



**ROMÂNIA
PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
HUNEDOARA**



Certificat seria C.
Nr. 1015/26.11.2021



Certificat seria M.
Nr. 486/26.11.2021



Certificat seria S.
Nr. 321/26.11.2021



ISO 37001
UAC (Certification)

Municipiul Hunedoara, B-dul Libertății nr.17, cod.331128, Județul Hunedoara, Tel.:+40254716322, Fax: +40254716087

**BENEFICIAR
MUNICIPIUL HUNEDOARA
Nr. 35750/ 19.04.2023**

**APROBAT
PRIMAR,
DAN BOBOUTANU**

**NOTĂ CONCEPTUALĂ
REVIZUITĂ**



1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

**Realizarea unui bloc de locuințe cu destinația specialiști în sănătate în incinta
Spitalului Municipal Dr. Alexandru Simionescu din municipiul Hunedoara, strada Victoriei nr.
14A, din municipiul Hunedoara, județul Hunedoara**

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

Agencia Națională pentru Locuințe București

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)

Municipiul Hunedoara

1.4. Beneficiarul investiției

Municipiul Hunedoara.

2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus:

2.1. Scurtă prezentare privind:

a) deficiențe ale situației actuale;

**În municipiul Hunedoara există un singur spital, respectiv Spitalul Municipal Dr.
Alexandru Simionescu care în prezent, ca mai toate spitalele din țară, se confruntă cu un deficit
de personal mai ales în rândul medicilor specialiști.**

**Având drept scop atragerea în zonă a tinerilor absolvenți de medicină și a menținerii
acestora în spitalul nostru în vederea continuării activității, Municipiul Hunedoara își dorește
să le asigure acestora locuințe în regim de închiriere prin realizarea unui bloc cu 20 de unități
locative.**

b) efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții;

**Prin aceste lucrări de construire a unui ansamblu de locuințe se urmărește crearea unor
condiții optime de locuit pentru medicii tineri, într-un bloc amplasat chiar în incinta spitalului,
urmărindu-se în același timp ca aceștia să poată desfășura rapid și cu profesionalism procesul
de îngrijire, tratare și vindecare a cetățenilor din municipiul Hunedoara și împrejurimi.**

**Rolul realizării obiectivului de investiții este de a încuraja medicii să vină în orasul
nostru fiindcă este mare nevoie.**

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

**Scăderea numărului de medici care să presteze în Spitalul Municipal Hunedoara
imposibilitatea asigurării serviciilor medicale pe diverse specialități.**

Daca nu încurajăm, măcar cu o chirie acceptabilă pentru o locuință într-un bloc ca cel amintit, tinerii din sistemul sănătății, vor în alte orașe sau chiar și peste hotare.

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 municipiul Hunedoara există un singur spital, acesta fiind construit înainte de 1989, în care activează chiar și medici cu vârstă de pensionare, dar din lipsa specialiștilor în domeniul sănătății sunt nevoiți să-și continue activitatea. Una dintre cele mai stringente probleme cu care se confruntă tinerii medici care vin să lucreze în spitalul din Hunedoara este lipsa unei locuințe, veniturile acestora nu le permit accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.

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

Strategia de dezvoltare durabilă a Municipiului Hunedoara 2014 - 2020 aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Hunedoara nr. 174/ 30.06.2014 pentru aprobarea Strategiei de Dezvoltare Locală a municipiului Hunedoara pentru perioada 2014-2020, actualizată

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

Realizarea unui bloc de locuințe în regim de închiriere pentru medicii rezidenți sau a tinerilor specialiști în domeniul sănătății va avea un rol social pozitiv prin oferirea unor îngrijiri medicale complexe ce urmează a fi realizat prin respectarea normelor și codurilor de proiectare și exploatare aflate în vigoare în România și armonizată cu legislația Europeană.

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

Construirea imobilului se va realiza în vederea:

- atragerii și menținerii în zonă a tinerilor absolvenți de medicină;
- asigurarea unor condiții optime de locuit a acestora;
- primirea unei repartiții locuințe pentru angajații tineri ai unității din domeniile sănătății aflate pe raza unității administrativ-teritoriale în care sunt amplasate locuințele, inclusiv medicii rezidenți, și care nu dețin o locuință în proprietate pe raza unității administrativ-teritoriale respective;
- proiectul de construire de locuințe pentru medici vine în sprijinul stabilizării populației în municipiul Hunedoara și evitarea migrației personalului de specialitate medico-sanitar bine pregătit;
- acest bloc va fi o facilitate suplimentară, care va fi pus la dispoziția sistemului sanitar;
- atragerea la Hunedoara a unor medici competenți, iar noi ne dorim ca pe o parte din ei, pe cei mai buni, să-i convingem că merită să rămână în Hunedoara.

3. Estimarea suportabilității investiției publice

Valoarea estimativă totală a obiectivului de investiții: 7.500.000 lei inci. TVA.

Valoare totală raportată la suprafața construită: 3.000 lei/ mp inci. TVA.pentru o suprafață desfășurată de 1.660 mp

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

- costurile unor investiții similare realizate;

Locuințe pentru tineri, destinate închirierii - strada Alexandru Vlahuță,etapa I, cu 80 unități locative municipiul Hunedoara, județul Hunedoara.

Valoare estimată totală a obiectivului de investiții – realizare lucrare - 12.642.142,81 lei inci. TVA.

- 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

- Plan Urbanistic Zonal	50.000 lei
- Studiu de fezabilitate	85.000 lei
- Proiect tehnic de execuție	140.000 lei

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

- **Buget local + Buget de stat (Agenția Națională pentru Locuințe București)**

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

Terenul aparține domeniului privat al municipiului Hunedoara și este situat în intravilanul municipiului Hunedoara

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 propus pentru construirea unui bloc de locuințe ANL pentru medici, în regim de închiriere se află în intravilanul municipiului Hunedoara, în domeniul privat, cu nr. cadastral 71853 în suprafață de 1978 m, teren parțial împrejmuit cu gard metalic.

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

Amplasamentul studiat are următoarele vecinătăți:

-la NORD, se învecinează cu strada Victoriei;

-la EST se învecinează cu strada Chizid;

-la VEST se învecinează cu strada Ștefan cel Mare;

-la SUD se învecinează cu strada Nicolae Bălcescu.

c) surse de poluare existente în zonă;

Nu există factori de poluare în zonă

d) particularități de relief;

Nu este cazul.

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

Sunt asigurate toate utilitățile.

Conform specificațiilor primite de la E-DISTRIBUȚIE BANAT SA, obiectivul de investiție, poate fi alimentat cu energie electrică din postul trafo PTZ 67 Siderurgistul, unde există două transformatoare de 400 KVA și un număr de două TDRI de joasă tensiune.

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 există

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 există.

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

-se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare și modernizare la nivelul

fondului construit-desfășurată

- se pot autoriza reconstrucții sau supraetajări, consolidări sau alte intervenții în scopul îmbunătățirii fondului locuibil
- se pot autoriza investiții în domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamentele rezervate
- destinația obiectivelor de utilitate publică poate fi cea recomandată prin PUG sau o alta în funcție de necesitățile locale, cu obligativitatea de păstrare a specificului de apartenență la zona care le include și nefiind permise alte investiții decât acelea de interes general.

Plan Urbanistic Zonal pentru "Realizarea unui bloc de locuințe cu destinația specialiști din sănătate în incinta Spitalului Municipal Dr. Alexandru Simionescu din municipiul Hunedoara, strada Victoriei nr. 14A, municipiul Hunedoara, județul Hunedoara"; proiect nr. 659/ 2022, întocmit de S.C. COMPACT S.R.L. DEVA;

aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Hunedoara nr. 383/ 30.09.2022 privind însușirea Raportului Informării și consultării publicului, precum și aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru – "Realizarea unui bloc de locuințe cu destinația specialiști din sănătate în incinta Spitalului Municipal Dr. Alexandru Simionescu din municipiul Hunedoara, strada Victoriei nr. 14A, municipiul Hunedoara, județul Hunedoara".

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 există.

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

a) destinație și funcțiuni;

Terenul existent se află în incinta spitalului vechi și este pe domeniul privat al municipiului Hunedoara.

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

Clădirea va avea următoarele caracteristici tehnice:

Suprafața terenului: $St=1.978,00$ mp

Suprafața construită la sol Ac (fără balcoane) = $306,45$ mp

Suprafața construită la sol Ac (cu balcoane) = $328,81$ mp

Suprafața construită desfășurată Acd (fără balcoane) = $1.543,97$ mp

Suprafața construită desfășurată Acd (cu balcoane) = $1.655,78$ mp

Suprafața construită desfășurată Acd etaj 1 (cu balcoane) = $331,74$ mp

Suprafața construită desfășurată Acd etaj 2 (cu balcoane) = $331,74$ mp

Suprafața construită desfășurată Acd etaj 3 (cu balcoane) = $331,74$ mp

Suprafața construită desfășurată Acd mansardă (cu balcoane) = $331,74$ mp

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) = $16,62\%$

Coefficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) = $0,84$

Regimul de înălțime = $P + 3E + M$

Număr tronsoane (bloc) = 1 scară

Număr unități locative = 20 u.l., din care:

- apartament tip 1 cu $Au = 57,05$ mp și $Acd = 85,01$ mp
- apartament tip 2 cu $Au = 54,98$ mp și $Acd = 82,13$ mp
- apartament tip 3 cu $Au = 47,40$ mp și $Acd = 71,58$ mp
- apartament tip 4 cu $Au = 49,24$ mp și $Acd = 74,14$ mp
- apartament tip 5 cu $Au = 56,00$ mp și $Acd = 83,55$ mp
- apartament tip 6 cu $Au = 57,07$ mp și $Acd = 85,04$ mp

Nr. beneficiari = 20 familii (minim 40 persoane)

Categoria de importanță: C – normală

Clasa de importanță: III

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

50 ani

d) nevoi/solicitări funcționale specifice.

- **Construire imobil;**
- **Montare tâmplării noi interioare și exterioare;**
- **Finisaje interioare și exterioare;**
- **Instalații sanitare, de încălzire și electrice;**
- **Achiziționarea de dotări și echipamente necesare;**
- **Amenajări exterioare pentru asigurare locuri de parcare;**
- **Bransamente utilități necesare.**

7. Justificarea necesității elaborării, după caz:

- 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.

ÎNTOCMIT

DIRECȚIA DE DEZVOLTARE DURABILĂ

CONSILIER SUPERIOR,
CHEZAN CORNEL ADRIAN



ÎNTOCMIT BIROU INVESTIȚII
INSPECTOR SUPERIOR,
SZABO ADORIAN

