

ROMÂNIA  
JUDEȚUL COVASNA  
CONSILIUL LOCAL AL  
ORAȘULUI BARAOLT

**HOTĂRÂREA Nr. 45/2023**

**privind aprobarea notei conceptuale și a temei de proiectare aferente investiției Reabilitarea școlii vechi din incinta școlii din Baraolt, județul Covasna**

Consiliul local al orașului Baraolt, întrunit în ședința extraordinară din 11 mai 2023 văzând proiectul de hotărâre, însoțit de Referatul de aprobare privind aprobarea notei conceptuale și a temei de proiectare aferente investiției Reabilitarea școlii vechi din incinta școlii din Baraolt, județul Covasna

având în vedere Raportul de specialitate al Serviciului de dezvoltare, raportul comisiilor de specialitate nr. 1 și 2, precum și avizul de legalitate al secretarului orașului;

în conformitate cu prevederile:

- art. 1- 4, precum și anexele nr. 1 și 2 din HG nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico - economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice
- art. 44 alin. (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 129 alin. 2 lit. b), coroborat cu alin. 4 lit. d), al art. 139 alin. 3 lit. e), art. 196 alin. 1 lit. a) din Ordonanță de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, modificată și completată,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Se aprobă nota conceptuală aferentă investiției ”Reabilitarea școlii vechi din incinta școlii din Baraolt, județul Covasna”, conform Anexei nr. 1.

**Art. 2.** Se aprobă tema de proiectare aferentă investiției ”Reabilitarea școlii vechi din incinta școlii din Baraolt, județul Covasna, elaborată de *Modularhitekt SRL*”, conform Anexei nr. 2.

**Art. 3.** Anexele 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre

**Art. 4.** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul orașului Baraolt, Serviciul urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului

Președintele de ședință:  
Consilier SZABO PETER



Contrasemnează  
Secretar general  
DOMBI REKA HILDA

Baraolt, 11 mai 2023

Prezenta se comunică:

1 ex. Instituția Prefectului

1 ex. Primar

2 ex. Biroul A.P.L

1 ex. Biroul de dezvoltare din cadrul Serviciului urbanism

ANEXA 1  
LA HCL 45/2023

Beneficiar  
Orașul Baraolt, Județul Covasna

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



Aprobat  
(nume, funcție și semnătură)

L.S.

## NOTĂ CONCEPTUALĂ

### 1 INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII PROPUȘ

#### 1.1 Denumirea obiectivului de investiții

“ Reabilitarea școlii vechi din incinta școlii din Baraolt, jud. Covasna”

#### 1.2 Ordonator principal de credite/investitor

**ORAȘUL BARAOLT, Județul Covasna**

Baraolt, 525100, str. Libertății nr. 2;

Tel: 0267-377507, Fax: 0267-377919

#### 1.3 Ordonator de credite (secundar, terțiar)

-

#### 1.4 Beneficiarul investiției

**ORAȘUL BARAOLT, Județul Covasna**

Baraolt, 525100, str. Libertății nr. 2;

Tel: 0267-377507, Fax: 0267-377919

### 2 NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII PROPUȘ

#### 2.1 Scurtă prezentare privind:

a) *deficiențe ale situației actuale:*

- Compartimentare neadecvată – inexistența grupurile sanitare în clădire;
- Condiții igienice necorespunzătoare;
- Sistem de încălzirea neeficient;
- Absența accesul persoanelor cu dizabilități;

- Lipsa ventilației mecanice, fără de care nu se poate asigura coeficientul minim de transfer termic, și cel al consumului anual specific maxim de energie primară din surse neregenerabile;
- Încălzirea încăperilor se face prin încălzire centrală, cu distribuție bitubulară, cu radiatoare tip panou din tabla oțel, fără cap termostatic, fără reglaj debit, fără automatizare, sistem de țevi neechilibrate hidraulic;
- Ferestrele vechi, pardoseala, pereții, planșeu peste parter nu corespund nivelului minim de izolare termică prevăzut de normative;
- Instalația electrică a construcției este învechită în corelare cu echipamentele și modificările arhitecturale ce se vor propune în cadrul proiectului actual;

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

Proiectul vizează îmbunătățirea semnificativă a eficienței energetice a clădirii școlii vechi din cadrul Clădirea Grupul Școlar „Baróti Szabó Dávid” din orașul Baraolt, județul Covasna. Proiectul va contribui la dezvoltarea Orașul Baraolt, prin îmbunătățirea calității infrastructurii educaționale, în vederea asigurării unor condiții de desfășurare a activității didactice la standarde europene și creșterea participării populației școlare la procesul educațional. Prin obiectivul general, proiectul contribuie la revitalizarea locală și a satelor din comunele învecinate prin diminuarea dezechilibrelor regionale existente, cu accent pe stimularea dezvoltării echilibrate și revitalizarea zonelor defavorizate (cu dezvoltare întârziată), inclusiv preîntâmpinarea producerii de noi dezechilibre.

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

Starea tehnică actuală a obiectivului de investiții, care este necorespunzătoare din punctul de vedere al asigurării cerințelor esențiale de calitate în construcții, sub multiple aspecte (eficiență energetică a acestora, starea tehnică a instalațiilor existente, respectarea caracterului arhitectural al clădirilor, etc.), cu implicații negative directe asupra confortului termic și a eficienței utilizării instalațiilor și a spațiilor existente.

## **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 anii trecuți în orașul Baraolt s-a inițiat deja investiții similare, precum Creșterea eficienței energetice a clădirii școlii generale “Gaál Mózes” din orașul Baraolt, județul Covasna, în cadrul programului privind creșterea eficienței energetice și gestionarea inteligentă a energiei în clădirile publice cu destinație de unități de învățământ.

## **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**

Lucrările se încadrează în prevederile P.U.G. Baraolt.

## **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 Obiectivele generale, preconizate a fi atinse prin realizarea investiției**

Investiția propusă este în conformitate cu scopul și obiectivul programului privind reabilitarea moderată a clădirilor publice pentru a îmbunătăți serviciile publice prestate la nivelul unităților administrativ-teritoriale, lansat de PNRR.

### **3 ESTIMAREA SUPORTABILITĂȚII INVESTIȚIEI PUBLICE**

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

- consturile unor investiții similare realizate

Valoarea C+M al proiectul „Creșterea eficienței energetice a clădirii școlii generale “Gaál Mózes” din orașul Baraolt, județul Covasna, în cadrul programului privind creșterea eficienței energetice și gestionarea inteligentă a energiei în clădirile publice cu destinație de unități de învățământ.” este de **4.318.670,82 lei fără TVA**

- standarde de cost pentru investiții similare

Nu este cazul, standardele de cost fiind abrogate.

#### **3.2 Estimarea cheltuielilor pentru proiectare, 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 realizarea studiilor de specialitate, ale documentațiilor tehnico-economice și obținerea avizelor, autorizațiilor și acordurilor pentru obiectivului de investiții se estimează următoarele cheltuieli, fără TVA.

Studii de teren (studii geotehnice și topografice): cca. 5000 lei

Obținere avize, acorduri, autorizații: 2.500 lei

Expertiză tehnică: 8.500 lei

Documentații tehnico-economice și actualizarea celor existente: 75.500 lei

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

Surse proprii și programe de finanțare nerambursabile de stat - **Componenta I.3 – Reabilitare moderată a clădirilor publice pentru a îmbunătăți serviciile publice prestate la nivelul unităților administrativ - teritoriale în cadrul apelurilor de proiecte PNRR/2022/C10.**

### **4 INFORMAȚII PRIVIND REGIMUL JURIDIC, ECONOMIC ȘI TEHNIC AL TERENULUI ȘI/SAU AL CONSTRUCȚIEI EXISTENTE**

Regim juridic:

Imobilul înscris în CF nr. 28143, nr.cad. 28143 – curți construcții, în suprafață de 2170 mp se află în intravilanul localității Baraolt. Aupra terenului și a clădirilor din CF este înscrisă dreptul de proprietate publică în favoarea Orașului Baraolt cu drept de administrare în favoarea Consiliului Local al Orașului Baraolt. În Cartea Funciară nu sunt înscrieri privitoare la sarcini.

Regimul economic:

Utilizarea actuală a imobilului este teren cu construcții în suprafață totală de 2170 mp. Pe această suprafață există o construcție, clădirea Grup Școlar Baroti Szabo Davis din cărămidă cu suprafață construită desfășurată de 528 mp. Imobilul este încadrat în zona A de impozitare.

### **5 PARTICULARITĂȚI ALE AMPLASAMENTULUI / AMPLASAMENTELOR PROPUȘ(E) PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII**

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

Amplasamentul școlii se află în zona semicentrală a orașului, pe strada Kossuth Lajos nr.172, 525100 Baraolt, jud. Covasna, stradă care face parte din DJ131, care duce spre localitatea Augustin. Imobilul propus spre intervenție este amplasat pe un teren situat în intravilanul orașului și face parte din campusul școlar din Baraolt.

Clădirea existentă, de 153 de ani, cu nr. C.F. 28143-C1, are o suprafață construită la sol de 264 mp și suprafață construită desfășurată de 528 mp conf. CF. (593,0 măsurată). Clădirea are o formă dreptunghiulară, regimul de înălțime Subsol+Parter+Etaj, cu dimensiunile de ca. 20,79 m x 12,34 m în plan.

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

Accesul pietonal și carosabil pe amplasament se face pe latura dinspre sud a terenului, dinspre strada Kossuth Lajos (drum județean DJ131) sau dinspre latura estică, dinspre direcția campusului, iar pe celelalte laturi se învecinează cu zona campusul școlar din Baraolt, precum construcții și spații cu funcții educaționale.

- c) *surse de poluare existente în zonă*

Nu este cazul.

- d) *particularități de relief*

Zona amplasamentului în studiu se află din punct de vedere morfologic între Munții Baraolt și Munții Harghita, în mică depresiune Baraolt - Batanii Mari, care face legătura între culoarul Maierus și culoarul Malnas (V. Oltului). Formele de relief sunt coluvii alcătuite din nisipuri, argile, pietrișuri și prafuri de vârstă pleistocena.

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

Există rețea de alimentare cu energie electrică, alimentarea cu apă și canalizare, alimentarea cu gaze naturale, telecomunicații – sunt asigurate prin racordarea clădirilor la rețelele publice de utilități existente în zonă.

- f) *existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsură în care pot fi identificate*

Nu este cazul.

- g) *posibile obligații de servitute*

Nu se cunosc.

- 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 este cazul.

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

- Funcțiunea dominantă: obiective de utilitate publică (scoală, biserică);
- Reglementări;
- Utilizări funcționale permise: se vor elibera certificate de urbanism pentru construcții legate de funcțiunea dominantă a zonei. Se admit și alte tipuri de obiective de interes public (comerț, alimentație publică);
- Restricții:
- Aliniamentele propuse față de axul străzii vor fi de 8 m pentru străzile de cat. III-a; 4,5 m pentru străzile de categoria a IV-a.
- În cazul în care se vor depăși aliniamentele existente nu se încadrează în acest dimensiuni, aliniamentele existente au prioritate pentru str. Kossuth Lajos iar pentru restul numai cele cu lățimi mai mari.

- Nu se vor elibera autorizații pentru construcții anexe care produc zgomote (atelier de reparații auto), mirosuri (cotețe, afumătorii, etc.), fără acordul scris al vecinilor adiacenți lotului pe care se execută această lucrare.
  - Se vor respecta prevederile codului civil cu privire la distanțe și vecinătăți
  - Clădirile noi se vor amplasa în aliniament cu cele existente dar în nici un caz distanța nu va fi mai mică decât cea impusă de profilul transversal al categoriei de stradă prevăzută pentru zona respectivă.
  - Regim maxim de înălțime: P+3
  - POT = max 40 %; CUT = max 0,8
- 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*

În zona amplasamentului nu sunt monumente istorice.

## 6 DESCRIEREA SUCCINTĂ A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII PROPUȘ DIN PUNCT DE VEDERE TEHNIC ȘI FUNCȚIONAL:

### a) *destinație și funcțiuni;*

Proiectul vizează îmbunătățirea semnificativă a eficienței energetice a clădirii școlii vechi din cadrul Clădirea Grupul Școlar „Baróti Szabó Dávid” din orașul Baraolt, județul Covasna. Vor fi menținute destinațiile și funcțiunile actuale ale spațiilor interioare și nu se vor realiza modificări la nivel de schema funcțională existentă cu excepția subsolului unde se propune înființarea grupurilor sanitare pe sexe pentru elevilor școlii.

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

Lucrările care vor face obiectul investiției sunt următoarele:

- termoizolarea anvelopantă a clădirii
- instalarea unui nou sistem de încălzire cu o pompă de căldură aer/apă
- tâmplăriile existente se schimbă în totalitate. Se vor monta tâmplării lemn cu geam termoizolant performant
- instalarea unui sistem de ventilație mecanică cu recuperarea căldurii
- înlocuirea integrală a instalațiilor electrice
- instalarea unui sistem alternativ de producere a energiei electrice, prin panouri solare fotovoltaice policristaline complet echipate
- înlocuirea sistemului de colectare și evacuare a apelor meteorice
- refacerea finisajelor interioare în zonele de intervenție;
- repararea trotuarelor de protecție, în scopul eliminării infiltrațiilor la infrastructura clădirii
- înlocuirea învelitorii existente;
- la demisol se propune înființarea grupurile sanitare pe sexe
- se propune demolarea și reconstruirea copertinei peste accesul principal
- se propune construire rampe pentru scaun pe roți din beton
- repararea și vopsirea tencuiei exterioare decorative

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

Se preconizează o durată minimă de funcționare de 15 ani pentru obiectivele propuse.

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;

Elaborarea unui studiu topografic este necesar pentru determinarea exactă ale dimensiunilor în plan și a cotelor pentru construcțiile existente, astfel determinând volumul de lucrări necesare pentru intervenție.

Elaborarea unei expertize tehnice este necesară conform Legii nr. 10 din 18 ianuarie 1995, pentru lucrările de intervenții la construcții existente, prin care se evaluează construcția existentă și se prezintă soluții de intervenții.

- unui studiu de fundamentare a valorii resursei culturale referitoare la restricțiile și premisivitățile asociate cu obiectivul de investiții, în cazul intervențiilor pe monumente istorice sau zone protejate

Nu este cazul.

Data:

.....

Întocmit,

.....

(numele, funcția, compartimentul și semnătura)

*\*Conținutul cadru al acestui document respectă H.G. nr. 907 din 29 noiembrie 2016.*



ANEXA 2  
LA HCC 45/2023

**MODULARHITEKTS srl**  
J19/783/2019 C.U.I.41826779  
Sediul: Baile Tușnad, str. Gării, nr. 85A  
Tel: +40-742 426 501  
e-mail: modularhitekts@gmail.com

**TEMĂ DE PROIECTARE** pentru obiectivul de investiții:

**”REABILITAREA ȘCOLII VECHI DIN INCINTA ȘCOLII DIN BARAOLT, JUD. COVASNA”**

**BENEFICIAR:**

**ORAȘUL BARAOLT**

Str. Libertății, nr. 2, 525100, Baraolt, jud. CV  
primaria@primariabaraolt.ro  
0267 377 507

**PROIECTANT  
GENERAL:**

**MODULARHITEKTS S.R.L.**

Str. Gării, Nr. 85A, 535100 Băile Tușnad, jud. HR  
modularhitekts@gmail.com  
0742 426 501

**ȘEF PROIECT:**

**arh. RAVASZ Norbert**

Tabloul Național al Arhitecților nr. 9106

**NR. PROIECT:**

**06/2023**

**data: mai 2023**



# BORDEROU

## 1. PIESE SCRISE

- 1.1 Foaie de titlu.....
- 1.2 Borderou.....
- 1.3 Temă de proiectare.....

## 2. PIESE DESENAȚE

- 2.1 Plan de încadrare în zonă.....A-01
- 2.2 Plan de situație.....A-02

Elaborat,

SC MODULARHITEKTS SRL  
arh. Ravasz Norbert

# TEMĂ DE PROIECTARE

## PREAMBUL

Prezenta temă de proiectare exprimă intențiile investiționale și nevoie funcționale ale beneficiarului investiției, evidențiate în nota conceptuală, determinând concepția de realizare a obiectului de investiții în funcție de condiționările tehnice, urbanistice generale ale amplasamentului.

Conținutul prezentei teme de proiectare este conform anexei nr. 2 la HG nr. 907 din 29 noiembrie privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/ proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice.

## 1. INFORMATII GENERALE

### 1.1 Denumirea obiectivului de investiții

Reabilitarea școlii vechi din incinta școlii din Baraolt, jud. Covasna

### 1.2 Ordonator principal de credite/ investitor

Primăria Orașului Baraolt / Primar Benedek-Huszár János

Str. Libertății, Nr. 2, 525100 Baraolt - CV

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

Nu este cazul.

### 1.4 Beneficiarul investiției

Primăria Orașului Baraolt / Primar Benedek-Huszár János

Str. Libertății, Nr. 2, 525100 Baraolt - CV

### 1.5 Elaboratorul temei de proiectare

SC MODULARHITEKTS SRL – arh. Norbert RAVASZ

Str. Gării, Nr. 85A, 535100 Băile Tușnad – HR

Tel: 0742 426 501, E-mail: modularhitekts@gmail.com

C.U.I.: 41826779, Nr. Reg. Com.: J19/783/2019

## 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.

Regim juridic:

Imobilul înscris în CF nr. 28143, nr.cad. 28143 – curți construcții, în suprafață de 2170 mp se află în intravilanul localității Baraolt. Asupra terenului și a clădirilor din CF este înscrisă dreptul de proprietate publică în favoarea Orașului Baraolt cu drept de administrare în favoarea Consiliului Local al Orașului Baraolt. În Cartea Funciară nu sunt înscrieri privitoare la sarcini.

Regimul economic:

Utilizarea actuală a imobilului este teren cu construcții în suprafață totală de 2170 mp. Pe această suprafață există o construcție, clădirea Grup Școlar Baroti Szabo Davis din cărămidă cu suprafață construită desfășurată de 528 mp. Imobilul este încadrat în zona A de impozitare.

### 2.2 Particularități ale amplasamentului/ amplasamentelor propus(e) pentru realizarea obiectivului de investiții, după caz:

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

Amplasamentul școlii se află în zona semicentrală a orașului, pe strada Kossuth Lajos nr.172, 525100 Baraolt, jud. Covasna, stradă care face parte din DJ131, care duce spre localitatea Augustin. Imobilul propus spre intervenție este amplasat pe un teren situat în intravilanul orașului și face parte din campusul școlar din Baraolt.

Clădirea existentă, de 153 de ani, cu nr. C.F. 28143-C1, are o suprafață construită la sol de 264 mp și suprafață construită desfășurată de 528 mp conf. CF. (593,0 măsurată). Clădirea are o formă dreptunghiulară, regimul de înălțime Subsol+Parter+Etaj, cu dimensiunile de ca. 20,79 m x 12,34 m în plan.

#### b) Relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/ sau căi de acces posibile

Accesul pietonal și carosabil pe amplasament se face pe latura dinspre sud a terenului, dinspre strada Kossuth Lajos (drum județean DJ131) sau dinspre latura estică, dinspre direcția campusului, iar pe celelalte laturi se învecinează cu zona campusul școlar din Baraolt, precum construcții și spații cu funcții educaționale.

#### c) Surse de poluare existente în zonă

Nu este cazul.

**d) Particularități de relief**

Zona amplasamentului în studiu se află din punct de vedere morfologic între Munții Baraolt și Munții Harghita, în mică depresiune Baraolt - Batanii Mari, care face legătura între culoarul Maierus și culoarul Malnas (V. Oltului). Formele de relief sunt coluvii alcătuite din nisipuri, argile, pietrișuri și prafuri de vârstă pleistocena.

Amplasamentului îi corespunde, conform Codului de proiectare seismică P 100-1/2006, o valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare de  $a_g=0.16g$ , adică  $1.57 \text{ m/s}^2$ , și o perioadă de colț  $T_c=0,7 \text{ sec}$ . Conform versiunii din 2013 a Codului, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare este de  $a_g=0.20g$ , adică  $1.962 \text{ m/s}^2$ . În zona de amplasare a construcției valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului în amplasament (IMR=50 ani) este de  $0.6 \text{ kPa}$ , conform Codului de proiectare CR1-1-4/2012.

Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol, în amplasament, este de  $s_k=1.5 \text{ kN/m}^2$ , conform Codului de proiectare CR 1-1-3-2012.

Adâncimea maximă de îngheț în zonă este  $-110 \text{ cm}$  ( $-100 \text{ cm}$  intravilan) conform STAS 6054/77.

**e) Nivel de echipare tehnico-edilitară al zonei și posibilități de asigurare a utilităților**

Există rețea de alimentare cu energie electrică, alimentarea cu apă și canalizare, alimentarea cu gaze naturale, telecomunicații – sunt asigurate prin racordarea clădirilor la rețelele publice de utilități existente în zonă.

**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 se cunosc.

**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 este cazul.

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

- Funcțiunea dominantă: obiective de utilitate publică (scoală, biserică);
- Reglementări;
- Utilizări funcționale permise: se vor elibera certificate de urbanism pentru construcții legate de funcțiunea dominantă a zonei. Se admit și alte tipuri de obiective de interes public (comerț, alimentație publică);

- Restricții:
- Aliniamentele propuse față de axul străzii vor fi de 8 m pentru străzile de cat. III-a; 4,5 m pentru străzile de categoria a IV-a.
- În cazul în care se vor depăși aliniamentele existente nu se încadrează în acest dimensiuni, aliniamentele existente au prioritate pentru str. Kossuth Lajos iar pentru restul numai cele cu lățimi mai mari.
- Nu se vor elibera autorizații pentru construcții anexe care produc zgomote (atelier de reparații auto), mirosuri (cotețe, afumătorii, etc.), fără acordul scris al vecinilor adiacenți lotului pe care se execută această lucrare.
- Se vor respecta prevederile codului civil cu privire la distanțe și vecinătăți
- Clădirile noi se vor amplasa în aliniament cu cele existente dar în nici un caz distanța nu va fi mai mică decât cea impusă de profilul transversal al categoriei de stradă prevăzută pentru zona respectivă.
- Regim maxim de înălțime: P+3
- POT = max 40 %; CUT = max 0,8

**j) Estența de monumente istorice/ de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condițiilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție**

În zona amplasamentului nu sunt monumente istorice.

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

**a) Destinație și funcțiuni**

Proiectul vizează îmbunătățirea semnificativă a eficienței energetice a clădirii școlii vechi din cadrul Clădirea Grupul Școlar „Baróti Szabó Dávid” din orașul Baraolt, județul Covasna. Vor fi menținute destinațiile și funcțiunile actuale ale spațiilor interioare și nu se vor realiza modificări la nivel de schema funcțională existentă cu excepția subsolului unde se propune înființarea grupurilor sanitare pe sexe pentru elevilor școlii.

Proiectul va contribui la dezvoltarea Orașul Baraolt, prin îmbunătățirea calității infrastructurii educaționale, în vederea asigurării unor condiții de desfășurare a activității didactice la standarde europene și creșterea participării populației școlare la procesul educațional.

**b) Caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate**

Lucrările care vor face obiectul investiției sunt următoarele:

- termoizolarea anvelopantă a clădirii
- instalarea unui nou sistem de încălzire cu o pompă de căldură aer/apă
- tâmplăriile existente se schimbă în totalitate. Se vor monta tâmplării lemn cu geam termoizolant performant
- instalarea unui sistem de ventilare mecanică cu recuperarea căldurii
- înlocuirea integrală a instalațiilor electrice

- instalarea unui sistem alternativ de producere a energiei electrice, prin panouri solare fotovoltaice policristaline complet echipate
- înlocuirea sistemului de colectare și evacuare a apelor meteorice
- refacerea finisajelor interioare în zonele de intervenție;
- repararea trotuarelor de protecție, în scopul eliminării infiltrațiilor la infrastructura clădirii
- înlocuirea învelitorii existente;
- la demisol se propune înființarea grupurile sanitare pe sexe
- se propune demolarea și reconstruirea copertinei peste accesul principal
- se propune construire rampe pentru scaun pe roți din beton
- repararea și vopsirea tencuielii exterioare decorative

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**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Acoperiș:                    | Șarpantă din lemn cu învelitoare din țigle ceramice   |
| Structura de rezistență:     | Conform expertiză tehnică și/sau relevu   |
| Închideri exterioare:        | Cărămidă plină, cu goluri îmbrăcate în termosistem cu asigurarea rezistenței termice normate. |
| Tâmplărie exterioară:        | Tamplarie lemn cu geam termoizolant bipan sau tripan.   |
| Finisaje exterioare:         | Tencuieli decorative vopsita cu vopsea minerala pe baza de silicat                            |
| Compartimentări interioare:  | Compartimentări din zidărie (cărămidă sau BCA) și/sau gipscarton                              |
| Pardoseli interioare:        | Conforme cu funcțiunea deservită: covor PVC, ciment slefuit, plăci ceramice                   |
| Pereți, plafoane interioare: | Zugrăveli pe bază de var peste ziduri existente și plăci ceramice în grupurile sanitare       |
| Tâmplărie interioară:        | Lemn masiv sau MDF  |

|   |   |
|---|---|
| Instalație apă-canal:                       | Racordată la rețeaua orașului cu contorizarea individuală.  |
| Instalație încălzire și apă caldă menajeră: | Pompă de căldură aer/apă (încălzire prin tavan, cu covoare capilare).   |
| Instalație electrică:                       | Standard, racordată la rețeaua orașului – contorizare individuală   |
| Instalație TV:                              | Nu  |
| Instalație telefonie:                       | Da  |
| Instalație de paratrăsnet:                  | Se va dota cu instalație de paratrăsnet și împământare conform normative.   |
| Serviciu de salubritate:                    | Va fi asigurat transportul regulat al reziduurilor menajere de către firmă specializată pe bază de contract individual. |

**d) Număr estimate de utilizatori**

Se estimează un număr de aproximativ **192** utilizatori – personal didactic, nedidactic și elevi.

**e) Durata minimă de funcționare, apreciată corespunzător destinației/ funcțiunilor propuse**

Se preconizează o durată minimă de funcționare de 15 ani pentru obiectivele propuse.

**f) Nevoi/solicitări funcționale specifice**

În cadrul proiectării se va ține cont de categoriile funcționale, de siguranța populației, de normele tehnice în vigoare, siguranța la incendiu, de factorii economici și sociali, de conservare și protecție a mediului. Respectarea prevederilor legale privind protecția persoanelor cu dezabilități.

**g) Corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului**

La elaborarea DALI solicitat prin prezenta temă de proiectare se vor avea în vedere toate elementele prevăzute prin actele normative în vigoare și planul urbanistic care reglementează zona respectivă.

**h) Stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului**

Toate propunerile prezentate mai sus sunt orientative. Proiectantul nu le va considera restrictive sau limitative, iar pentru elaborarea Documentațiilor tehnice va consulta beneficiarul

și se vor respecta toate normele de funcționare precum și normativele și STAS-urile actualizate, în vigoare.

#### **2.4 Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia**

- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Hotărârea nr. 907 din 2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico/economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;
- Legea 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect;
- Legea 159/2013 pentru modificarea și completarea Legii 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor;
- Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee indicativ NP 010- 97

Aprobat,

PRIMĂRIA ORAȘULUI BARAOLT  
Primar Benedek-Huszár János

Elaborat,

SC MODULARHITEKTS SRL  
arh. Ravasz Norbert