



Hotărârea 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”*

Consiliul Local al Orașului Vlăhița, întrunit în ședință extraordinară,

Luând în considerare Referatul de aprobare al Primarului Orașului Vlăhița nr. 120/734/S/2022,
Raportul de specialitate al Arhitectului Șef, nr. 120/735/S/2022, respectiv Avizul Comisiei de
specialitate pentru urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului al Consiliului Local al Orașului
Vlăhița nr. 120/743/S/2022.

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. 19041 din 13.09.2022, înregistrată la registratura
primarul orașului Vlăhița sub nr. 5558 din 15.09.2022 în care se solicită corectarea denumirii investiției;

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;

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;

Hotărăște:

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 Orașului Vlăhița nr. 38/2022 privind aprobarea Notei
Conceptuale și a Temei de Proiectare pentru realizarea investiției *„Locuințe colective pentru specialiști
în sănătate și învățământ în orașul Vlăhița, județul Harghita”*.

Art. 3. – Cu aducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Oraşului Vlăhiţa.

Art. 4. – Prezenta hotărâre se aduce la cunoştinţă publică, respectiv se comunică Primarului Oraşului Vlăhiţa şi Instituţiei Prefectului Judeţului Harghita, în condiţiile şi termenele prevăzute de lege.

Vlăhiţa, la 10 octombrie 2022

Preşedintele de şedinţă
ELEKES István



Contrasemnat pentru legalitate
Secretar general al Oraşului Vlăhiţa,
ÛLKEI 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.

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, Stație 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).

Acestea 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 pozitive 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 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:

„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 capacități 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 familii 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 similare.**

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, 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. Alitudinea 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 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.

j) existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționarilor 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:

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: 2 apartamente cu 1 cameră, 3(4) apartamente cu 2 camere și 2(1) apartamente cu 3 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:

- **studiului de fezabilitate, 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
- **unui 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 șef



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

Aprobat
primar
Lőrincz Csaba



TEMĂ DE PROIECTARE

(conform Tema-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 ORAȘ 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, 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, 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 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 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 conține Studiul Geotehnic amplasament, Ridicarea Topografică, Analiza Cost-Beneficiu, minim 2 Scenarii tehnico-economice, Scenariul Recomandat și Devizele Generale Estimative, aferente scenariilor conform HG 907/2016.

- Să elaboreze, pe cheltuială proprie, documentațiile tehnico-economice pentru execuția utilităților și a dotărilor tehnico-edilitare și să transmită ANL în vederea aprobării indicatorilor tehnico-economici 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-economici 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 elaborat 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 funcțiuni;*

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: 2 apartamente cu 1 cameră, 3(4) apartamente cu 2 camere și 2(1) apartamente cu 3 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 camera (4 apartamente), 50% apartamente cu două camera (7 apartamente), 20% apartamente cu trei camera (3 apartamente);
- procent ocupare teren : max. 40%;
- coeficient de utilizare teren : max. 1,6 mp ADC/mp teren;
- asigurare agent termic și apă caldă menajereă: central termică de bloc (cu funcționare pe gaze natural / energie electric / combustibil solid (lemn, peleți) / combustibil lichid) sau centrale termice de apartament cu funcționare pe gaze natural / 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 stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare;*

Referințe conform Temei-cadru de proiectare elaborată de Agenția 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 antiefracție;

- 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 planșeelor 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, pereții din zidărie cu grosime de minim 30 cm pentru asigurarea unei bune izolări 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, plafoane 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;

- tâmplărie exterioară: PVC, minim pentacameral, cu geam termoizolant tripan Low-e, iar la intrările în bloc vor fi din tâmplărie de aluminiu cu geam termoizolant tripan Low-e;

- tâmplărie 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 tencuială rezistentă la apă; trotuar perimetral de minim 1,00 m cu pantă spre exteriorul clădirii; obligatoriu, pe imobil se inscripționează 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 țevă din mase plastice;

- instalație de canalizare: racord la rețeaua localității; instalația de canalizare de va realiza din țevă din mase plastice;

- instalație de încălzire și preparare apă caldă menajeră: centrală termică de bloc în condensatie (cu funcționare pe gaze naturale / energie electrică / combustibil solid (lemn, pește) / 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, republicată, sau centrale termice de apartament în condensatie 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; obligatori, 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 închirierii, 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.

Observație: 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 clasificare 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 condiționările 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.

