

Anexa nr. 1 la Hotărârea nr. 186/2022

**Nota conceptuală
pentru obiectivul de investiție “Demolare construcții administrative (C1) și anexe
(C2 și C3) și construire clădire S+P+M la Centrul de Agrement Zăbala”**

Anexa Nr.1

BENEFICIAR

JUDEȚUL COVASNA

Nr...../.....

APROBAT

Tamás Sándor - Președinte

.....
(numele, funcția și semnătura)

L.S.



NOTĂ CONCEPTUALĂ

1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

Demolare construcții administrative 29415-C1 și anexe C2, C3, construire clădire „Sp+P+M” la centrul de agrement Zăbala, imobil situat în loc. Zăbala , județul Covasna

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

Județul Covasna

1.3. Ordonator de credite (secundar, terțiar)

Nu este cazul

1.4. Beneficiarul investiției

Județul Covasna

2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus

2.1. Scurta prezentare privind:

a) deficiente ale situației actuale;

Având în vedere faptul că construcțiile sunt într-o stare avansată de degradare, prezintă un risc de prăbușire și pun în pericol siguranța persoanelor aflate în apropiere. Structura construcțiilor nu mai posedă un grad de protecție antisismică corespunzătoare și nu mai corespund cerințelor de calitate impuse de reglementările în vigoare. Starea tehnică a construcțiilor prezintă un grad mare de uzură și nu este adecvat organizării taberelor.

Se va construi o clădire cu regim de înălțime „Sp+P+M” la centrul de agrement pentru a servi taberelor. Aceasta va fi proiectată conform eurocodurilor în vigoare. Clădirea va fi proiectată astfel încât să corespundă din punct de vedere seismic, structural și normelor tehnice privind securitatea la incendiu.

b) efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții;

Prin reconstruirea clădirii centrului de agrement se vor putea organiza tabere la standardele în vigoare, ședințe, team building-uri, întâlniri școlare, etc. Se vor amplasa grupuri sanitare, dormitoare cu două sau trei paturi, grupuri sanitare proprii, sala de luat masa, sala de conferințe, bucătărie, centrala termică, camera tehnică.

Lucrările au un impact minim asupra mediului înconjurător.

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

Nerealizând lucrările propuse nu se vor putea organiza tabere, întruniri în condiții optime și potrivit standardelor în vigoare.

Construcțiile existente vor deveni neutilizabile în scurt timp, starea de degradare a acestora se vor accentua.

Condițiile sanitare existente nu corespund standardelor în vigoare.

2.2. Prezentarea, după caz, a obiectivelor de investiții cu aceleași funcțiuni sau funcțiuni similar cu obiectivul de investiții propus, existente în zona, în vederea justificării necesității realizării obiectivului de investiții propus

Este necesar reconstruirea clădirii centrului de agrement pentru a avea suficient spațiu de a adăposti un număr cât mai mare de persoane (minim 50) la nivelul standardelor în vigoare.

2.3.Existența, după caz, a unei strategii, a unui master plan ori a unor planuri similar, 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 oblige partea română la realizarea obiectivului de investiții

Nu este cazul.

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

- organizarea de tabere școlare, ședințe, team building-uri, întâlniri școlare, la standardele în vigoare etc, prin reconstruirea clădirii centrului de agrement conform normelor în vigoare.

3. Estimarea suportabilității investiției publice.

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

- costurile unor investiții similar realizate;

Valoarea investiției pentru demolare este 445.000 lei (fără TVA), și este alcătuit din:

- întocmirea expertizei tehnice,
- obținerea avizelor prevăzute în certificatul de urbanism
- studiul de fezabilitate, documentația tehnică,
- documentațiile necesare pentru obținerea autorizației de demolare și demolarea propriu-zisă a construcțiilor: construcții administrative 29415-C1 și anexe C2 , C3.

Valoarea investiției pentru construirea clădirii cu regim de înălțime "Sp+P+M" la centrul de agrement Zăbala este 10.940.000 lei (fără TVA), și este alcătuit din:

- întocmirea proiectului tehnic de execuție, și detalii de execuție,
- documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire,
- edificarea clădirii centrului de agrement, asistență tehnică din partea proiectantului pe perioada de execuție a lucrărilor,
- diriginte de șantier,
- cota I.S.C.

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.

Demolare clădire administrativă C1 și anexa C2 și C3 , construire clădire „Sp+P+M” la centrul de agrement Zăbala:

- Expertiză tehnică – 8.000,00 lei fără TVA;
- Studiu de fezabilitate (studii de specialitate conform certificatului de urbanism, documentația de studiu de fezabilitate, respectiv obținerea avizelor necesare eliberării autorizației de demolare/construire) – 120.000,00 lei fără TVA;
- Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de demolare (D.T.A.D) – 17.000,00 lei fără TVA
- Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire (D.T.A.C.) – 45.000,00 lei fără TVA
- Proiect tehnic, detalii de execuție respectiv D.T.A.C. – 135.000,00 fără TVA;
- Executarea demolării – 300.000,00 lei fără TVA;
- Edificarea clădirii centrului de agrement – 10.500.000,00 lei fără TVA;
- Asistență tehnică din partea proiectantului pe perioada de execuție a lucrărilor – 100.000,00 lei fără TVA;
- Dirigenție de șantier – 100.000,00 lei fără TVA;
- Cota aferentă I.S.C. pentru controlul calității lucrărilor de construcții – 60.000,00 lei fără TVA;

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

Investiția va fi finanțată din bugetul Consiliului Județean Covasna/ Fonduri Europene Nerambursabile.

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

Regimul juridic: Imobilul se afla în domeniul public al județului Covasna, înscris în CF nr. 29415 Zăbala, loc. Zăbala nr. cad. 29415 și în administrarea Scolii Populare de Arte și Meserii Sf. Gheorghe.

Regimul economic:

Folosința actuală a terenului este curți construcții, pășune iar destinația zonei conform PUG aprobat este zona de agrement „Csipkés” – UTR 6.

Regimul tehnic:

Conform RLU aferent PUG aprobat, construcțiile trebuie să corespundă următoarelor cerințe:

Amplasarea construcțiilor: construcțiile vor fi amplasate sau aliniat în mod obligatoriu retrase de la aliniament, sau conform alinierii existente la construcțiile alăturate, zona liberă rezultată fiind destinată exclusiv spațiilor verzi, care se vor amenaja corespunzător. Este interzisă amplasarea construcțiilor anexe în sistem pavilionar, dispersat în cadrul parcelei, cu spații necontrolate între clădiri.

Retrageri laterale și posterioare: amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei nu este restrictivă, dar se recomandă o distanță minimă de 5 m. În toate cazurile, amplasarea construcțiilor față de limitele parcelei se va face și cu condiția respectării prevederilor Codului civil.

Volumetrie, aspect general, materiale: construcțiile se vor adapta caracterului arhitectural al funcțiunii reprezentate, se va tine seama în mod deosebit de latura estica a acestora. Se vor folosi materiale și sisteme constructive durabile, din zidărie și beton armat, interzicându-se folosirea pentru structura de rezistență a construcțiilor a materialului lemnos (cu excepția șarpantei). Ca policromie, se va utiliza maximum culoarea naturală a materialelor folosite, iar pentru tencuieli se vor folosi culori deschise, de preferință culoarea albă. Pentru acoperișuri se vor realiza șarpante de lemn cu unghiul pantei cuprind între 35-60 de grade, cu învelitori din țigla. Se admite folosirea acoperișurilor de tip terasă la construcțiile anexa, care nu sunt vizibile de la frontul stradal. Garajele vor fi înglobate în corpul clădirii de locuit, sau alipite de acestea. Se interzice construirea de garaje izolate, cu excepția când acestea sunt amplasate la limita posterioară a parcelei și nu sunt vizibile de pe strada.

Regim maxim de înălțime: P+1+M, cu sau fără spații la subsol; înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată de la cota terenului amenajat (pe latura fațadei dinspre strada principală) până la cornișa acoperișului, va fi de 7,0 m pentru clădirile P+1, respectiv 10,0 m pentru clădirile P+1+M.

Indici urbanistici: POT maxim 20%, CUT maxim 0,60

Utilități: alimentarea cu apă din fântâna proprie; evacuarea apelor menajere în fosa septica vidanjabilă impermeabilizată, până la darea în funcțiune a sistemului centralizat de apă și canalizarea menajera, la care construcția se va racorda obligatoriu; alimentarea cu energie electrică prin racord la rețeaua existentă în zonă și din surse regenerabile (panouri solare).

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);

Localizare=intravilan, sat Zăbala, comuna Zăbala, județul Covasna, Zona Csipkés în suprafața de 3200 mp, cu o formă neregulată.

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

Imobilul se află în vecinătatea drumului de exploatare având număr cadastral 24560.

c) surse de poluare existente în zonă;

Traficul auto se realizează de pe drumul de exploatare, făcând legătura cu drumul DJ 121.

d) particularități de relief;

Terenul pe care se propune realizarea obiectivului este situat în zona de deal și munte.

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

În zonă nu există rețea de apă-canal, de aceea se va amplasa o fosa septica ecologică vidanjabilă impermeabilă pentru a colecta apele uzate conform standardelor în vigoare. Alimentarea clădirii cu apă potabilă se va realiza din puțul propriu după recondiționarea acestuia. În cazul în care debitul nu corespunde standardelor este necesară forarea unui al puț. Există doar rețea de energie electrică.

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

Conform avizelor ce se vor obține de la furnizorii de utilități conform certificatului de urbanism.

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;

Pe amplasamentul studiat există construcții care nu vor fi afectate de lucrările menționate.

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

Conform PUG aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Zăbala nr. 40/1999, prelungita prin HCL nr. 69/2018, imobilul se afla în intravilanul loc. Zăbala.

j) existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinate; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție.

Nu este cazul.

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

a) destinație și funcțiuni;

Clădirea centrului de agrement are destinația de clădire administrativ și social-cultural.

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

Clădirea centrului de agrement, reconstruit, va avea un regim de înălțime "Sp+P+M". Suprafața construită va avea suprafața construită de 500 mp, suprafața desfășurată de 1500 mp. Clădirea va fi realizată pe fundații continue din beton armat, zidărie confinată, șarpanta din lemn ecarisat și tratate corespunzător, învelită cu țiglă. Se vor folosi culori naturale pentru a se încadra în natură. Aceasta va fi compusă din bucătărie, camera tehnică cu centrală termică, depozite, holuri, spălătorie/uscătorie, grupuri sanitare (bărbați/femei), dormitoare cu grupuri sanitare proprii cu două paturi, cu trei paturi, pentru minim 50 de persoane, sala de conferință pentru 80 de persoane, sala de mese pentru 80 de persoane, terase. Se vor folosi materiale și sisteme constructive durabile din zidărie și beton armat. Se va amplasa o fosa septică ecologică vidanjabilă. Apa potabilă va fi asigurată din puțul existent după recondiționarea acesteia. În cazul în care debitul nu asigură funcționarea clădirii în condiții optime este necesar forarea unui puț nou.

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

50 de ani.

d) nevoi/solicitări funcționale specifice;

Conform legislației în vigoare.

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;

Conform expertizei tehnice nr. 1073/2022 întocmit de drd. Ing. Crânguș Florea este necesar demolarea construcției administrative C1 și a anexelor C2 și C3.

- 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.

Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice și nu se afla în zona de protecție monumente istorice și/sau ale culturii.

Data

.....

Întocmit

Nagy Alpár, administrator
.....
(numele, funcția, compartimentul și semnătura)

