

Acers la HCl m 48
de 30.05.2022



ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA PIPIRIG

Cod de identificare fiscală: 2614228
Pipirig, str. Ion Creangă, nr. 4, cod poștal: 617325
E-mail: primaria.pipirig@yahoo.com / primaria@pipirig.ro, www.pipirig.ro
Tel: 0233-252001/ 0233-252449; fax: 0233-252001



Nr. 5449/06.04.2022

Aprob:
PRIMAR,
VASILE DORNEANU

NOTĂ CONCEPTUALĂ

1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus

1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

“Construcția de locuințe pentru tineri, destinate închirierii, în comuna Pipirig, strada Ion Creangă, nr. 4B, regim de înăltime P+3E+M, cu 24 u.l”

1.2. Ordonator principal de credite/investitor:

COMUNA PIPIRIG prin Primar VASILE DORNEANU

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)-nu există ordonator terțiar de credite:

1.4. Beneficiarul investiției- COMUNA PIPIRIG

2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus

Prin prezenta se dorește realizarea obiectivului **“Construcția de locuințe pentru tineri, destinate închirierii, în comuna Pipirig, strada Ion Creangă, nr. 4B, regim de înăltime P+3E+M, cu 24 u.l”** pe teren care face parte din domeniul privat.

2.1. Scurtă prezentare privind:

a) deficiențe ale situației actuale: Necesitatea acestei investiții derivă din faptul că aceste locuințe sunt destinate tinerilor care nu au venituri suficiente pentru achiziționarea/inchirierea unei locuințe în condițiile pieței, inclusiv locuințe pentru tineri specialiști din sănătate sau învățământ.

În momentul de față există un număr de 140 de cereri de locuințe depuse.

b) efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții :

Comuna Pipirig este continuu preocupată de creșterea și dezvoltarea comunitară.

Situatia economică europeană actuală a făcut ca majoritatea familiilor tinere să emigreze în spațiul U.E. în căutarea unui loc de muncă.

Aceștia și-ar dori să se reîntoarcă în localitate și să demareze mici afaceri pentru a-și asigura un venit decent.

Mulți dintre aceștia au declarat că dacă ar exista o variantă locativă (de cumpărat sau închiriat) s-ar întoarce acasă.

Acest lucru ar aduce beneficii economice zonei.

Prin implementarea acestui proiect se estimează că vor fi realizate locuințe colective, ce vor avea un număr de 24 unități de locuit.

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

Scăderea atraktivității comunei pentru specialiști (medici, ingineri, cadre didactice), care în lipsa unei variante de locuire nu se vor angaja în comună.

Întârzierea întoarcerii familiilor tinere în localitate care va duce și la scăderea natalității care are mai multe repercusiuni asupra dezvoltării comunei:

- lipsa forței de muncă - deja patronii din zonă se plâng de faptul că nu mai găsesc muncitori.
- dispariția de posturi didactice - prin scăderea numărului de elevi.
- scăderea activităților culturale, distractive (concursuri, spectacole), care vor duce la răcirea relațiilor interumane și implicit a banalizării vieții de zi cu zi.

2.2. Prezentarea, după caz, a obiectivelor de investiții cu aceleasi funcțiuni sau funcțiuni similare cu obiectivul de investiții propus, existente în zonă, în vederea justificării necesității realizării obiectivului de investiții propus:

- În comuna Pipirig mai există două blocuri de locuințe, dar sunt insuficiente. Cererea de locuințe în vederea închirierii este mare.

2.3. Existența, după caz, a unei strategii, a unui master plan ori a unor planuri similare, aprobată prin acte normative, în cadrul cărora se poate încadra obiectivul de investiții propus: Obiectivul de investiție propus se încadrează în Strategia de dezvoltare economico-socială durabilă a comunei Pipirig, județul Neamț pentru perioada 2021-2027.

2.4. Existența, după caz, a unor acorduri internaționale ale statului care obligă partea română la realizarea obiectivului de investiții:

Nu există acorduri internaționale ale statului care să oblige partea română la realizarea obiectivului de investiții.

2.5. Obiective generale, preconizate a fi atinse prin realizarea investiției:

Se are în vedere crearea de noi oportunități de rezolvare a problemei locative, fapt care va duce la satisfacerea cerințelor europene privind condițiile de viață sănătoasă (dotări minime privind apă potabilă, canalizarea, energia electrică, gaze naturale), și de asemenea creșterea populației cu toate efectele pozitive pe care le generează (forță de muncă necesară zonei, noi locuri de muncă, venituri mărite la bugetul local).

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.

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

3.3. Surse identificate pentru finanțarea cheltuielilor estimate (în cazul finanțării nerambursabile se va menționa programul operațional/axa corespunzătoare, identificată) - obiectivul va fi finanțat prin A.N.L.

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

- terenul aparține domeniului privat al Comunei Pipirig conform H.C.L. nr. 49 din 26.05.2021.

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);

-terenul se află în intravilanul satului Pipirig, str. Ion Creangă. Terenul are suprafață totală de 1.148 mp și este înscris în Cartea funciară la nr. 52838.



- b) relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;
- terenul are acces direct la str. Ion Creangă (DC 159).
- c) surse de poluare existente în zonă: nu sunt surse de poluare în zonă;
- d) particularități de relief- se află într-o zonă de deal la cota 582 m față de nivelul mării; Terenul este plat.
- e) nivel de echipare tehnico-edilitară a zonei și posibilități de asigurare a utilităților
Există posibilitatea branșării la rețeaua de curent electric, apă potabilă, gaze naturale ;
- 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) conditionări 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;- obiectivul ce urmează a se realizează corespunde cerințelor urbanistice stabilite prin PUG și RLU aferent-COMUNA PIPIRIG. Terenul se află în UTR 1a- IS- zonă de instituții publice și servicii.
- j) existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența conditionărilor 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 funcționi: locuințe pentru tineri, destinate închirierii; regim de înălțime P+3E+M, cu 24 u.l, locuințe colective tip ANL.
- b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate
 - Dimensiunile maxime ale construcției: 25,40m x 16,40 m (proiecția tuturor elementelor);
 - Regim de înălțime: max.(S)+P+4E;
 - H max cornișă = 13,10 m (măsurată de la cota terenului amenajat);
 - H max coamă = 16,25 m (măsurată de la cota terenului amenajat);
 - Suprafața construită – 373,72 mp;
 - Suprafața desfășurată – 1.941,88 mp;
 - POT maxim = 70 % sau conform reglementărilor urbanistice locale;
 - CUT maxim = 3,5 conform reglementărilor urbanistice locale;
 - Categoria de importanță a construcției: C-normală, aprobat prin H.G. 766-1997;



- Clasa de importanță a construcției: III, conform P 100-2013;
- Gradul de rezistență la incendiu: II;
- Tipul clădirii: civilă obișnuită.

c) durata minimă de funcționare apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse- 40 ani;

d) nevoi/solicitări funcționale specifice- nu este cazul.

7. Justificarea necesității elaborării, după caz, a:

– studiu de prefezabilitate: nu este cazul;
– expertize 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- este necesară întocmirea:

- *Studiul Geotehnic* (minim 3 foraje) – verificat la cerința Af, întocmit conform conținutului cadru și prevederilor legale la data prezentei (NP074/2014), care să pună în evidență în principal:
 - natura terenului de fundare;
 - adâncimea de fundare;
 - presiunea admisibilă;
 - nivelul mediu al pânzei de apă freatică;
 - soluții de fundare.
 - *Studiul Topografic* – va conține memoriu tehnic împreună cu un plan de situație topografic (vizat de OCPI), realizat în sistem de coordonate “Stereo 1970” și curbe de nivel, în conformitate cu legislația în vigoare.
- unui studiu de fundamentare a valorii resursei culturale referitoare la restricțiile și permisivitățile asociate cu obiectivul de investiții, în cazul intervențiilor pe monumente istorice sau în zone protejate- nu este cazul.

Data:
04.04.2022

Întocmit,
CONSILIER URBANISM
GEORGE UNGUREANU

