

## **TEMĂ DE PROIECTARE**

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

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

**"LOCUIȚE DE SERVICIU, JUD. BISTRIȚA-NĂSĂUD, MUN. BISTRIȚA,  
STRADA PRUNDULUI"**

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

**MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE,  
ADMINISTRAȚIEI PUBLICE ȘI FONDURI EUROPENE**

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)

**UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ –  
CONSILIUL JUDEȚEAN BISTRIȚA-NĂSĂUD**

1.4. Beneficiarul investiției

**UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ –  
CONSILIUL JUDEȚEAN BISTRIȚA-NĂSĂUD**  
strada Petru Rareș, nr.1, Bistrița-Năsăud

### **2. Date de identificare a obiectivului de investiții**

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

Consiliul Județean Bistrița-Năsăud a solicitat finanțare în vederea realizării unei construcții de locuințe de serviciu. Corpul de clădire se dorește a fi de 24 apartamente, cu apartamente de 1 cameră și respectiv 2 camere.

Pe terenul situat pe strada Prundului, nr.16 E, Municipiul Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud se dorește construirea unui imobil cu destinația locuințe de serviciu. Construcția face parte dintr-un ansamblu care se va dezvolta prin Agenția Națională pentru Locuințe în mai multe etape:

-etapa 1- corpul 1 de clădire având în componență 24 apartamente de 1 și 2 camere este destinat închirierii tinerilor specialiști în sănătate. Acest corp este în curs de execuție.

-etapa 2- corpul 2 de clădire având în componență 24 apartamente de 1 și 2 camere cu destinația de locuințe de serviciu.

- etapa 3- corpul 3 de clădire având în componență 12 apartamente de 1 și 2 camere cu destinația de locuințe de serviciu.

Construcția face parte dintr-un ansamblu de locuințe care se dorește a se realiza prin Agenția Națională pentru Locuințe pe imobile teren situate în intravilanul municipiului Bistrița pe strada Prundului în proprietatea Județului Bistrița-Năsăud.

Imobilele teren se identifică cu următoarele date:

- Imobil cu număr cadastral 80516 înscris în cartea funciară nr. 80516 Bistrița, proprietate a Județului Bistrița-Năsăud, domeniul public, conform C.F anexat. Terenul are suprafața de 878 mp.

- Imobil cu număr cadastral 80515 înscris în cartea funciară nr. 80515 Bistrița, proprietate a Județului Bistrița-Năsăud, domeniul privat, conform C.F anexat. Terenul are suprafața de 958 mp

- Imobil cu număr cadastral 80492 înscris în cartea funciară nr. 80492 Bistrița, proprietate a Județului Bistrița-Năsăud, domeniul public, conform C.F anexat. Terenul are suprafața de 1988 mp.

Suprafața totală a terenului propus pentru construire și amenajare este de 3824 mp.

Terenul pe care se dorește a se amplasa corpul de clădire cu destinația locuințe de serviciu este situat pe strada Prundului, nr.16 E, Municipiul Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud și se află în proprietatea publică Județului Bistrița-Năsăud.

## **2.2 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);*

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Bistrița, str. Prundului nr.16E, județul Bistrița-Năsăud.

Accesul pe amplasament se realizează prin strada Prundului.

În cadrul ansamblului s-a demarat execuția imobilului destinat închirierii specialiștilor din sănătate în regim de înălțime P+3E+etaj tehnic. Accesul se va face pe la N-E din strada Prundului.

Clădirile învecinate nu sunt pe lista monumentelor protejate .  
Nu sunt necesare demolari de construcții.

Suprafața totală a terenului propus pentru construire este de 878 mp.

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

Terenul este mărginit după cum urmează :

- (la N) se margineste cu proprietatea nr. cad 72061
- (la E) se margineste cu str.Prundului, cu nr.cad 80492
- (la S) se margineste cu proprietatea nr. cad 80516
- (la V) se margineste cu proprietățile nr. cad 57448, nr. cad 55789.

Terenul are accesul realizat prin strada Prundului.

*c) surse de poluare existente în zonă;*

Nu este cazul.

*d) particularități de relief;*

Terenul este plat fără denivelări.

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

Imobilul se va bransa la rețelele de apă, canal, energie electrică și gaz aflate în zonă.

*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;*

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 2890 din 15.11.2017:

-documentația de urbanism în vigoare: Plan Urbanistic General al Municipiului Bistrița aprobat prin HCL 136/14.11.2013 și Regulamentul local de urbanism aferent PUG- locuințe de serviciu în municipiul Bistrița, strada Prundului;

- pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 m continuat cu tangenta sa la 45 grade și funcție de capacitatea terenului de a prelua amenajările necesare;

-accesul la imobilul nou realizat se va face din Str. Prundului;

-înălțimea maximă a unui nivel nu va depăși 3 m, suprafața ultimului nivel va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.

La nivel de ansamblu:

-se vor respecta prevederile Codului Civil.

-se vor amenaja spații verzi pe minim 30% din suprafața terenului, 1 loc de parcare la 80 mp suprafață locuibilă, loc de joacă și punct gospodăresc pe teren proprietate privată;

-imobilul nou propus se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cel puțin cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3 m;

-retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m;

-distanța dintre clădiri va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile, dar nu mai puțin de 5 m;

- amplasarea locurilor de parcare se va face la distanțe de minim 5 m de ferestrele camerelor de locuit și de limitele parcelelor învecinate;

-se vor respecta prevederile Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014, cu privire la însorire raportată atât la clădirile existente cât și potențiale.

*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.*

Nu există monumente istorice în zonă.

Terenul este afectat de zona de protecție a râului Bistrița.

## 2.3 Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus, din punct de vedere tehnic și funcțional:

### a) destinație și funcțiuni;

Locuințe de serviciu destinate angajaților Consiliului Județean Bistrița-Năsăud și instituțiilor subordonate.

În final va rezulta o construcție cu 24 apartamente, 9 apartamente cu 1 cameră și respectiv 15 apartamente cu 2 camere.

### b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate;

Accesul pe amplasament se realizează din strada Prundului.

Funcțiuni:

Principalele destinații ale încăperilor și ariile utile ale acestora:

#### a) apartament cu 1 camera

Nr. crt	Denumirea incaperii	Suprafata utila minima	Suprafata utila maxima	Pardoseala	Finisaje interioare
1	Camera de zi	18,00	19,80	parchet laminat dublu stratificat	pereți și tavan prevăzute cu zugrăveli lavabile de culoare albă
2	Bucatarie	8,00	8,80	Gresie antiderapanta	Pereți placați cu faianță h=1.80m și tavan prevăzut cu zugrăveli lavabile de culoare albă
3	Baie	4,50	4,95	Gresie antiderapanta	Pereți placați cu faianță până la nivelul tavanului și tavan prevăzut cu zugrăveli lavabile de culoare albă
4	Depozit	2,00	2,20	Gresie antiderapanta	pereți și tavan prevăzute cu zugrăveli lavabile de culoare albă
5	Hol	4,50	4,95	Gresie antiderapanta	pereți și tavan prevăzute cu zugrăveli lavabile de culoare albă

S construita apartament minimă=58.00 mp  
maximă=63.80 mp

S utila apartament minimă = 37,00 mp  
maximă = 40.70 mp

## b)apartament cu 2 camere

Nr. crt	Denumirea incaperii	Suprafata utila minima	Suprafata utila maxima	Pardoseala	Finisaje interioare
1	Camera de zi	18,00	19,80	parchet laminat dublu stratificat	pereți si tavan prevazut cu zugraveli lavabile de culoare albă
2	Dormitor	12,00	13,20	parchet laminat dublu stratificat	pereți si tavan prevazut cu zugraveli lavabile de culoare albă
3	Bucatarie	8,00	8,80	Gresie antiderapanta	Pereți placați cu faianță h=1.80m si tavan prevazut cu zugrăveli lavabile de culoare albă
4	Baie	4,50	4,95	Gresie antiderapanta	Pereti placati cu faianță până la nivelul tavanului și tavan prevăzut cu zugrăveli lavabile de culoare albă
5	Depozit	2,00	2,20	Gresie antiderapanta	pereți si tavan prevazut cu zugraveli lavabile de culoare albă
6	Hol	4,50	4,95	Gresie antiderapanta	pereți si tavan prevazut cu zugraveli lavabile de culoare albă

S construită apartament minimă =81,00 mp  
maximă=89.10 mp

S utilă apartament minimă=52,00 mp  
maximă=57.20 mp

### **SITUAȚIA PROPUȘĂ:**

**9 apartamente cu 1 cameră**

**15 apartamente cu 2 camere**

#### **Structura:**

- cadre lamelare cu grinzi, stâlpi și plansee din beton armat cu închideri din zidărie cu goluri verticale;
- fundații continue din beton armat;
- scări beton armat.

#### **Închideri si compartimentări:**

- compartimentări interioare din zidărie cu goluri verticale;

#### **Acoperiș**

- de tip șarpantă din lemn ignifugat cu învelitoare din tablă zincată;

## **NOTĂ:**

- Suprafața camerei de zi de la locuința cu o cameră include spațiul pentru dormit.
- Locul de luat masa poate fi înglobat în bucătărie sau în camera de zi.
- Înălțimea liberă minimă a camerelor de locuit va fi de 2,55 m, cu excepția mansardelor, supanțelor și nișelor, la care se va asigura un volum minim de 15 mc de persoană.
- Suprafața construită pe locuință este suma suprafețelor utile ale încăperilor, logiilor, balcoanelor, precum și a cotei-părți din suprafețele părților comune ale clădirilor (spălătorii, uscătorii, casa scării, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor menajere, etc.), la care se adaugă suprafața aferentă pereților interiori și exteriori ai locuinței;
- Suprafața încăperii sanitare principale din locuință va permite accesul la cada de baie al persoanelor imobilizate în scaun cu roțile.
- Lățimea minimă de circulație a coridoarelor și a vestibulului din interiorul locuinței va fi de 120 cm.
- În funcție de amplasamentul construcției, suprafețele construite pot avea abateri în limitele de +/- 10% .
  - Distribuția alimentării cu apă și preluarea apelor uzate se recomandă a se realiza printr-un canal tehnic cu înălțimea din placă în placă de 1,50m, termoizolat. Canalul tehnic va fi racordat la canalizare prin sifon lateral de plintă. Accesul la acesta se face printr-un cămin de vizitare adosat la exteriorul blocului.
- Se va avea în vedere armonizarea și integrarea la nivel estetic, respectiv volumetric, a clădirii propuse în raport cu construcția existentă.

## **2.4 Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia**

Documentația de proiectare se va întocmi privind conținutul cadru al documentației tehnico-economice, cu aplicarea procedurilor și respectarea în mod expres a:

1. HG nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice
- 2.HG nr.925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare etnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor
3. OMAI nr.129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă;
4. Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările ulterioare;

5. LEGEA nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții – Republicată cu completările și modificările ulterioare;
6. Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, republicată cu completările și modificările ulterioare;
7. Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice
8. Hotărârea Guvernului nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice.
9. LEGEA Nr. 114/1996 din 11 octombrie 1996 Republicată -Legea locuinței.
10. HG 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu
11. I-7-2011 - Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor și a normativelor și standardelor la care face referire aceste normativ;
12. P118/3-2013 Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea a III-a –instalații de detectare, semnalizare, avertizare;
13. P118-99 – Normativ de siguranță la foc a construcțiilor;
14. 18/1-01 – Normative pentru proiectarea și executarea instalațiilor electrice interioare de curenți slabi aferente clădirilor civile și de producție;
15. GP 063-01 Ghid pentru proiectarea, executarea și exploatarea dispozitivelor și sistemelor de evacuare a fumului și a gazelor fierbinți din construcții în caz de incendiu;

Toate actele legislative și normative cu relevanță în domeniul construcțiilor și instalațiilor, aplicabile;

Toate reglementările legale și normativele cu relevanță în domeniu (HG 766/1997, HG 675/2002, HG 925/1995, Cod de proiectare seismică P100/2006, Cod de proiectare CR 0-2005, Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directă NP 112-04, Cod de proiectare pentru structuri din zidărie CR 6 – 2006, Calculul și alcătuirea elementelor structurale din beton, beton armat și beton precomprimat STAS 10107/0-1990, Cod de proiectare pentru pereti din beton armat P85/2004).

Intocmit,

**CONSILIER PRINCIPAL  
CRISTINA FARCAȘ-ROTARIU**



**ARHITECT ȘEF,  
RADU SĂPLĂCAN**

