elaboreze, pe cheltuiala proprie, Studiul de Fezabilitate conform HG 907/2016 ce va contine Studiul Geotehnic amplasament, Ridicarea Topografica, Analiza Cost-Beneficiu, minim 2 Scenarii tehnico-economice, Scenariul Recomandat și Devizele Generale Estimative, aferente scenariilor conform HG 907/2016.

- Să elaboreze, pe cheltuiala proprie, documentațiile tehnico-economice pentru execuția utilităților și a dotărilor tehnico-edilitare și să transmită ANL în vederea aprobării indicatorilor tehnico-economiți aferenți investiției;

- Să asigure sursele necesare de la bugetul local pentru execuția utilităților și a dotărilor tehnico-edilitare aferente construcției, în condițiile legii, după aprobarea indicatorilor tehnico-economiți aferenți investiției;
- 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;*
Nu este cazul.
- 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 Vlăhița nr. 432/2000, avizat de MLPTL sub nr. 1073/2000, aprobat prin HCL nr. 21/2001 și prelungit cu HCL nr. 80/2018, respectiv regulamentul local de urbanism aferent.
Conform Certificatului de urbanism nr. 4/21.01.2022 elabărat de Primăria Orașului Vlăhița, se impun următorii coeficienți urbanistici:
- procent ocupare teren : max. 40%,
- coeficient de utilizare teren : max. 1,6 mp ADC/mp teren,
- regim de înălțime: max P+3E.
- 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 funcționi;*

Obiectivul de investiții propus a se realiza în Orașul Vlăhița are destinația de locuințe colective pentru specialiști în sănătate și învățământ. Se propune construirea a două tronsoane de clădiri cu regim de înălțime P+2E+M, cu câte 7 unități locative.

- b) *caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate;*

Se propune construirea a două tronsoane de clădiri cu regim de înălțime P+2E+M, cu câte 7 unități locative, cu parcare și spații verzi aferente, pe un spațiu disponibil de 3356 mp. Tipul de apartamente per tronson: 5 apartamente cu 2 camere, 1 apartament cu 3 camere și 1 apartamente cu 4 camere. În total 14 unități locative: 10 apartamente cu 2 camere, 2 apartamente cu 3 camere și 2 apartamente cu 4 camere.

Având în vedere prevederile Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se propun următorii indicatorii tehnici pentru investiție:

- suprafață construită imobil: max. de 2 ori 250 mp;
- număr u.l. propuse : 14 (2 tronsoane cu câte 7 u.l.);
- repartizare pe tipuri de apartamente : 30% apartamente cu o cameră (4 apartamente), 50% apartamente cu două camere (7 apartamente), 20% apartamente cu trei camere (3 apartamente);
- procent ocupare teren : max. 40%;
- coeficient de utilizare teren : max. 1,6 mp ADC/mp teren;
- asigurare agent termic și apă caldă menajare: central termic de bloc (cu funcționare pe gaze naturale / energie electrică / combustibil solid (lemn, peleti) / combustibil lichid) sau centrale termice de apartament cu funcționare pe gaze naturale / energie electrică;
- regim de înălțime: max P+3E.

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

Referințe conform Temei-cadru de proiectare elaborată de Agentia Națională pentru Locuințe:

- infrastructură: canal tehnic;
- structura de rezistență: structura în cadre de beton armat cu fundații continue din beton armat; în cazul în care se propun balcoane la parterul imobilelor, se prevăd, obligatoriu, sisteme antiefractie;
- Închideri exterioare: conform prevederilor normative în vigoare la data elaborării documentației privind calculul termotehnic al elementelor de construcție ale clădirilor, cu asigurarea rezistenței termice corectate (R') și a coeficientului global de izolare termică (G); termosistem de grosime minim 10 cm; în dreptul planșelor se dispune o fâșie de vată minerală bazaltică, cu grosime de 10 cm, pentru evitarea propagării focului în caz de incendiu;
- compartimentare interioară: compartimentări din pereți de zidărie de cărămidă cu grosime 3 minim 12,5 cm și/sau ghips carton cu grosime minim 15 cm; perimetral, pe conturul apartamentelor, pereți din zidărie cu grosime de minim 30 cm pentru asigurarea unei bune izolații fonice;
- finisaje interioare: pardoseli camere de locuit din parchet laminat, cu o grosime de minim 8 mm, holuri pardoseli din gresie; în bucătării + băi se prevede gresie antiderapantă; circulații verticale și spații comune pardoseli din gresie pentru trafic intens (nu se va utiliza mozaic); stratul suport (șapă + polistiren) va avea dimensiunea minimă de 5 cm, corespunzătoare pentru acoperirea în totalitate a conductelor de instalații (sanitare, termice, electrice) pe toată lungimea traseelor, pereți, plafona în camere de locuit – zugrăveli lavabile; bucătărie – faianță $H=1,50$ m pe front de lucru + zugrăveli lavabile în rest; baie – faianță $H = 2,10$ m perimetral + zugrăveli lavabile în rest, fiind prevăzută cu sifon de pardoseală și sistem de ventilare mecanic, în cazul băilor care nu sunt ventilate natural; în măsura în care este posibil, se va avea în vedere ventilarea naturală a băilor / grupurilor sanitare;
- tămplărie exterioară: PVC, minim pentacameral, cu geam termoizolant tripan Low-e, iar la intrările în bloc vor fi din tămplărie de aluminiu cu geam termoizolant tripan Low-e;
- tămplărie interioară: uși din lemn furniruit / celulare; ușile de acces în apartament vor fi metalice;
- finisaje exterioare: tencuieli decorative peste termoizolație cu zugrăveli lavabile sau tencuieli structurate în culori, iar soclu cu tencuiulă rezistentă la apă; trotuar perimetral de minim 1,00 m cu pantă spre exteriorul clădirii, obligatoriu, pe imobil se inscriează sigla ANL; în balcoane și la intrarea în bloc se prevede gresie de exterior antiderapantă;
- acoperiș: șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă tip Lindab, cu grosime minim 0,5 mm / terasă necirculabilă (doar în cazuri justificate climatic sau arhitectural);
- instalație apă: racord la rețeaua localității; instalația de apă se va realiza din țeavă din mase plastice;
- instalație de canalizare: racord la rețeaua localității; instalația de canalizare se va realiza din țeavă din mase plastice;
- instalație de încălzire și preparare apă caldă menajeră: centrală termică de bloc în condensare (cu funcționare pe gaze naturale / energie electrică / combustibil solid (lemn, peleti) / combustibil lichid), caz în care se prevăd, obligatoriu și soluții alternative de producere a agentului termic și apei menajere, în concordanță cu prevederile art. 9 din Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, reabilitată, sau centrale termice de apartament în condensare cu funcționarea pe gaze naturale / energie electrică; instalația interioară de încălzire și apă caldă se va realiza din mase plastice;
- instalație electrică: standard, racordată la rețeaua localității; - instalație de utilizare a gazelor naturale: în bucătării și centrale termice, cu racordare la rețeaua localității, conform specificațiilor furnizorilor de utilități; obligatorii, se prevăd grile de ventilație, precum și detectoare automate de gaz care acționează asupra robinetului de închidere (electroventil) a conductei de alimentare cu gaze naturale;
- contorizarea individuală: apă, gaze naturale, energie electrică și/sau termoficare, dacă este cazul. Imobilul se prevede cu rampă pentru persoane cu dezabilități, finisată din beton sclivist cu sistem antiderapant;
- în bucătării se prevăd goluri pentru hote;

- în cazul în care casa scării nu este ventilată natural, se prevede, obligatoriu, sistem de desfumare prin tiraj natural;
- la parterul imobilelor se prevăd sisteme antiefracție (rulouri).

Toate materialele care se vor pune în operă vor fi de calitate superioară.

Lucrările tehnico-edilitare: utilitățile și dotările tehnico-edilitare aferente imobilelor realizate prin programul de construcții locuințe colective pentru tineri, destinate închirieri, pe terenuri puse la dispoziție de UAT, se realizează de către Orașul Vlăhița, din bugetul propriu, contravaloarea fiind aprobată prin act administrativ, iar costurile vor fi evidențiate explicit în devizul general al investiției.

Observatie: Beneficiarul Orașul Vlăhița își rezervă dreptul să modifice referințele de mai sus și să adapteze soluții noi conform nevoilor sale și în urma propunerilor proiectantului.

d) *număr estimat de utilizatori;*

Numărul de unități locative propus este de 14. Numărul estimat de utilizatori: 14 familii x 2,6 persoane/familii: 36 utilizatori/

e) *durata minimă de funcționare, apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse;*

Conform HG nr. 2139/2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, la grupa 1. Construcții, cod clasicare 1.6.1, durata normală de funcționare a imobilului este de 40-60 ani. Astfel durata minimă de funcționare este de 40 ani.

f) *nevoi/solicitări funcționale specifice;*

Nu este cazul.

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

Proiectul se încadrează în planurile de urbanism existente.

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

Nu este cazul.

2.4

Cadrul legislativ aplicabil și Impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia

Legea locuinței nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare

Legea nr. 152/1998 privind înființarea ANL, republicată cu modificările și completările ulterioare

HG nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare

HG nr. 907/2016 privind aprobarea conținutului-cadru al documentației tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare

Normative de proiectare în vigoare la data elaborării temei de proiectare

Întocmit,

UAT ORAȘ VLĂHIȚA

Simó Árpád

arhitect șef

Luat la cunoștință de

Proiectant,

S.C. AGRESIV ART S.R.L.

Arh. Bogdan Daia



*Conținutul cadru al acestui document respectă H.G. nr. 907 din 29 noiembrie 2016.