

TEMĂ DE PROIECTARE

„Construire locuințe pentru tineri, destinate închirierii, în localitatea Socodor, județul Arad”

1. Informații generale

1.1 Denumirea obiectului de investiții	Locuințe pentru tineri, destinate închirierii, jud. Arad, localitatea Socodor, nr. 66
1.2. Ordonator principal de credite/investitor	Comuna Socodor
1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)	Comuna Socodor
1.4. Beneficiarul investiției	Unitatea administrativ-teritorială Socodor
1.5. Elaboratorul temei de proiectare	Unitatea administrativ-teritorială Socodor

2. Date de identificare a obiectului de investiții

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

Terenul situat în jud. Arad, localitatea Socodor, str. _____, nr. 66 , în suprafață de 3.784 mp, este situat în domeniul privat al localității Socodor, conform extrasului de Carte funciară nr.300312 Socodor.

Terenul va fi transmis în folosința gratuită ANL.

2.2. Particularități al amplasamentului propus pentru realizarea obiectivului de investiții, după caz.

a) descrierea succintă a amplasamentului propus (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan)
Terenul situat în jud. Arad, localitatea Socodor, str. _____, nr.66, în suprafață de 3.784 mp, este în domeniul privat al localității Socodor, având numărul cadastral 29-30.

Categoria de folosință este curți-construcții, terenul fiind situat în intravilanul localității Socodor.

Dimensiunile în plan ale amplasamentului sunt prezentate în Anexa nr. 1 la extrasul de Carte funciara nr. 300312.

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

Accesul propus spre amplasament se face din strada situată în partea de sud a imobilului.

c) surse de poluare existente în zonă

Nu este cazul!

d) particularități de relief

Nu sunt cunoscute la această dată.

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

Asigurarea utilităților la obiectul de investiție propus a se realiza în localitatea Socodor 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 Consiliul Local al localității Socodor se obligă:

- 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.

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

La această dată, nu sunt identificate eventuale rețele edilitare care ar necesita relocare/protejate.

g) posibile obligații de servitute

Nu este cazul!

h) condiționări consecutive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de investiții, 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.

j) existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condițiilor 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 investiție propus a se realiza în localitatea Socodor, înălțime P+3E.

b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate

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

- Repartizare pe tipuri de apartamente: apartamente cu o cameră, 14 apartamente cu două camere și 2 apartamente cu trei camere ; la solicitarea scrisă a Consiliului Local al localității Socodor, se pot prevedea 2 apartamente echipate pentru persoane cu dezabilități;

- Procent ocupare teren: max_____ %;

- Coeficient de utilizare teren: max_____;

- Asigurare agent termic și apă caldă menajeră: centrală termică de bloc (cu funcționare pe gaze naturale / energie electrică / combustibil solid (lemn, pește) / combustibil lichid) sau centrale termice de apartament cu funcționare pe gaze naturale / energie electrică;

- Regim de înălțime: 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

- 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

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 țeavă din mase plastice;

- instalație de canalizare: racord la rețeaua localității; instalația de canalizare de va realiza din țeavă 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;

- ascensor persoane, cabina liftului dimensionându-se astfel încât să poată fi folosită și de către persoane blocate în scaun rulant;

- 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 pentru tineri, destinate închirierii, pe terenuri puse la dispoziție de UAT, se realizează de către Consiliul Local al localității Socodor din bugetul propriu, contravaloarea fiind aprobată prin act administrativ, iar costurile vor fi evidențiate explicit în devizul general al investiției.

d) numărul estimat de utilizatori

Numărul propus este de 18 locuințe.

Numărul estimat de utilizatori:

_____ familii x 2,6 persoane/familie $\cong$ 47 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.

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.

Președinte de ședință,

Săcară Doru Ioan

Secretar,

Crișan Gheorghe