



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA
ORAȘ PECICA

Str.2 ,nr.150, Cod 317235,
Tel. 0257/468323, Fax 0257/468633
Web: www.pecica.ro,
E-mail: primaria@pecica.ro



Nr. Certificat: 02845
ISO 9001:2008

Nr.45688 / 16.12.2020

RAPORT

Privind aprobarea Studiului de fezabilitate/DALI pentru realizarea investiției „CONSTRUIRE DE LOCUINȚE PENTRU TINERI DESTINATE ÎNCHIRIERII P+2E+M, INCLUSIV SISTEMATIZARE ȘI UTILITĂȚI, ÎN ORAȘUL PECICA, JUDEȚUL ARAD”

Având în vedere prevederile:

- Prevederile HG nr.907/29.12.2016, conform art. 15, lit.b), etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu completările și modificările ulterioare,
- H.C.L. a orașului Pecica nr 161/17.12.2015, privind prelungirea perioadei de valabilitate a documentației de urbanism Plan Urbanistic General oraș Pecica,
- Documentația tehnică faza Studiu de fezabilitate care cuprinde propunerea pentru realizarea investiției "Construire de locuințe pentru tineri destinate închirierii P+2E+M, inclusiv sistematizare și utilități ,în orașul Pecica, județul Arad".

Subsemnatul Kimak Andrei, inspector Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, în cadrul Primăriei orașului Pecica, am primit spre studiu documentația pentru realizarea investiției: "Construire de locuințe pentru tineri destinate închirierii P+2E+M, inclusiv sistematizare și utilități, în orașul Pecica, județul Arad".

Studiul a fost elaborat la solicitarea beneficiarului, Orasul Pecica, de către S.C. MASTER PROJECT CONCEPT SRL-D, STR.OBEDENARU, nr. 32, BL.X4, SC.B, ap.12, mun. Arad, Jud. Arad, cu scopul realizării unei investiții care să contribuie la eforturile administrației de creștere economică a zonei ,de îmbunătățire a condițiilor de viață și sănătate a locuitorilor, cu precădere a persoanelor tinere care nu au posibilitatea achiziționării unui spațiu locativ.Imobilul va avea un număr de 20 u.l.,suprafața construită la sol 383.91 mp,suprafața construită desfășurată 1.535,60 mp, număr tronsoane(bloc)- 1 scară.

Terenul pe care se va realiza investiția este proprietatea Orașului Pecica, identificat prin: CF 316567 PECICA ,NR.CAD.316567, S=4.632 mp.

Documentația a fost elaborată conform Hotărârii Guvernului României nr. 907/29.12.2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice

Principalii indicatori tehnico economici ai proiectului sunt:

Valoare totală	1.798.268,23 lei cu TVA inclus,
din care C+M	1.484.594,47 lei cu TVA inclus.

Având în vedere cele menționate mai sus, propun aprobarea acestui studiu, si a indicatorilor tehnico-economici pentru realizarea investiției: "Construire de locuințe pentru tineri destinate închirierii P+2E+M,inclusiv sistematizare și utilități în orașul Pecica, județul Arad"

Pentru Arhitect-șef
KIMAK ANDREI

MEMORIU ARHITECTURA

1. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTITII

1. *Denumire proiect:* *Construire de locuinte pentru tineri destinate inchirierii, P+2E+M.*
2. *Beneficiar/investitor:* *Orasul Pecica*
3. *Ordonator principal de credite:* *Agentia Nationala de Locuinte*
4. *Amplasament:* *Orasul Pecica, str.503, nr.37, cf.nr.316567, jud. Arad*
5. *Elaboratorul studiului:* *S.C. MASTER PROJECT CONCEPT S.R.L.-D*
6. *Numar proiect:* *42/2020*
7. *Faza:* *STUDIU DE FEZABILITATE*

2. PREZENTARE

Realizarea unui bloc de locuinte colective in regim de inaltime P+2E+M cu structura de rezistenta alcatuita din fundatii directe si continue de tip talpa din beton armat, elevatii din beton armat; suprastructura din zidarie confinata in conlucrare cu elemente din beton armat (stalpisoni, centuri, grinzi, placi si rampe de scara); acoperis tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla; tamplarie exterioara din PVC si aluminiu cu geam termopan, tamplarie interioara din metal si MDF; termoizolatie exterioara din polistiren EPS 80 cu grosime de 10cm si brauri de termoizolatie - la nivel de plansee - din vata bazaltica de grosime 10cm; termoizolatie sub placa de pardoseala alcatuita din polistiren expandat de grosime 10cm; termoizolatie peste planseul peste mansarda alcatuita din vata minerala de grosime 25cm. Sistem de incalzire interioara a blocului pe corpuri de incalzire statice cu producerea agentului termic in centrala termica in condensatie proprie. Contorizari individuale a apartamentelor pentru apa rece, gaz si energie electrica.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1981, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructie, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,
SE CERTIFICA

Investitia:	CONSTRUIRE DE LOCUINTE PENTRU TINERI DESTINATE INCHIRIERII, P+2E+M
Amplasament:	Oras Pecica, str. 503, nr.37, C.F. nr.316567, jud.Arada
Beneficiar:	Oras Pecica
Proiect nr.:	42/2020
Faza:	Studiu de fezabilitate

S.C. MASTER PROJECT CONCEPT S.R.L. - D

Str. Obedenaru, nr. 32
bl. X4, sc. B, ap. 12
2900, Arad
Tel/fax: 0357-436404
Mobil: 0730-018304

Inregistrata la Oficiul
Registrului Comerului
Judetean Arad sub nr.
J/02/1436/2017
Cod unic:
RO38003705

Regimul juridic: Terenul intravilan este situat in intravilanul orasului Pecica, pe str. 503, nr.37, inscris in C.F. nr. 316567, Pecica/nr. Cad. 316567 in suprafata de 4.632 mp. Categoria de folosinta: intravilan cu curti constructii. Proprietar: domeniul public al orasului Pecica.

Regimul economic: teren in intravilanul orasului Pecica.

Regimul tehnic: conform Certificat de Urbanism nr. 229 din data 03.08.2020 terenul se incadreaza in PUG aprobat prin HCL nr. 76/13.02.2001, prelungit prin HCL 161/2015. Pot MAX 40%, CUTmax = 0,40.

Suprafata terenului: 4,632,00 mp

Dimensiunile generale ale terenului; terenul are o forma aproximativ dreptunghiulara in plan, avand dimensiunile laturilor: - limita stanga: 63,35 m;

- limita stradala: 74,95 m;

- limita dreapta: 60,27 m;

- limita posterioara: 75,00 m.

Regimul de inaltime al constructiei care urmeaza a se realiza este P+2E+M.

Terenul se afla situat in intravilanul orasului Pecica, jud. Arad, identificat prin C.F. nr.316567, Nr. Top 316567 si apartine domeniului privat al localitatii.

Pozitia, amplasamentul, forma si vecinatatile sunt prezentate in planurile de situatie anexate documentatiei.

Realizarea unui bloc de locuinte colective in regim de inaltime P+2E+M cu structura de rezistenta alcatuita din fundatii directe si continue de tip talpa din beton armat, elevatii din beton armat; suprastructura din zidarie confinata in conlucrare cu elemente din beton armat (stalpiori, centuri, grinzi, placi si rampe de scara); acoperis tip sarpanita din lemn cu invelitoare din tabla; tamplarie exterioara din PVC si aluminiu cu geam termopan, tamplarie interioara din metal si MDF; termoizolatie exterioara din polistiren EPS 80 cu grosime de 10cm si brauri de termoizolatie - la nivel de plansee - din vata bazaltica de grosime 10cm; termoizolatie sub placa de pardoseala alcatuita din polistiren expandat de grosime 10cm; termoizolatie peste ultimul planseu alcatuita din vata minerala de grosime 25cm. Sistem de incalzire interioara a blocului pe corpuri de incalzire statice cu producerea agentului termic in centrala termica in condensatie proprie. Contorizari individuale a apartamentelor pentru apa rece, gaz si energie electrica.

Suprafata terenului St = 4.632,00 mp

Suprafata construita la sol Ac = 380,73 mp

Suprafata construita desfasurata Acd = 1.522,92 mp

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) = 8,22%;

Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) = 0,33;

Regimul de inaltime = P+2E+M;

Numar tronsoane (bloc) = 1 scara.

Blocul va avea dimensiunile exterioare de gabarit de 29,10x14,75m, cu inaltimea Hmax de 13,75 m, avand un numar total de 20 u.l.

Infrastructura va fi realizata din fundatii directe si continue sub peretii portanti, acestea fiind din beton armat marca C16/20. Fundarea constructiei se va face la -1,70 m fata de cota ±0.00. Talpile de fundare vor fi armate cu bare longitudinale din PC52 si etrieri OB37. Acoperirea cu beton a armaturilor pentru infrastructura este de 5 cm.

Investitia: *CONSTRUIRE DE LOCUINTE PENTRU TINERI DESTINATE INCHIRIERII. P+2E+M*
Amplasament: *Oras Pecica, str. 503, nr.37. C.F. nr.316567, jud.Arad*
Beneficiar: *Oras Pecica*
Proiect nr.: *42/2020*
Faza: *Studiu de fezabilitate*

Tinand cont de detaliile geotehnice, clasa de expunere a betoanelor in elementele fundatiei, este XC2, astfel ca ele se vor executa din beton clasa C16/20.

Stratificatia terenului si toate datele necesare proiectului infrastructurii sunt prezentate in studiul geotehnic anexat.

Suprastructura va fi o structura tip zidarie portanta in conlucrare cu elemente de beton armat (zidarie confinata). Peretii portanti vor fi din caramida tip bloc ceramic GVP cu mortar de zidarie M5, samburii, centurile, grinzile, scarile de acces si placile vor fi din beton armat marca C16/20. Placile peste niveluri sunt din beton armat cu grosime de 13 cm. Acoperisul este tip sarpanta cu invelitoare din tabla.

Grosimea peretilor din blocuri ceramice este de 30 de cm pentru zidurile de exterior si de interior. Peretii de compartimentare nestructurali sunt din gips- carton cu grosimea de 15cm si 10cm. Tencuielile interioare vor fi din mortar de ciment M10T, sapele vor fi cu grosimea de 6cm din sapa de ciment, astfel incat sa acopere conductele de instalatii.

Termoizolatia exterioara a blocului se realizeaza cu un termosistem din placi de polistiren expandat EPS 80 cu grosimea de 10cm peste care se realizeaza un finisaj exterior din tencuiala decorativa structurata. In dreptul planseelor se va dispune un strat de 30cm latime de vata minerala bazaltica cu grosimea de 10 cm pentru a evita propagarea focului in caz de incendiu. Planseul peste mansarda va fi termoizolat cu placi de vata minerala de grosime 25cm, iar placa de peste sol va fi termoizolata cu termoizolatie din placi de polistiren expandat de 10cm.

Tamplaria exterioara este din PVC de culoare alba cu geam termoizolant. Tamplaria interioara este din usi metalice la accesele in apartamente si usi celulare/MDF la celelalte incaperi. Usile de acces in bloc vor fi din aluminiu cu geam termopan.

Finisajele interioare sunt din zugraveli lavabile peste glet de var, placari din faianta la bai si bucatarii, pardoseli reci din gresie la holuri, bai si bucatarii, pardoseli calde din parchet laminat cu grosimea de 8mm.

Evacuarea apelor uzate se va face prin canalizarea interioara propusa racordata la reseaua de canalizare a orasului existenta in zona. Canalizarea interioara a imobilului va fi realizata pe 10 coloane verticale acestea fiind din teava de PVC cu diametre cuprinse intre 75-110 mm. Pe coloane se vor monta piese de curatire la fiecare 2 niveluri, acestea asigurand ventilatia naturala la partea superioara ce este scoasa prin invelitoare si la care se monteaza piese de aerisire.

La nivelul apartamentelor canalizarea se va realiza din conducte de PP cu diametre diferite (40 mm pentru lavoare; 50 mm pentru spalatoare, cazi de baie; 110 mm pentru vasele de toaleta), conductele de canalizare vor fi ingropate in sapa si vor avea pante de scurgere de 2 la suta .

Colectarea si evacuarea **apelor pluviale** se va realiza printr-un sistem de jgheaburi din tabla avand diametrul nominal de 15 cm. Acesta va fi racordat la un sistem de burlane din tabla avand diametrul nominal de 10 cm de unde apa va deversa pe terenul imobilului.

Alimentarea cu apa rece se va realiza de la reseaua orasului printr-un bransament cu teava de PEHD de diametru 50 mm .La limita proprietatii, se va dispune un camin de bransament din PEID de 800mm in care se va monta apometrul general DN-40 mm si doi robineti tip fluture.

Instalatiile interioare de distributie a apei reci vor fi sub forma a 5 coloane verticale din PPR cu diametre cuprinse intre 40 si 25 mm. In interiorul apartamentelor distributia va fi pe tevi din PPR cu de diametre cuprinse intre 20 si 25mm ingropate in pardoseala, acestea fiind dipuse in teci de protectie. Contorizarea apei se va realiza prin dispunerea unui contor apa rece pentru fiecare apartament.

Investitia: *CONSTRUIRE DE LOCUINTE PENTRU TINERI DESTINATE INCHIRIERII, P+2E+M*
Amplasament: *Oras Pecica, str. 503. nr.37, C.F. nr.316567, jud.Arad*
Beneficiar: *Oras Pecica*
Proiect nr.: *42/2020*
Faza: *Studiu de fezabilitate*

Apa calda menajera va fi asigurata de catre centrala termica in condensatie propusa in bucataria fiecarui apartament. Conductele de distributie a apei calde menajere vor fi din PPR cu diametre cuprinse intre 20 si 25mm dispuse ingropat in sapa si izolate.

Pentru acoperirea **necesarului de caldura** a cladirii s-a adoptat solutia incalzirii incaperilor prin intermediul corpurilor de incalzire din otel tip panou prevazute cu ventil manual de aerisire si dop de golire. Agentul termic are parametrii 80/60°C si va fi furnizat de centrala termica -24 kw- existenta in fiecare apartament. In interiorul apartamentelor distributia va fi pe tevi din PPR cu diametre cuprinse intre 20 si 25mm, izolate si ingropate in pardoseala.

Instalatia de utilizare a **energiei electrice** este alcatuita la nivel de fiecare apartament dintr-o instalatie de joasa tensiune (230V) avand circuite de prize si circuite de iluminare. Iluminarea se va realiza cu corpuri de iluminat fluorescente si incandescente. Fiecare apartament va avea un tablou de distributie propriu bransat la firida de distributie si contorizare de palier – FDCP prin intermediul coloanelor electrice dispuse in ghenă. La nivel de parter se va dispune tabloul de distributie TD Casa scarii, pe fatada exterioara la parter se va dispune firida de distributie si contorizare de palier. Va exista un circuit separat si siguranta pentru iluminatul de siguranta de evacuare si circuit separat pentru partile comune (casa scarii).

Instalatia de CATV va exista la nivel de fiecare apartament si va avea distribuitorul de semnal in casa scarii.

Sunt prevazute instalatii de voce (interfon).

Locuri de parcare - Pe teren vor exista 23 locuri de parcare

Suprafata alei pietonale = 230.82 mp
Suprafata carosabila = 350.70 mp
Suprafata parcare = 345 mp cu 23 locuri
Suprafete zone verzi = 3267.57 mp; 70.54%
Suprafata loc de joaca = 54 mp

Pubelele se vor amplasa in spatiu special amenajat, pe platforma betonata de 3.00m X 1.00 m si amplasate la peste 10 m fata de cea mai apropiata fereastra invecinata.

BILANT TERITORIAL

SITUATIA EXISTENTA

- S.C. (suprafata construita) = 0 mp
- S.D. (suprafata desfasurata) = 0 mp;
- P.O.T. existent = 0%
- C.U.T. propus = 0

SITUATEA PROPUȘA

ORAS PECICA, CF. NR 316567

Investitia: *CONSTRUIRE DE LOCUINTE PENTRU TINERI DESTINATE INCHIRIERII, P+2E+M*
Amplasament: *Oras Pecica, str. 503, nr.37, C.F. nr.316567, jud.Arad*
Beneficiar: *Oras Pecica*
Proiect nr.: *42/2020*
Faza: *Studiu de fezabilitate*

S.C. MASTER PROJECT CONCEPT S.R.L. - D

Str. Obedenaru, nr. 32
bl. X4, sc. B, ap. 12
2900, Arad
Tel/fax:0357-436404
Mobil: 0730-018304

Inregistrata la Oficiul
Registrului Comerțului
Judetean Arad sub nr
J/02/1436/2017
Cod unic:
RO38003705

suprafata parcela: 4632 mp

Suprafata construita = 383.91 mp

Suprafata desfasurata = 1475.68 mp

suprafata construita desfasurata:	parter:	=	368.92 mp
	etaj 1	=	368.92 mp
	etaj 2	=	368.92 mp
	mansarda	=	368.92 mp

Suprafata utila apartamente = 1080.56 mp

Suprafata utila constructie = 1193.12 mp

POT propus : 8.29%

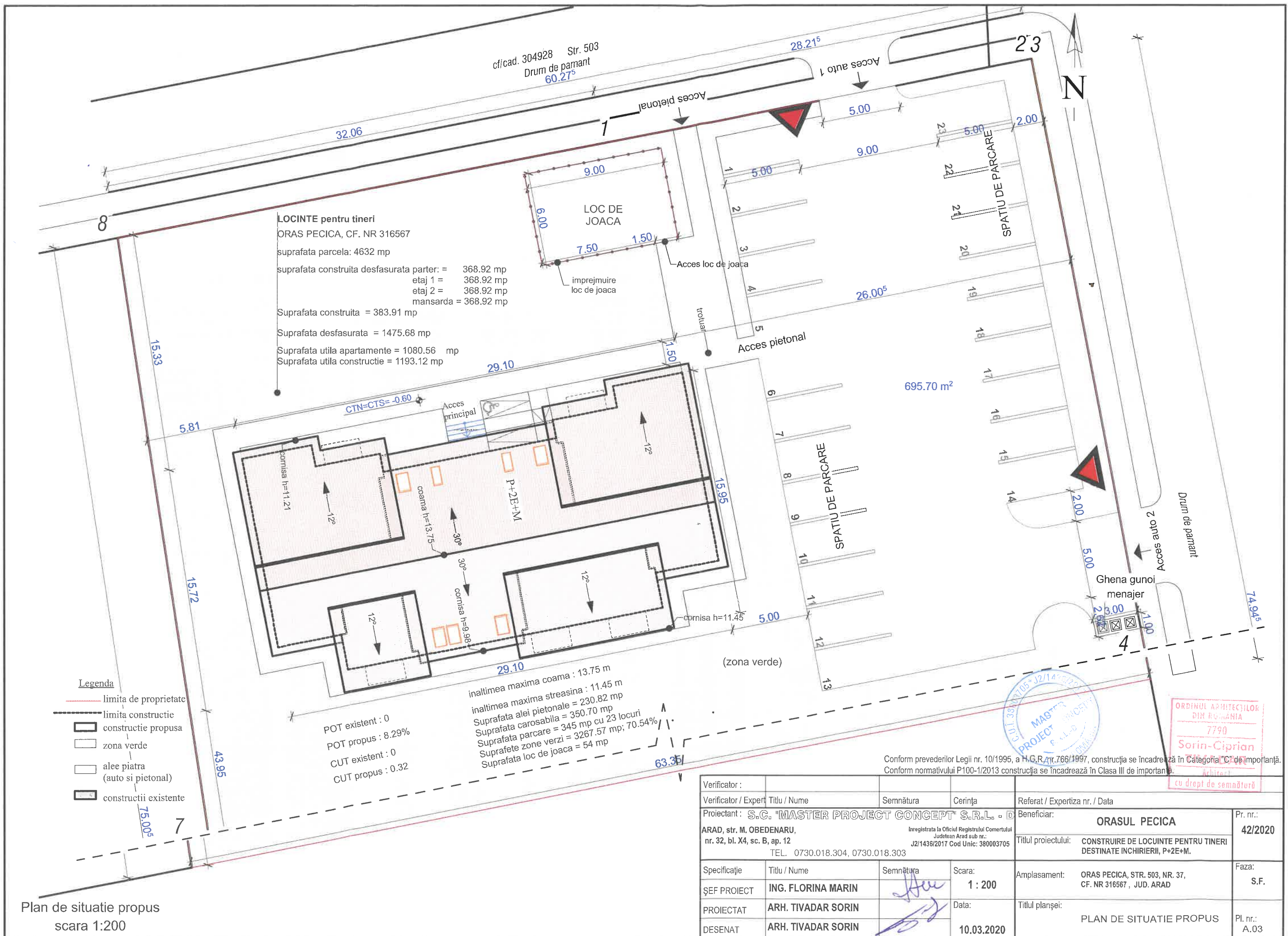
CUT propus : 0.32

inaltimea maxima coama : 13.75 m

inaltimea maxima streasina : 11.45 m

Intocmit:
Ing. Florina Marin

Investitia: *CONSTRUIRE DE LOCUINTE PENTRU TINERI DESTINATE INCHIRIERII, P+2E+M*
Amplasament: *Oras Pecica, str. 503, nr.37, C.F. nr.316567, jud.Arad*
Beneficiar: *Oras Pecica*
Proiect nr.: *42/2020*
Faza: *Studiu de fezabilitate*



LOCINTE pentru tineri
 ORAS PECICA, CF. NR 316567
 suprafata parcela: 4632 mp
 suprafata construita desfasurata parter: = 368.92 mp
 etaj 1 = 368.92 mp
 etaj 2 = 368.92 mp
 mansarda = 368.92 mp
 Suprafata construita = 383.91 mp
 Suprafata desfasurata = 1475.68 mp
 Suprafata utila apartamente = 1080.56 mp
 Suprafata utila constructie = 1193.12 mp

POT existent : 0
 POT propus : 8.29%
 CUT existent : 0
 CUT propus : 0.32

inaltimea maxima coama : 13.75 m
 inaltimea maxima streasina : 11.45 m
 Suprafata alei pietonale = 350.70 mp
 Suprafata parcare = 345 mp cu 23 locuri
 Suprafete zone verzi = 3267.57 mp; 70.54%
 Suprafata loc de joaca = 54 mp

- Legenda**
- limita de proprietate
 - - - limita constructie
 - ▭ constructie propusa
 - zona verde
 - ▭ alee piatra (auto si pietonal)
 - ▭ constructii existente

Plan de situatie propus
 scara 1:200

Verificator :				Referat / Expertiza nr. / Data	
Verificator / Expert Titlu / Nume		Semnătura	Cerința		
Proiectant : S.C. "MASTER PROJECT CONCEPT" S.R.L. • D				Beneficiar:	ORASUL PECICA
ARAD, str. M. OBEDENARU, nr. 32, bl. X4, sc. B, ap. 12				Titlul proiectului:	CONSTRUIRE DE LOCUINTE PENTRU TINERI DESTINATE INCHIRIERII, P+2E+M.
TEL. 0730.018.304, 0730.018.303				Amplasament:	ORAS PECICA, STR. 503, NR. 37, CF. NR 316567, JUD. ARAD
ȘEF PROIECT	ING. FLORINA MARIN		Scara: 1 : 200	Titlul planșei:	PLAN DE SITUATIE PROPUS
PROIECTAT	ARH. TIVADAR SORIN		Data: 10.03.2020		
DESENAT	ARH. TIVADAR SORIN				
					Pr. nr.: 42/2020
					Faza: S.F.
					Pl. nr.: A.03



Conform prevederilor Legii nr. 10/1995, a H.G.R. nr. 766/1997, construcția se încadrează în Categoria "C" de importanță.
 Conform normativului P100-1/2013 construcția se încadrează în Clasa III de importanță.