

**Anexa nr. 1 la Hotărârea nr. 171/2021**

**Nota conceptuală  
pentru obiectivul de investiție "DEMOLARE BIROURI ȘI MAGAZIE"**

Beneficiar: Județul Covasna

Nr. 10803 / 12 -10- 2021

Aprob.  
TAMAS Gábor

Președinte



## NOTĂ CONCEPTUALĂ

### 1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus

#### 1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

**"DEMOLARE BIROURI ȘI MAGAZIE"**

#### 1.2. Ordonator principal de credite/investitor:

**Județul Covasna**

#### 1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)-

#### 1.4. Beneficiarii investiției:

**Județul Covasna**

### 2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus

#### 2.1. Scurtă prezentare privind:

##### a) deficiențe ale situației actuale:

Județul Covasna prin Consiliul Județean Covasna dorește realizarea investiției "DEMOLARE BIROURI ȘI MAGAZIE".

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe și se află în proprietatea privată a Județului Covasna. În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Județean Covasna nr. 44/2021, comisia numită prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Covasna nr. 64/2021, a preluat imobilul din administrarea Ansamblului de Dansuri "Trei Scaune – Háromszék" în administrarea Consiliului Județean Covasna.

Prin Hotărârea Consiliului Județean Covasna nr. 74/2015, privind scoaterea din funcțiune în vederea demolării a construcției situată în Municipiul Sfântu Gheorghe, strada Gábor Áron nr. 14, județul Covasna, aflat în domeniul privat al județului Covasna și în administrarea Ansamblului de Dansuri "Trei Scaune – Háromszék", s-a aprobat atât expertiza tehnică "Demolare birouri și magazie, Sfântu Gheorghe, str. Gábor Áron nr. 14", întocmită de S.C. Proiect Biro S.R.L., cât și scoaterea din funcțiune în vederea demolării, casării sau valorificării după caz a construcției mai sus amintite.

În data de 04.05.2021 s-a întocmit Procesul-verbal nr. 4517/04.05.2021, privind preluarea din administrarea Ansamblului de Dansuri "Trei Scaune-Háromszék" a imobilului situat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Gábor Áron nr. 14, județul Covasna, aflat în proprietatea privată a Județului Covasna, în administrarea Consiliului Județean Covasna. În data de 04.05.2021, comisia numită prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Covasna nr. 64/2021, s-a deplasat la fața locului și a constatat următoarele:

- imobilul în cauză se află într-o stare avansată de degradare;

- structura acoperișului fiind din lemn, acesta s-a putrezit, fapt ce a condus la căderea mai multor țigle;
- lipsa porțiunilor mari de învelitoare (țigle) a condus la udarea permanentă a planșeului de lemn, care cu trecerea timpului s-a prăbușit parțial în mai multe încăperi;
- structura de rezistență, cât și pereții exteriori din cărămidă, în lipsa tencuielii adecvate, sunt grav avariate;
- din cauza apelor meteorice care nu sunt evacuate corespunzător, au apărut tasări inegale ale fundațiilor, cauzând astfel crăpături în pereții de zidărie din cărămidă.

Clădirea este neutilizabilă din toate punctele de vedere, conform Procesului-verbal nr. 4517/04.05.2021.

*b) efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții:*

Prin demolarea clădirii, care prezintă un aspect estetic neplăcut, aflat în centrul municipiului Sfântu Gheorghe se vor deschide perspective noi pentru Județul Covasna în vederea folosirii terenului liber de orice sarcină.

*c) impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții:*

Imobilul în cauză se află într-o stare avansată de degradare care crește exponențial, neputând exclude posibila prăbușire a acestuia.

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:*

- nu este cazul.

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:*

-în viitor se va folosi terenul liber de orice sarcină.

### **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 – nu este cazul.

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:*

Pentru cheltuielile de proiectare se estimează următoarele:

#### **Etapa I.**

-notă conceptuală-

-temă de proiectare-

#### **Etapa a II-a**

- documentație de avizare a lucrărilor de intervenții (expertiză tehnică, avize și acorduri care fac parte integrantă din D.A.L.I.)- 4.500 lei, fără TVA,

#### **Etapa a III-a**

- proiect pentru autorizarea demolării construcției (inclusiv avize -fază D.T.A.D. și D.T.O.E.) - 2.000 lei, fără TVA.

#### **Etapa a IV-a**

-proiect tehnic de execuție- fază PT-3.000 lei, fără TVA.

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

- bugetul județului

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

*Regimul juridic:*

Construcția este înscrisă în C.F. nr. 33555, CAD 33555-C1. (CF vechi 24443, nr. Top: 283/1/3/2, CAD C1, nr. Top:283/1/3/2).

Imobilul se află în zona de protecție al Fostului Sediul al Scaunelor, azi Biblioteca Județeană Covasna – cod. LMI CV-II-m-A-13094, poziția nr. 155, respectiv în zona de protecție a M.I. fost Gimnaziu Reformat de fete, azi Gr. Sc. Kós Károly poziția nr. 156 conform "Lista monumentelor istorice 2010 – județul Covasna."

*Regimul economic:*

Zona instituții publice și servicii, folosință actuală este construcții administrative și social culturale. Zonă de impozitare fiscală este "A", conform Certificatului de Urbanism nr. 408/06.08.2021.

*Regimul tehnic:*

Conform P.U.G. și R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr. 27/2016, cu respectarea Legii nr. 50/1991, cu completările și modificările ulterioare și Codului civil.

#### **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);*

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, str. Gábor Áron, nr. 14. și se află în proprietatea privată a Județului Covasna. Suprafața terenului este de 404 mp, cu front stradal de 13,483 m și 30,455 m lungime.

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

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- Nord: front stradal
- Est: Muzeul Carpaților Răsăriteni
- Vest: proprietate privată
- Sud: Grup Școlar Kós Károly

*c) surse de poluare existente în zonă - nu este cazul.*

*d) particularități de relief – terenul este un teren plat.*

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

Amplasamentul a fost racordat la rețelele de energie electrică și alimentare cu 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:*

Imobilul în cauză se află într-o stare avansată de degradare care crește exponențial, neputând exclude posibila prăbușire a acesteia.

*i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate:*

Reglementările urbanistice aplicabile zonei sunt precizate în Certificatul de Urbanism nr. 408/06.08.2021 emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe.

*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.*

Imobilul se află în zona de protecție al Fostului Sediul al Scaunelor, azi Biblioteca Județeană Covasna – cod. LMI CV-II-m-A-13094, poziția nr. 155, respectiv în zona de protecție a M.I. fost Gimnaziu Reformat de fete, azi Gr. Sc. Kós Károly poziția nr. 156 conform “Lista monumentelor istorice 2010 – județul Covasna.”

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

*a) destinație și funcțiuni:*

Construcția se va demola/desființa în totalitate.

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

-nu este cazul;

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

-nu este cazul;

*d) nevoi/solicitări funcționale specifice:*

-nu este cazul;

#### **7. Justificarea necesității elaborării, după caz, a:**

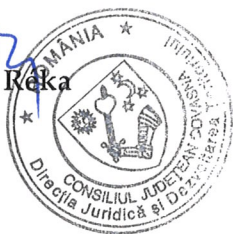
– studiului de fezabilitate, în cazul obiectivelor/proiectelor majore de investiții: -nu este cazul;

– 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: s-a elaborat expertiza tehnică de către firma S.C. Benverex S.R.L., ing. Benke István.

– 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.

Director executiv adjunct

DOMOKOS Réka



Serviciul investiții și patrimoniu-șef serviciu

PÉNZES Cecilia-Boglár