

NOTĂ CONCEPTUALĂ

Construire locuințe pentru tineri, destinate închirierii, Municipiul Târgu Secuiesc, strada Orbán Balázs,nr. 15, etapa 1, județul Covasna

1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus

1.1. Denumirea obiectivului de investiții: **Construire locuințe pentru tineri, destinat inchirierii, municipiul Tg Secuiesc, str Orban Balazs,nr 15, etapa 1, judetul Covasna**

1.2. Ordonator principal de credite/investitor: Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației / Agenția Națională pentru Locuințe

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)

1.4. Beneficiarul investiției: Municipiul Tg Secuiesc, județul Covasna

2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus

2.1. Scurtă prezentare privind:

a) deficiențe ale situației actuale; lipsa fondului locativ existent la ora actuală, ceea ce se observă din numărul de cereri depuse și neonorate până în prezent, predominant fiind tinerii specialiști cu diverse pregătiri profesionale, intenția de a se stabili și întemeia familie în locul natal.

b) efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții; atragerea forței de muncă tânără, a specialiștilor din diferite domenii, reducerea migrației către occident

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

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

În cursul anului 2023 a fost finalizat un bloc de locuințe pentru tineri, destinat închirierii, în str 1 Decembrie 1918, nr 40A, cu 15 unități locative. Acest imobil a și fost repartizat solicitanților până la data de 1 septembrie 2023.

Anexa nr.1 la HCL nr.47/2024

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 **Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană a Municipiului Târgu Secuiesc pentru perioada 2021-2030** aprobat prin HCL nr 167/2022.



“În municipiul Târgu Secuiesc în 2019 existau în total 8.093 de locuințe, dintre care 19 finalizate în anul 2019, cu 31 mai puține față de vârful atins în anul 2004, de 50 de unități. La nivelul celorlalte localități componente zonei urbane funcționale Târgu Secuiesc, în 2019 au fost finalizate 23 de unități, cu 31 mai puține față de vârful de 54 de unități atins în anul 2012. Din cauza numărului mic de locuințe finalizate pe an, dinamica locală și perioadele de vârf nu corespund cu dinamicile regionale și naționale.

Anexa nr.1 la HCL nr.47/2024

Numărul total de locuințe a crescut în intervalul 2008-2019 cu doar 0,2%, de la 8.078 la 8.093 de unități, însă se remarcă o scădere a numărului de unități în anul 2011 – anul celui mai recent recensământ, atunci când cel mai probabil s-a preluat informația corectă. Astfel, raportat la pragul de 7.988 unități din anul 2011, creșterea înregistrată la nivelul municipiului este de 1,3%, sau de 105 unități. Media de creștere a numărului de localități din zona urbană funcțională a municipiului este de 4,3%, mai mica față de media județeană de 4,9%, cea a regiunii Centru de 8,7% și cea națională, de 9,1%. La nivelul UAT-urilor, cele mai multe unități au fost construite în municipiul Târgu Secuiesc (253), urmat de localitățile Cernat (103) și Turia (67), în timp ce la polul opus se situează localitatea Mereni, cu doar 2 noi unități, construite în acest interval.

Suprafața medie locuibilă pe cap de locuitor era în 2019 de 20.7 m² în municipiul Târgu Secuiesc și de 20.3 m² în ZUF Târgu Secuiesc, ambele fiind mai mari față de media UE de 19.5 m², de media județeană de 18.7 m², cea regională de 19.7 m² și de cea națională de 19.5 m², datorită specificului orașului conservat dinaintea perioadei socialiste, majoritatea populației trăind la casă. Spațiul localiv raportat la numărul de locuitori ne indică atât calitatea locuirii, prin gradul de aglomerare, dar poate reflecta și dinamicele de expansiune spațiale, mai exact consumului de teren excesiv și dezvoltarea spațială de densitate mică. În același timp, în intervalul 2008-2019, suprafața locuibilă a municipiului Târgu Secuiesc și a zonei sale de influență a crescut cu 29,7% și respect 27,6%, mai puțin accelerat față de media regională de 32,6% și de cea națională de 34,7% dar mai mult decât media județeană de 26,4%.

Suprafața medie locuibilă per locuință a fost în 2019 de 50.5 m² în municipiul Târgu Secuiesc, mai mare față de media zonei urbane funcționale și a inelului peri-urban, ce au înregistrat o medie de 47.2 și respectiv 44.1, dar și mai mare față de media județeană, regională și națională. Aceeași ierarhie se înregistrează și în anul 2008, însă față de aceste valori s-a înregistrat o creștere de 2914% în municipiu și de 24,5% în județ. Acest lucru indică faptul că locuințele construite în intervalul 2008-2019 pe plan local, au urmat preferința națională pentru spații de locuit mai generoase. “

Scopul este construirea de locuințe pentru tineri, destinat închirierii, având vârsta până la 35 de ani. Prin acest program se urmărește atragerea tinerilor în localitate, de a le asigura condiții de locuit decente. În aceste condiții tinerii stabiliți în municipiu contribuie la dezvoltarea localității.

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

Anexa nr.1 la HCL nr.47/2024

Prin realizarea investitiei se vor atinge următoarele obiective de interes general si local:

- Implementarea prevederilor Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană a Municipiului Târgu Secuiesc pentru perioada 2021-2030.
- Îmbunătățirea gradului de acoperire a necesarului de locuințe pentru tineri destinate inchirierii din Municipiul Tg Secuiesc
- Refuncționalizarea unui teren degradat și neutilizat timp de 30 de ani.
- Creșterea fondului locativ din municipiu.

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; respectiv Blocul de locuințe cu 15 u.l din str 1Decembrie 1918, in valoare totala de 5.576.930,18 lei cu TVA.
- se va avea în vedere valoarea de referință stabilită la nivelul ANL pentru aceste tipuri de investiții.

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

Costurile aferente elaborării studiului de fezabilitate sunt estimate la 225.000 lei, exclusiv TVA

Costurile aferente documentației tehnice la faza de proiect tehnic și detalii de execuție se stabilesc la nivelul ANL, în baza valorii de referință stabilită acest tip de investiții

3.3. Surse identificate pentru finanțarea cheltuielilor estimate (în cazul finanțării nerambursabile se va menționa programul operațional/axa corespunzătoare, identificată)

Sursele identificate pentru finanțarea cheltuielilor estimate in realizarea obiectivului de investiții sunt:

- proiectare și execuție imobil colectiv locuințe - Fonduri guvernamentale prin programele Agenției Nationale de Locuințe
- Buget local al Municipiului Tg Secuiesc pentru rețele de utilități și amenajarile exterioare necesare bunei funcționări a obiectivului de investiții.

Anexa nr.1 la HCL nr.47/2024

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

Terenul se afla în proprietatea privată Municipiului Tg Secuiesc.

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 destinat realizării blocurilor de locuințe având 15 u.l. este situat în str Orban Balazs, nr 15 unde inițial a funcționat sera de flori a UAT Tg Secuiesc, nefiind utilizat de cca 30 ani. Astfel construcțiile cu structura metalică și pereți din sticlă s-au degradat, fiind necesară demolarea lor. Pe terenul astfel eliberat de 8475 mp, s-a propus construirea de noi blocuri de locuințe pentru tineri, destinat închirierii.

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

Suprafața destinată realizării noului ansamblu de locuințe are următoarele vecinătăți:

Nord- str Orban Balazs

Sud- proprietate privată Szabo Denes

Est- proprietate privată Szabo Denes

Vest- Municipiul Tg Secuiesc – sere de flori

c) surse de poluare existente în zonă; Nu este cazul

d) particularități de relief;

Terenul destinat construcției este plan, cota medie a terenului natural fiind de

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

Utilitățile vor fi asigurate de Municipiul Tg Secuiesc.

- alimentare cu apă și canalizare menajeră și pluvială – rețea publică existentă în stradă. Racordarea la rețeaua existentă prin bransament, cu contorizare separată pe fiecare apartament
- energie electrică - rețea publică existentă în stradă. Racordarea la rețeaua existentă prin bransament, cu contorizare separată pe fiecare apartament

Anexa nr.1 la HCL nr.47/2024

- gaze naturale- retea publica in strada Orban Balazs. Racordarea la reseaua existenta prin bransament, cu contorizare separata pe fiecare apartament
- alimentare cu caldura- centrala proprie de apartament cu alimentare cu gaz si solutii alternative de producere a agentului termic si apei calde menajere.

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;

i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent; conform Plan Urbanistic Zonal.

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. Nu este cazul

6. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus, din punct de vedere tehnic și funcțional:

a) destinație și funcțiuni; Ansamblul de locuinte cuprinde un tronson, cu 15 u.l., cu regim de înaltime P+2E+M.

- apartament cu 2 camere – 14 ap
- apartament cu 3 camere - 1 ap

Toate apartamentele sunt decomandate, suprafetele inscriindu-se in prevederile Legii locuintei. Pentru fiecare tronson, accesul in pod se va face printr-un chepeng de vizitare, ce va fi echipat cu scara mobila.

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

Imobilul cuprinde 15 apartamente – 4 ap/nivel curent + 3 ap/partener cu urmatoarea structura:

- apartament cu 2 camere – 14 ap
- apartament cu 3 camere - 1 ap

Toate apartamentele sunt decomandate, suprafetele inscriindu-se in prevederile Legii locuintei.

Anexa nr.1 la HCL nr.47/2024

La stabilirea soluției tehnice se vor respecta toate prevederile legale și normativele de proiectare în vigoare.

c) durata minimă de funcționare apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse; 60 de ani

d) nevoi/solicitări funcționale specifice. Nu este cazul

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 intervențiilor pe monumente istorice sau în zone protejate – nu este cazul.

Data: 13.03.2024	Întocmit Antal Eموke, Administrator public
---------------------	--

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Kiss Levente-Csaba

SECRETAR GENERAL

Tóth Csilla-Enikő