

Temă de proiectare
pentru obiectivul de investiție "Reabilitarea zidului de împrejmuire și amenajare
ateliere meșteșugărești, grajduri pentru cai de rasă, precum și a grădinii engleze către
Olt, inclusiv ghețaria/grota din incinta Castelului Mikó"

Beneficiari:
Județul Covasna
Comuna Bodoc

5062/19.05.2021.

TEMĂ DE PROIECTARE

1. Informații generale

1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

“Reabilitarea zidului de împrejmuire și amenajare ateliere meșteșugărești, grajduri pentru cai de rasă precum și a grădinii engleze către Olt, inclusiv ghețăria/grota din incinta Castelului Mikó”.

1.2. Ordonator principal de credite/investitor:

Județul Covasna

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)-

1.4. Beneficiarii investiției:

Județul Covasna și Comuna Bodoc

1.5. Elaboratorul temei de proiectare:

S.C. PlanT Studio S.R.L.

2. Date de identificare a obiectivului de investiții

2.1. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente, documentație cadastrală:

Imobilul -terenul și construcțiile- sunt identificate în Cartea Funciară nr. 23743 Bodoc nr. cad. 23743-C28 și Cartea Funciară nr. 25474 Bodoc, și sunt în proprietatea Județului Covasna și Comunei Bodoc.

Castelul Mikó este inclus pe Lista monumentelor istorice (cod LMI, CV-II-m-A-13242) și este amplasat pe situl arheologic CV-I-s-A-13073 și nu se află în zona de protecție monumente ale naturii.

Obiectele investiției se află în zona de protecția a monumentului și sunt clădirile alipite în formă de L, aflate în mijlocul terenului identificate prin C.F. nr. 23743 Bodoc nr. cad. 23743-C28, zid de împrejmuire teren (terenuri), parcul englez identificat prin C.F. nr. 25474 precum și ghețăria/grota din incinta Castelului Mikó.

2.2. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse pentru realizarea obiectivului de investiții, după caz:

a) descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan):

Amplasamentul imobilului se găsește la limita nordică a localității Olteni, județul Covasna, pe o terasă de pe partea dreaptă a râului Olt. Incinta are acces de pe DN 12.

Obiectivul investiției se află în comuna Bodoc, sat Olteni, nr. 95, iar suprafața terenului aferent investiției este de: 101.660 mp.

Amplasamentul clădirilor alipite în forma de L în plan, cu destinație anexă, se găsește în zona centrală a terenului (zona de mijloc).

Parcul englez și ghețăria/grota se află pe terenul în pantă, în spatele castelului Mikó. Terenul este împrejmuț parțial, gardul fiind din zidărie, plasă sârmă și din lemn. În cadrul proiectului se va propune reabilitarea gardului din piatră și înlocuirea gardului din plasă sârmă și din lemn, cu gard asemănător gardului din piatră existent.

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

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- Nord: proprietate privată

- Est: DN 12

- Vest: râul Olt

- Sud: proprietate privată

c) surse de poluare existente în zonă:

-nu este cazul.

d) particularități de relief:

Terenul este relativ plat în zona centrală și în pantă în spatele castelului Mikó.

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

Amplasamentul este racordat la rețelele de energie electrică și apă potabilă.

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:

Referitor la clădirile alipite în forma de L expertul tehnic specifică următoarele lucrări:

- se execută fundații de legătură (sub pereții portanți transversali, obligatoriu de executat) astfel încât distanța între fundațiile transversale să nu depășească 6,00 m sau în funcție de pereții de contravântuire proiectate. Lucrările necesită supraveghere arheologică;

- curățirea rosturilor, completarea zidăriei din piatră și cărămidă, pentru îmbunătățirea țeserilor, refacerea rosturilor;

- implementarea unor cadre din beton armat pentru contravântuirea structurii, dacă refuncționalizarea nu permite zidirea unor pereți de contravântuire;

- refacerea tencuielilor interioare și exterioare cu folosirea tencuielilor poroase, care să permită aerisirea zidăriei din cărămidă.

La reabilitarea planșeelor din lemn se va avea în vedere următoarele lucrări:

- descărcarea umpluturilor existente deasupra planșeelor din lemn;

- verificarea stării grinzilor planșeelor din lemn, în special la reazăme și în câmp, este obligatorie;

- reparații locale, prin înlocuirea elementelor structurale și nestructurale degradate,etc;

Reabilitarea șarpantelor din lemn:

- șarpantele din lemn de brad sunt într-o stare corespunzătoare din punct de vedere structural, deficiențele constând în intervențiile ulterioare (consolidări locale cu lemn de brad, fără o prelucrare corespunzătoare) și atacul biologic suferit;

- neîntreținerea corespunzătoare a învelitorii pe o perioadă îndelungată de timp a expus structura din lemn precipitațiilor -a unei umeziri continue- în zona muchiilor, a streșinilor;

- degradările la nivelul de călcare a podului au fost constatate;
- tratarea ignifugă și antiinsectică a elementelor din lemn existente și care se pun în operă este o operațiune preventivă foarte importantă.

Reabilitarea zidului de împrejmuire va consta din:

- refacerea continuității zidăriei prin injectări în masa zidăriei, rezidiri, plombări, țeseri, rosturi. Curățirea suprafeței și rosturilor zidăriei din piatră/cărămidă. Suprafețele tencuite degradate vor fi înlăturate. Înlocuirea materialului degradat al zidăriei de piatră/cărămidă. Dislocările zidăriei vor fi desfăcute și apoi refăcute (plombate) din zidărie de piatră/cărămidă cu mortar de var. Plombarea fisurilor de suprafață și rostuirea zidăriei cu mortar din var-nisip. Reabilitarea continuității structurale a zidăriei prin injectarea fisurilor. Se va asigura unitatea estetică a zidului, întregirile vor fi armonizate cu gardul istoric existent.

Reamenajarea parcului englez constă în curățirea selectivă a terenului, păstrând și întregind, după caz elementele de peisaj istoric constituite (ansamblul de dâmburi artificiale, vegetația caracteristică, alei pietonale).

Durabilitatea intervențiilor poate fi asigurată deopotrivă de specialiștii antreprenorului general și a subantreprenorilor, de proprietarul (diriginte de șantier) și de proiectantul prin asistență tehnică. Asigurarea durabilității va fi asigurată prin compatibilitatea materialelor, prin compatibilitatea structurală, prin compatibilitatea tehnologică, respectiv prin compatibilitatea în exploatare.

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

În Certificatul de urbanism nr. 258/07.05.2021, emis de Consiliul Județean Covasna-sunt specificate următoarele:

- imobilul se află în intravilanul localității comunei Bodoc, sat Olteni,
- materialele de construcții folosite vor fi cele de tip durabil: cărămidă, beton, b.a., metal, material lemnos, șarpantă de lemn, cu pantă 35°-65° cu învelitori din țiglă sau materiale moderne cu aspect similar, se va utiliza la maximum culoarea naturală a materialelor folosite, tencuieli exterioare în culori pastelate. Împrejmuirea terenului se face la limita proprietății, cu garduri metalice sau din zidărie și metal/lemn, cu înălțimea maximă la stradă de 1,90 m.
- procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului, sunt POTmaxim 30%, CUT maxim 0,45 conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG aprobat.

- 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 sau de protecție:*

Castelul Mikó este suprapus pe amplasamentul sitului arheologic de la Olteni (castrul roman).

2.3. *Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus din punct de vedere tehnic și funcțional:*

- a) *destinație și funcțiuni:*

Clădirile alipite au funcțiunea în Cartea Funciară nr. 23743 Bodoc nr. cad. 23743-C28, de construcție anexă. După reabilitarea și amenajarea construcțiilor, acestea vor avea destinația de ateliere meșteșugărești și grajduri pentru cai de rasă.

- b) *caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate:*

Principiile, care trebuie să stea la baza proiectării/executării intervențiilor structurale sunt (conform expertiză tehnică):

- intervenții minimale foarte bine gândite
- menținerea conceptului structural original
- conservarea materialului original
- folosirea materialelor compatibile cu cele originale.

c) nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare: Intervențiile lucrărilor de reabilitare și amenajare vor fi specifice funcțiunilor propuse. Exigențele privind calitatea instalațiilor și a echipamentelor tehnologice se stabilesc și se realizează pe bază de reglementări specifice fiecărui domeniu de activitate. Sunt necesare realizarea și menținerea unor cerințe fundamentale aplicabile: rezistență mecanică și stabilitate, securitate la incendiu și igienă, sănătate și mediu înconjurător.

d) număr estimat de utilizatori:

După reintroducerea în circuitul turistic se estimează un personal de 7 angajați și zilnic 100 de vizitatori.

e) durata minimă de funcționare, apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse:

Se apreciază durata minimă de funcționare de 25 ani.

f) nevoi/solicitări funcționale specifice:

Amenajarea clădirilor va lua în considerare specificațiile tehnice specifice construcțiilor cu destinație ateliere meșteșugărești și grajduri pentru cai de rasă. Parcul englez se va amenaja conform proiectului de pesiagistică grădină.

g) corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului:

Prin Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice se instituie zonă de protecție pentru monumentul Castelul Mikó. La definirea zonei de protecție a monumentului trebuie luat în considerare întregul lot care aparține de castel, față de conturul căruia se definește un poligon pe criterii de vizibilitate, ocrotire de peisaj cultural și alte aspecte. Această zonă de protecție poligonală pe planul de încadrare, depășește limita lotului cu distanțe minime între 200-500m.

Reabilitarea preconizată va repune în valoare ansamblul istoric constituit. Intervenția de reabilitare a construcțiilor nu modifică coeficienții urbanistici prescriși, nu vor exista extinderi pe orizontală sau pe verticală, se păstrează întocmai autenticitatea zonei istorice.

h) stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului:

Prin reabilitarea și amenajarea construcțiilor se va asigura durabilitatea fizică a clădirilor cu păstrarea autenticității, fără aplicarea unor materiale neadecvate sau tehnologii incompatibile cu monumentul istoric Castelul Miko.

Se va avea grijă la păstrarea la maximum a elementelor și soluțiilor tehnice originale.

2.4. Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia:

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

-Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu completările și modificările ulterioare,

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu completările și modificările ulterioare,
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții republicată, cu modificările ulterioare,
- P 100/1-2013 Cod de proiectare seismică și toate reglementările în vigoare din domeniul rezistenței structurale,
- P 118-1999 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor și toate reglementările în vigoare din domeniul securității la incendiu, cu accent deosebit privind conformarea arhitecturală, respectiv echiparea cu instalații de semnalizare și stingere a investiției.

Lista prezentată nu este deloc exhaustivă, toate reglementările în vigoare trebuie respectate.

Aprob,
Beneficiar,

Județul Covasna
Tamás Sándor
Președinte



Comuna Bodoc
Fodor István
Primar

Întocmit
Proiectant
S.C. PlanT Studio S.R.L.

