

CONCURS DE SOLUȚII ACASĂ PENTRU UMANITATE

Q&A - Temă și documentații



ORDINUL
ARHITECTILOR
DIN ROMÂNIA
BUCUREȘTI

<p>1</p> <p>Voi structura cerințele legate de răspunsuri la întrebări în susținerea unor argumente (A) și observații (O) urmate de întrebări (Î) sau cereri de clarificare (CC).</p> <p>A: După cum am susținut și în cadrul conferinței de vineri, consider că lotizarea propusă pentru concurs a fost realizată pe principii arbitrare și discutabile din punct de vedere urbanistic. Evidențiez mai jos câteva aspecte care din start pot genera un design cu impuneri ce pot scădea valoarea locuirii la amplasamentul propus:</p> <ul style="list-style-type: none">- Drumul de acces amplasat la Sud față de loturi impune alocare de spațiu din curte pentru acces, dezvoltări ulterioare de anexe funcționale cum ar fi gestiunea de primire și depozitare a combustibilului solid, ceea ce va duce la pierderea de suprafețe importante ce ar putea beneficia de însorire. În funcție de amplasarea construcțiilor pe lot, gabarite și retrageri, fațada Sud va primi eventual zona dedicată accesului și vestibulului, fapt ce va lua prin contrabalansare acces la această fațadă a spațiilor locuibile și implicit o reducere a însoririi.- Lotizarea generează un spațiu rezidual – Lot 8, de 2011 mp care ar putea fi realocat prin reorganizare loturilor dedicate locuirii și / sau funcțiilor conexe. În cadrul acestei inițiative a cărei componentă de esență este apelul către breasla arhitecților în vederea obținerii de soluții cât mai performante, atrag atenția că ar fi util ca în condițiile de concurs să se acorde libertatea de a se propune inclusiv soluția de ocupare a terenului cu impuneri legate de spațiile și gabaritele necesare pentru realizarea accesului, alocarea de teren necesar funcțiilor comune, anexe, spații verzi comunitare, etc. Condițiile propuse prin lotizarea propusă sînt restrictive; arhitecții se confruntă în multe cazuri cu astfel de situații, dar în această inițiativă putem beneficia de libertatea de a îmbunătăți radical soluția. Timpul alocat concursului permite un demers ulterior de reîntocmire și asumare a unei documentații cadastrale ce va emerge din soluția câștigătoare. Costurile aferente acestei abordări sînt neglijabile în raport cu beneficiile ce pot rezulta și pe termen lung se vor constitui în factori de îmbunătățire a calității vieții utilizatorilor investiției. Rog promotorul și organizatorul să reconsidere introducerea unui amendament în tema de concurs privind aceste aspecte. <p>O: În documentația suport, tabelul de puncte din 3.3 Plan cadastral OCPI.pdf prezintă date eronate privind lungimile segmentelor față de 4.1 Ridicare topografica.dwg</p> <p>Î: Propunerea unui plan de situație general în conformare / soluție urbanistică alternativă va depuncta sau descalifica soluția?</p>	<p>Multumim pentru ideea de reorganizare a terenului, dar avand in vedere implicatiile financiare si de timp necesare reorganizarii, dorim sa pastram actuala lotizare in cadrul prezentului concurs.</p>
---	---

2	<p>A: Tema impune abordarea soluțiilor cu încadrare în cerințele NZEB. La Cap.7, citez: Este necesară conformarea soluției în așa fel încât ea să se apropie de standardul Nzeb , ce va fi implementat începând cu anul viitor. Se va da o atenție specială aspectelor care țin de întreținerea pe termen lung a clădirii, finisajele trebuind să permită realizarea de lucrări de întreținere în regie proprie și cu costuri reduse. CC: Tema face astfel referire strict la principii legate de finisaje. Rog detalieri privind nivelul de studiu al cerințelor de integrare în standardul NZEB care se dorește a se obține prin prezentul concurs de soluții pe fiecare aspect fundamental: izolare, ventilație, resurse, alocare soluții energetice.</p>	<p>II. Cerința de a evita finisaje care ar presupune o întreținere costisitoare nu este parte din Nzeb. Tema face trimitere la necesitatea de a lua în calcul Nzeb, adică de a se conforma viitoarelor standarde de consum energetic. Așa cum se menționează în temă, soluția va trebui implementată anul viitor, când va fi nevoie să se obțină o autorizație de construire aliniată la noul standard. Dat fiind că standardul Nzeb este încă sumar, procesul normativ fiind în curs, se vor aplica, în funcție de soluțiile constructive alese, calcule bazate pe tabelele existente în documentația pusă la dispoziție de MDRAP, care prevede un consum energetic redus, fără a impune soluții. Concurentul va lua în calcul cerințele pentru zona climatică II, care implică o izolare termică mai bună decât cea actuală și o ventilație extrem de eficientă, dar nu și calcul de frig. În metodologia curentă există un tabel pe orașe, care dă indicații geografice mai exacte, dar jurizarea nu va presupune și verificarea calculelor, ci doar urmărirea principiilor de conformare la Nzeb.</p>
3	<p>Cum se împacă principiile NZEB cu locuința accesibilă? Pentru atingerea valorilor de izolare/consum redus trebuie echipamente scumpe (cost inițial și mentenanță) și/sau materiale bune/f. bune izolatoare care au costuri ridicate. NZEB nu este accesibil în prezent construcțiilor cu un buget mediu.</p>	
4	<p>Atingerea specificațiilor de casa pasivă/NZEB/consum redus de energie cu utilizarea unor materiale convenționale/ușor accesibile din magazinele de construcții și bricolaj, presupune grosimi considerabile ale anvelopantei, acest lucru reduce la rândul său spațiul interior și așa mic. Care este importanța atingerii NZEB în grila de evaluare?</p>	
5	<p>A: Un factor important în conformarea soluțiilor de urbanism, amenajare a teritoriului, arhitectură și construcții este comanda socială, însoțită de statistici și studii sociologice. Inițiativele anterioare ale Habitat for Humanity dedicate segmentului social țintă pot oferi informații valoroase pentru desfășurarea prezentului concurs. Locuirea este un fenomen dinamic, organic, adaptiv. Consider că timpul alocat concursului și eșalonarea etapelor permit obținerea unui feedback de la dezvoltările anterioare din anii 2017 și 2019. Rog promotorul și organizatorul să aibă în vedere punerea la dispoziție a concurenților a unui documentar foto cu situația actuală a dezvoltărilor menționate care să evidențieze adaptări, completări, modificări, alterări și comportamentul în timp ale construcțiilor realizate în cadrul investițiilor anterioare. O: Tema impune studiul de soluții compacte, fără elemente de tip terasă, balcon, arcade, etc. Amplasarea construcțiilor ce rezultă din prezentul tip de inițiative și investiții se face preponderent în mediul rural. Utilizatorii generează în timp la amplasament o locuire de tip gospodărie rurală cu construcții anexe funcționale, alocare de spații și fluxuri de utilizare specifice. În situația de față, beneficiarul utilizator poate fi degrevat de sarcini și impuneri ce îl pot încărca financiar și prin alocare de timp prin propunerea din cadrul fazei de concurs a unor soluții care să integreze funcțiuni esențiale asupra cărora tema nu face referire în mod detaliat, aceasta făcând trimitere strict la specificațiile legii locuinței privind spațiile minime rezultate din comanda socială adaptată locuirii în mediul urban. Tema face referire la abordare incrementală, dar parte din soluțiile suplimentare ce pot fi propuse cu încadrare în parametrii financiari de desfășurare a concursului prin asumarea unui cadru mai relaxat de abordare a cerințelor legale pot aduce un plus de calitate a construcțiilor ce vor rezulta. Î: În ce măsură se va depuncta sau descalifica soluția în cazul propunerii de spații anexă în cadrul corpului principal de construcție. Ex: depozit lemne, magazie exterioară de depozitare, terasă acoperită / spațiu exterior protejat, necondiționat termic?</p>	<p>Dat fiind faptul că familiile partener nu au fost încă selectate și că datele despre aceștia sunt confidențiale, nu vă putem pune la dispoziție date specifice cu privire la această intervenție. Site-ul Habitat conține materiale foto și video care ilustrează felul în care beneficiarii programelor utilizează locuințele.</p>
6	<p>Este necesar ca persoana - devizist - să prezinte diploma sau atestare în domeniu, sau e suficient, indiferent de pregătirea profesională a sa, să producă un deviz întocmit corect?</p>	<p>Nu este necesară atestarea. Proiectul împreună cu devizul sunt asumate în totalitate de către proiectantul cu drept de semnătură.</p>

7	Construcțiile propuse sunt parter care este Hmax la cornisa acceptabil, pentru lucrul cu voluntari, fără macara dar și dpv al reglementarilor urbanistice?	Din punct de vedere al reglementarilor urbanistice referitoare la înălțime, singura condiționare (cf. CU) este legată de numărul etajelor: Max P+1E. Totuși, pentru a putea integra voluntarii în procesul de construcție și pentru a nu fi nevoie de utilaje precum macara, Hmax la cornisa nu ar trebui să depășească 6m.
8	Utilizarea unui sistem structural prefabricat integrat care rezolvă finisaje interioare și exterioare direct din fabrică, dar care este posibil a se realiza doar cu un număr de firme producătoare restrâns poate constitui motiv de descalificare? Presupunem ca se încadrează totul în buget.	Atâta timp cât produsele se găsesc uzual în comerț fără a fi nevoie de comenzi speciale cu timp ridicat de așteptare pentru fabricație și livrare și totodată la montarea acestora pot fi integrați voluntari, aceste soluții nu constituie motiv de descalificare.
9	Având în vedere că parcelele de teren pe care urmează a fi construite locuințele sociale se regăsesc la o distanță mai mică de 50 metri de ferma/grajduri existente, conform ortofotoplan anexat documentației, dorim să știm dacă în conformitate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art 11 - distanțe minime de protecție sanitară, construirea locuințelor nu va fi împiedicată de obținerea unui aviz de la Sănătatea Populației solicitat prin Certificatul de Urbanism? Pe de altă parte chiar dacă din imaginile anexate documentației de participare la concurs rezultă că lângă parcelele de teren construibile se află acele construcții grajd aparent neglijate, cel mai probabil acestea sunt întăbulate în Cartea Funciară cu funcțiunea fermă, putând oricând să fie utilizate sau exploatate în acest sens. Așadar chiar dacă în prezent această fermă pare a fi nefuncțională, fiind o funcțiune preexistentă, ea se poate reactiva și oricând în proximitatea locuințelor vor putea funcționa unități poluante care pot afecta sănătatea populației și care sunt expres interzise prin regulamente (mențione CU).	Au fost efectuate verificări în acest sens și nu vor fi probleme în acest sens.
10	Care este sursa de energie pentru încălzire? Există, urmează să existe rețeaua de gaze pentru fiecare locuință în parte pentru a putea utiliza centrale individuale? O centrală de încălzire pe lemne necesită restricții tehnice și spațiu dedicat care reduce și mai mult spațiul util al locuințelor. Se poate propune o centrală pe lemne care să deservească 2-4 locuințe cu sisteme de contorizare individuale?	Sursa de energie pentru încălzire va fi lemnul. În acest moment nu sunt prospecții pentru extindere rețeaua de gaze naturale în zona propusă. Se dorește independența din punct de vedere al încălzirii. Așadar, conectarea mai multor locuințe la o singură centrală nu este posibilă.
11	Diferențele dintre locuința de 20.000 euro (tip A) și locuința de 30.000 euro (tip B) pot/vor consta (și) în dimensiunile acestora (în plan și în înălțime). Astfel, recomandarea de a cupla o locuință de tip A cu una de tip B poate duce la apariția unor calcane vizibile. În ce măsură trebuie ținut cont de această recomandare, deoarece se poate argumenta mult mai consistent cuplarea locuințelor de același tip (A-A și B-B)?	Recomandarea de cuplare (A-B) reiese din considerente de armonizare a volumetriei la scara urbană, în cazul în care se vor construi mai mult de 4 case alăturate. Dar, este doar o recomandare, ca atare se pot propune și alte idei.
12	În ceea ce privește CU, sunt prevăzuți doar indicatorii urbanistici POT și CUT, nu și retragerile. Se vor specifica aceste retrageri? Se consideră conform codului civil sau 3 m laterale, 5 m posterioară și 3/4/5 m față de stradă (posibilitate considerată de modernizare stradă, trotuar, supralargiri întoarcere, etc.)?	Aceste retrageri se vor considera conform codului civil. Orice modificare/modernizare a căilor de acces și rețelelor de utilități, se vor executa pe spațiul public fără a afecta suprafața de teren propusă pentru construcție.
13	Coroborată cu poziționarea față de stradă/acces, respectiv punctele cardinale și direcția vântului, retragerea presupusă posterioară de 5 m poate duce la nevalorificarea unei porțiuni de teren în raport cu deschiderea locuinței. În fine, respectiva porțiune poate fi folosită pentru grădini dar și anexe, etc.?	Da. Respectiva porțiune poate fi folosită pentru grădini dar și anexe.
14	În ceea ce privește anexele, este probabil inevitabilă apariția acestora. Considerați că ar trebui abordate, cel puțin la nivel conceptual, astfel încât să nu paraziteze ulterior loturile? Care este punctul dvs. de vedere / al autorităților competente privind acest aspect?	La nivel conceptual da. Totuși, construcția acestor anexe rămâne la latitudinea familiei.
15	Recomandați cuplarea locuințelor în sensul eficientizării utilizării terenului, se poate lua însă în calcul și ideea apartamentării, asadar perete și fundație comune? (poate duce la o reducere importantă și din costurile de construcție, mai ales în bugetul restrâns dat)	Da. Se poate lua în calcul o rezolvare cu perete și fundație comune.

16	Se solicita realizarea constructiilor din lemn, intr-un sistem timberframe. Sistemul, eficient dpdv al timpului de executie/costuri, ridica insa probleme legate de protectia la foc (si, in aceeasi masura, de umiditate, detalieri, etc). Tratarea structurii in vederea asigurarii unui nivel performant de protectie la foc (si o buna detalieri) poate ridica costurile peste limita fezabilitatii (adica, sa faca mai eficienta economic abordarea sistemului de zidarie). Cu toate acestea, la achizitionarea/dezmembrarea loturilor, ati luat in calcul ceea ce presupune indeplinirea prevederilor P118/99 si verificarea la cerinta C (securitate la incendiu)? Mai exact, sunt cateva prevederi in P118/99 privind comasarea sau gruparea in limitele unor compartimente de incendiu a cladirilor civile, functie de gradul de rezistenta la foc, etc., ceea ce poate duce la o posibila abordare/solutionare a problemei. In caz contrar, doar necesitatea unor pereti despartitori intre cladiri/tronsoane/apartamente duce la cerinta, realista, de a combina structuri din zidarie/B.A. cu lemn (ori variante de protectie la foc ce se dovedesc in final mai costisitoare ca zidaria). Care este abordarea dvs. in acest sens, prin dezmembrarea loturilor in acest mod / experientele anterioare?	Din experientele anterioare, niciodata nu au fost probleme in momentul realizarii lotizarii terenului si apartamentarii cladirilor. Mentionam ca toate cladirile de acest gen au avut categorie de importanta D.
17	In ceea ce priveste incalzirea locuintelor, se intelege premisa de a instala termosemineul in spatiul de locuit, cu respectarea distantelor de siguranta fata de elementele combustibile (cu necesitatea unor echipamente conexe si incalzirea prin calorifere)? Situatia este la limita in acest sens, deoarece, in caz contrar, cf. P118/99, ar fi necesara realizarea unei incaperi din zidarie si planseu B.A. pentru a utiliza o CT lemne si cu o suprafata/cubaj minime (ceea ce duce, iarasi, la imposibilitatea abordarii locuintei doar in sistem timberframe)	Solutia pentru incalzire utilizate pana in acest moment (in zonele in care reseaua de gaze nu era disponibila) a constat in montarea unui termosemineu (cu retea de radiatoare). Bineinteles, orice alta solutie inovativa este luata in considerare.
22	Se vor preda toate formularele devizului sau doar devizul centralizator?	Se va preda doar centralizatorul.
18	De ce se cere cate o plansa pentru fiecare tip de locuinta cand dupa o prima schitare a functiunilor este tot mai evident faptul ca cele doua locuinte cuplate vor functiona ca un intreg?	Conform temei de concurs "proiectele se vor pagina pe doua planse A0, paginate pe orizontala, cu fundal alb, salvate in format '.pdf', rezolutie de 300 dpi". Nu este indicat faptul ca fiecarei case ii corespunde cate o plansa.
19	Nu am inteles daca cerinta exacta a temei este de a prezenta ambele solutii, fiecare pe un format A0. Observ ca se cer doua devize.	Sunt solicitate doua devize pentru stabilirea distincta a celor doua plafoane de pret.
21	Se accepta varianta incalzirii cu sobe pe lemne versus celei cu centrala termica pe lemne care va avea nevoie de un spatiu dedicat (camera tehnica) ?	Orice solutie de incalzire va fi acceptata, atata timp cat se incadreaza in plafonul de pret si poate fi folosita cu combustibil accesibil si respecta normativele in vigoare.
22	In tema concursului la piese cerute se specifica 2. planurile tuturor nivelurilor 1:50 mobilat in doua variante. De ce se cer planurile mobilat in 2 variante?	Cele doua variante se cer pentru a demonstra flexibilitatea / adaptabilitatea spatiului.
23	In suportul concursului nu am gasit reglementarile urbanistice pentru aceste loturi: POT/CUT retrageri fata de limite.	Reglementarile urbanistice sunt prezentate in Certificatul de Urbanism pus la dispozitie. POT = 20 - 40%, CUT = 0.2- 0.7