

HOTARĂREA NR.72

privind aprobarea Notei conceptuale pentru obiectivul de investiții

"Amenajare locuințe și drum de acces pentru comunitatea marginalizată, strada Livezii, Oraș Isaccea, județul Tulcea"

Consiliul Local al orașului Isaccea, județul Tulcea, întrunit în ședința ordinară la data de 30.06.2020, legal constituită, fiind prezenți un număr de 14 consilieri locali;

Având în vedere proiectul de hotărâre și referatul de aprobare nr. 73/25.06.2020 al inițiatorului – Primar, Moraru Anastase, Nota conceptuală a compartimentului Fonduri Europene nr. 6642/25.06.2020, raportul de specialitate nr.6641/25.06.2020 al Serviciului Investiții, Achiziții, Monitorizare, PSI, avizele comisiilor de specialitate ale consiliului local;

Având în vedere prevederile:

- Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 907 din 29 noiembrie 2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice.

În temeiul art. 139 și art.196, alin.4, alin.1, lit.a, din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ

HOTĂRĂȘTE:

ART.1 - Se aprobă Nota conceptuală pentru obiectivul de "Amenajare locuințe și drum de acces pentru comunitatea marginalizată, strada Livezii, Oraș Isaccea, județul Tulcea", conform Anexei parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.2. Secretarul orașului Isaccea va asigura comunicarea hotărârii autorităților interesate pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor sale și Instituției Prefectului Județului Tulcea.

ART.3. Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștință publică prin afișare la sediul instituției și publicarea pe site-ul propriu al Primăriei orașului Isaccea www.isaccea.ro – Monitorul Oficial Local.

Nr.voturi necesare(majoritate calificata)	8
Nr.total voturi exprimate	14
Nr.voturi impotriva	0
Nr.voturi pentru	14
Nr.abtineri	0

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL,

NOTĂ CONCEPTUALĂ¹

- conținut cadru -

1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus

1.1. Denumirea obiectivului de investiție

"Amenajare locuințe și drum de acces pentru comunitatea marginalizată, strada Livezii, Oraș Isaccea, județul Tulcea"

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)

1.4. Beneficiarul investiției

U.A.T. ORAȘUL ISACCEA

2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus

2.1. Scurtă prezentare privind:

- deficiențe ale situației actuale

Primăria Isaccea este implicată în găsirea soluțiilor la problemele locative ale persoanelor marginalizate (cu venituri reduse, cazuri sociale) care nu dețin o locuință.

Astfel, una dintre soluțiile identificate de către conducerea Primăriei Isaccea pentru rezolvarea problemelor locative ale acestor categorii de persoane este solicitarea obținerii de fonduri pentru realizarea a trei blocuri de locuințe, în locul celor deja existente care sunt amenajate în clădirile fostului CAP din localitate, clădiri care au avut destinația de grajduri.

Primăria Orașului Isaccea se confruntă cu un număr crescut de cereri de locuință din partea familiilor care se constituie cazuri sociale. Numărul cererilor depășind numărul spațiilor locative deținute de Primărie, se solicită construirea de locuințe sociale, pentru a se soluționa măcar în parte această problemă. Cea mai acută problemă socială o constituie lipsa locurilor de muncă. Aici vor fi în continuare mari probleme sociale, deoarece în momentul de față piața de muncă este în plin proces de evoluție, iar pentru personalul disponibilizat nu există o alternativă reală de ocupare, fapt ce face să crească continuu presiunea socială. La toate acestea se adaugă efectele negative ale lipsei locurilor de muncă cu specific, de calificare pentru cei care se află în căutarea unui loc de muncă. Din aceste cauze (în mod special din lipsa alternativelor locurilor de muncă) a crescut numărul persoanelor (familiilor) care beneficiază de venit minim garantat, crescând gradul de dependență a populației de serviciile sociale existente, ceea ce determină cheltuieli tot mai mari la nivelul bugetului local pentru servicii de asistență socială.

Locuirea este o nevoie primordială și un drept fundamental al omului. De aceea, asigurarea în fapt a accesului la locuință adecvată trebuie definită la intersecția prevederilor din legea locuinței, legislația socială, legea anti-discriminare, precum și din Constituția României și din Carta Socială Europeană.

Serviciile sociale reprezintă activități sau ansamblu de activități realizate în funcție de nevoile particulare ale fiecărei categorii de beneficiari, având un impact direct asupra individului sau familiei sau cu impact indirect dacă ne referim la un grup sau o comunitate.

Locuința socială este acea locuință care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.

Locuințele sociale situate în orașul Isaccea aparțin domeniului privat al orașului și nu pot face obiectul unor contracte de vânzare-cumpărare.

¹Nota conceptuală privind necesitatea și oportunitatea realizării obiectivului de investiții, conform Hotărâre nr 907 din 29 noiembrie 2016 privind etapele de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice

Situația precară a locuințelor, nu permite folosirea acestora în condiții de siguranță, igienă și confort, necesitatea lucrărilor asupra zonei avute în vedere este dată de faptul că amenajarea clădirilor și a drumului de acces în acest moment va asigura creșterea și îmbunătățirea condițiilor de viață a categoriilor de persoane defavorizate care locuiesc în acest moment în aceste imobile.

Lipsa unei locuințe reprezintă un factor important al excluziunii sociale influențând direct gradul de educație al individului, lipsa de calificare, conducând astfel la o lipsă a participării acestuia în economia formală. Grupurile cu risc ridicat de excluziune socială sunt: copiii ajunși în stradă, tinerii care părăsesc centrele de plasament, familiile dezorganizate, persoanele vârstnice, persoanele cu dizabilități fără susținători legali și cu un grad mare de dependență socio-economico-medicală, victimele violenței în familie, persoanele fără adăpost, persoanele care consumă droguri, alcool, alte substanțe toxice, jocuri de noroc etc, victimele traficului de persoane, persoanele private de libertate, persoanele sancționate cu măsura educativă sau pedeapsa neprivativă de libertate aflate în supravegherea serviciilor de probațiune, persoanele cu afecțiuni psihice, persoanele din comunitățile izolate, someri de lungă durată, precum și o parte semnificativă a populației de romi, care acumulează mai multe dizabilități sociale.

De altfel, condițiile de trai ale grupurilor vulnerabile, de cele mai multe ori sunt inadecvate, reprezentând pericolul unui focar de infecții, epidemii, prin lipsa canalizării, a apei curente, a unor condiții minime de trai decent; Marginalizarea acestor familii, au apărut stigme; Vechimea construcțiilor și starea de degradare avansată, reprezintă un pericol pentru locuitori; Imaginea orașului este afectată, deoarece zona caselor de "grajduri" periclitează imaginea orașului.

- efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții;

Locuințele sociale din clădiri colective de locuințe publice nu sunt cauză de stigmatizare, dacă respectă standarde de calitate, sunt conectate la oraș, nu sunt în zone subdezvoltate din punct de vedere infrastructural, sunt construite în varii tipologii arhitecturale, și dacă sunt accesibile unor categorii sociale diverse îndreptățite pe baza venitului lor la locuință socială și/sau dacă persoanele cu venituri mici care le locuiesc beneficiază de protecție socială adecvată. Invocarea scopului de a evita segregarea socială și stigmatizarea nu poate fi argument împotriva construirii de clădiri colective de locuințe sociale. Clădirile colective de locuințe sociale pot fi spații ale colectivelor de chiriași care pot deveni buni administratori ai imobilelor și colaborează cu primăria în administrarea lor, fiind totodată unități de auto-organizare ce apără drepturile chiriașilor.

Realizarea obiectivului de investiție "Amenajare locuințe și drum de acces pentru comunitatea marginalizată, strada Livezii, Oraș Isaccea, județul Tulcea" are o deosebită importanță atât din punct de vedere social, cât și din punct de vedere urbanistic:

- îmbunătățirea condițiilor de locuire pentru grupuri defavorizate;
- reducerea excluziunii socio-spațiale sau sociale a locuitorilor orașului;
- îmbunătățirea calității și a aspectului infrastructurii publice de locuit;
- impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții;
- starea precară a infrastructurii de locuire;
- risc de sărăcie și excluziune socială, coroborat cu gradul scăzut de urbanizare.

Implementarea unui astfel de program are în vedere pe lângă acoperirea cererii de locuințe existente în acest moment pe plan local și următoarele beneficii:

- îmbunătățirea sistemului de locuire;
- creșterea calității spațiului public;
- crearea unei ambianțe urbane atrăgătoare și a unei imagini arhitecturale contemporane și interesante prin dezvoltarea unui sistem de trasee pietonale și amenajarea de spații verzi;
- dezvoltarea sectorului construcțiilor și a producției de bunuri și servicii;
- crearea de noi locuri de muncă;

- revigorarea societăților comerciale având ca principal obiect de activitate proiectarea obiectivelor de investiții în domeniul locuințelor și/sau execuția de lucrări de construcții montaj;

- îmbunătățirea activității tuturor societăților furnizoare de materii prime și materiale în domeniul construcțiilor, precum și a societăților producătoare de bunuri și servicii.

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;

Nu este cazul.

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;

Proiectul de investiții propus se încadrează în Strategia de Dezvoltare Locală a Orașului Isaccea, în care un domeniu considerat prioritar este Promovarea incluziunii sociale, combaterea sărăciei și a oricărei discriminări.

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

Obiectivul general al investiției îl constituie promovarea dezvoltării resurselor umane și a incluziunii sociale prin asigurarea unei locuințe pentru persoanele defavorizate și este cuprins în Strategia de dezvoltare a Orașului Isaccea, una din temele structurale pentru o dezvoltare sustenabilă din punct de vedere economic o reprezintă serviciile publice pentru cetățeni, incluzând aici satisfacerea cererii comunității pentru asistența socială și sanitară eficientă, promovarea dezvoltării resurselor umane și a incluziunii sociale.

Din formularea obiectivului principal al proiectului rezulta necesitatea asigurării unei calități superioare planificării și programării procesului investițional finanțat din fonduri publice (indiferent de sursa lor) în România, în general și din orașul Isaccea în particular.

3. Estimarea suportabilității investiției publice

3.1. Estimarea cheltuielilor pentru execuția obiectivului de investiții, luându-se în considerare, după caz:

Cheltuielile pentru execuția obiectivului de investiție se vor estima în faza de proiectare SF.

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;

- Elaborare Studiu de Fezabilitate – 154.490,00 (inclusiv TVA)

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

Schema de granturi mici "Acces la finanțare 2020", lansată de Fondul Român de Dezvoltare Socială (FRDS), în calitate de Operator de Program pentru Programul "Dezvoltare locală, reducerea sărăciei și creșterea incluziunii romilor", finanțat prin Granturile SEE și Norvegiene 2014-2021

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

Regimul juridic

- Amplasament: conform Planului Urbanistic General al oraşului Isaccea şi al Regulamentului Local de Urbanism aferent aprobat, imobilele se află situate în intravilanul oraşului Isaccea, în U.T.R. 3 "AGRO" ISACCEA

Regimul economic

Folosinţa actuală: curţi construcţii, construcţii

Destinaţia: curţi construcţii, construcţii

Reglementări ale administraţiei publice locale cu privire la obligaţiile fiscale: Cod Fiscal şi HCL nr. 110 din 30.09.2020 privind aprobarea valorilor impozabile, impozitelor, taxelor locale şi amenzile aplicabile în anul 2020 în oraşul Isaccea.

Regimul tehnic

Suprafaţa terenului este de cca. 6530 mp pe care sunt amplasate actualele corpuri de clădire cu nr 41A-J, 43A-L şi 45A-G de cca. 1800 mp. Lucrările de construcţie/renovare vor avea în vedere asigurarea cerinţelor de calitate şi igiena prevăzute de legislaţia în domeniu.

5. Particularităţi ale amplasamentului/amplasamentelor propus(e) pentru realizarea obiectivului de investiţii:

5.1. descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus(e) (localizare, suprafaţa terenului, dimensiuni în plan);

Imobilele urmează a fi executate pe un teren în suprafaţa de cca 6530mp cu acces din strada Livezii şi sunt localizate în intravilanul Oraşului Isaccea.

Vor fi realizate trei corpuri de clădire a câte 10 spaţii locative şi amenajarea drumului de acces până la acestea.

Caracteristici tehnice:

- FORMA SI DIMENSIUNI TEREN: Conform Certificat de Urbanism
- P.O.T. (ZONAL) : Conform P.U.G. aprobat
- C.U.T. (ZONAL) : Conform P.U.G. aprobat.
- REGIM DE ÎNĂLTIME : P (P+M)
- STRUCTURA PE TIPURI DE APARTAMENTE :

Se propune o structură generală pe apartamente pe total ansamblu după cum urmează:

Apartamente de 2 cam. | 3 pers = 60 %

Apartamente de 3 cam. | 4 pers. = 40 %

- SUPRAFETE UTILE SI SUPRAFATA CONSTRUITA PE APARTAMENT:

- lăţimea minimă a holurilor şi coridoarelor din interiorul locuinţei va fi de minim 1,20 m.

- Raportul între $A_c/A_u < 1,55$ - conform Legii nr 114/1996.

- Conform prevederilor HG 560/2005, cu modificările ulterioare, nu va mai fi prevăzută apăsătoare de protecţie civilă la subsolul clădirii.

Apartament cu 2 camere – decomandat – propunere compartimentare

- camera de zi + loc de luat masă
- dormitor
- bucatărie (poate fi deschisă către camera de zi)
- camera baie
- vestibul + depozitare

TOTAL SUPRAFATA UTILA cca 50-60 mp

Apartament cu 3 camere -decomandat propunere compartimentare

- camera de zi + loc de luat masă
- dormitor 1
- dormitor 2
- bucatărie (poate fi deschisă către camera de zi)
- camera baie

- vestibul + camera

TOTAL SUPRAFATA UTILA SUPRAFATA CONSTRUITA cca 60-70mp

- ACOPERIS :Sarpanta din lemn cu invelitoare tabla tip Lindab.
- STRUCTURA DE REZISTENTA :La alegere, corespunzator zonei seismice.
- INCHIDERI EXTERIOARE : Conform C 107/2005: BCA placat cu polistiren,
- COMPARTIMENTARE INTERIOARA : compartimentari din zidariesi/sau gips carton - cu respectarea prevederilor Legii locuintei nr. 114/1996, cu modificarilesi completarile ulterioare si a Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.
- FINISAJE INTERIOARE :
- PARDOSELI
Camere de locuit: parchet laminat sau mocheta .
Holuri: gresie. Bucatarii + bai: gresie.

Circulatii verticale si spatii comune : mozaic turnatsau placi prefabricate din mozaic, rasini epoxidice colorate, pentru trafic greu, gresie pentru trafic intens.

- PERETI, PLAFOANE
Camere de locuit -zugraveli lavabile.
Bucatarie - faianta H = 0,60 m pe front de lucru +zugraveli lavabile in rest.
Baie - faianta H = 2, 10 m perimetral + zugraveli lavabile in rest.
- TAMPLARIE EXTERIOARA : PVC/lemn stratificat, cu geam termoizolant, iar intrarile inbloc vor fi din tamplarie de aluminiu cu geam termoizolant.
- TAMPLARIE INTERIOARA : Lemn.
- FINISAJE EXTERIOARE : Tencuieli driscuite cu zugraveli lavabile sau tencuielistructurate in culori iar soclu cu tencuiala rezistenta la apa.
- INSTALATIE APA-CANAL : Racordata la rețeauaorasului cu contorizarea individuala aapartamentelor.
- INSTALATIE INCALZIRE SI APA CALDA MENAJERA:centrala de apartament pe gaze
- INSTALATIE ELECTRIC.A : Standard, racordata la rețeaua orasului.Se recomanda contorizarea individuala a apartamentelor, contoarele fiind amplasate la parter.
- INSTALATIE GAZE : racordatat la rețeauaorasului, contorizare individuala a apartamentelor.

5.2. relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;

Nu este cazul

5.3. surse de poluare existente în zonă;

Nu este cazul

5.4. particularități de relief;

Orașul Isaccea este așezat într-o zonă unde se întâlnesc Podișul Niculițelului cu Depresiunea Saon (Isaccea-Niculițel) și Lunca Dunării. Relieful este alcătuit din formațiuni prealpine (șisturi cristaline, depozite sedimentare, magnetice, diabaze și porfire) alpine unde se conservă și amprente ale mișcărilor mai vechi (hercinice și acaledonice). Trăsăturile proprii reliefului colinar se regăsesc mai mult în partea de sud, sud-vest, unde apar frecvent înălțimi ce depășesc 200 m. Nivelul de luncă, principal treaptă genetică a reliefului fluvial, își modifică aspectul mai ales la viituri, ducând la formarea ostroavelor în albia minoră a Dunării.

5.5. nivel de echipare tehnico-edilitară a zonei și posibilități de asigurare a utilităților;

Obiectivul de investiții, este amplasat în proximitatea unor zone rezidențiale importante, fapt ce face ca rețelele locale de alimentare la utilități să fie ușor accesibile.

Va fi asigurată accesul la:

- Rețele de alimentare cu apă
- Rețele de canalizare
- Rețele electrice subterane

5.6. existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;

Nu se impune relocarea/ protejarea rețelelor edilitare existente în proximitatea acestora.

5.7. posibile obligații de servitute;

Nu există obligații de servitute care să vizeze amplasamentele propuse.

5.8. 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.

5.9. reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent;

Pentru investiția vizată sunt aplicabile prevederile Planului Urbanistic General a Orașului Isaccea, aprobat conform Legii 50/2002 prin HCL nr. 33/28.09.2012 și HCL nr. 31/31.03.2015 precum și PUZ aprobat prin HCL nr. 83/31.07.2017.

Conform RLU aferent PUG oraș Isaccea.

5.10. 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.

Imobilele care formează obiectul de investiție (cele existente ce se vor demola) nu sunt încadrate în categoria monumentelor istorice.

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

6.1. Destinație și funcțiuni;

Ansamblu de locuințe format din trei tronsoane, a câte 10 apartamente/spații de locuit compartimentate cu 2 sau 3 camere.

Regim de înălțime: P, eventual P+M.

6.2. caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate;

Apartament cu 2 camere – decomandat – propunere compartimentare

-camera de zi + loc de luat masa

-dormitor

-bucatarie (poate fi deschisa catre camera de zi)

-camera baie

- vestibul + depozitare

TOTAL SUPRAFATA UTILA cca 50-60 mp

Apartament cu 3 camere -decomandate propunere compartimentare

-camera de zi + loc de luat masa

-dormitor 1

-dormitor 2

-bucatarie (poate fi deschisa catre camera de zi)

-camera baie

-vestibul + camara

6.3. durata minimă de funcționare apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse;
Conform normativelor de proiectare.

6.4. nevoi/solicitări funcționale specifice.

Drumuri, alci, parcaje: Se vor proiecta corelate cu propunerile generale de sistematizare și cu reglementările PUG.

Spații verzi, zone de recreere, locuri de joacă: Se vor proiecta corelate cu propunerile generale de sistematizare și cu reglementările PUG.

7. Justificarea necesității elaborării, după caz, a:

- studiului de fezabilitate, în cazul obiectivelor/proiectelor majore de investiții;

Nu este cazul, intervenția propusă nu se încadrează în categoria proiectelor majore de investiții pentru care se impune elaborarea unui studiu de fezabilitate.

- 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;

În vederea fundamentării Studiului de Fezabilitate, ținând cont de specificul investiției, este necesară întocmirea următoarelor studii:

- studii topografice

- Studiu geotehnic

- Expertiza tehnica cladiri existente in vederea demolarii

- 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, imobilele care fac obiectul investiției propuse nu sunt încadrate în categoria monumentelor istorice.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL,