

HOTĂRÂREA Nr. 50/2023

privind aprobarea notei conceptuale și a temei de proiectare aferente investiției “Reabilitare termică a sediului primăriei orașului 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 “Reabilitare termică a sediului primăriei orașului 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:

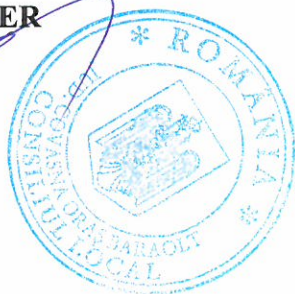
Art. 1. Se aprobă nota conceptuală aferentă investiției “Reabilitare termică a sediului primăriei orașului Baraolt, județul Covasna”, conform Anexei nr. 1.

Art. 2. Se aprobă tema de proiectare aferentă investiției “Reabilitare termică a sediului primăriei orașului Baraolt, județul Covasna”, elaborată de *Bonproiect 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 dezvoltare locală din cadrul aparatului de specialitate al primarului

Președintele de ședință:
Consilier SZABO PETER

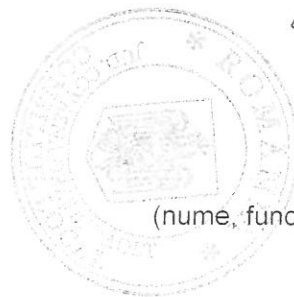


Contrasemnează
Secretar general
DOMBI REKA HILDA

Baraolt, 11 mai 2023

Prezenta se comunică:
1 ex. Instituția Prefectului
1 ex. Primar
2 ex. Biroul A.P.L
1 ex. Serviciul dezvoltare

Beneficiar
Orașul Baraolt, Județul Covasna
Nr. /



ANEXA 1
CA HCL 50/2-23

Aprobat
(nume, funcție și semnătură)

L.S.

NOTĂ CONCEPTUALĂ

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII PROPUȘ

1.1 Denumirea obiectivului de investiții

“ Reabilitare termică a sediului primăriei orașului Baraolt, județul 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:

- Absența rampelor de acces pentru persoanele cu dizabilități;
- 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 din lemn simplu și PVC vechi, pereții exteriori, planșeul peste parter, nu corespund nivelului minim de izolare termică prevăzut de normative;
- Învălitoarea din tiglă este în stare nesatisfăcătoare;
- Jgheburile sunt deformate, torsionate, deplasate de pe poziție;
- Cornișa prezintă zone extinse deteriorate de apele de infiltrație;
- Pereții exteriori de rezistență prezintă zone cu fisuri de tasare datorate infiltrațiilor de apă la nivelul fundațiilor;
- Pereții exteriori de rezistență prezintă zone cu infiltrații locale de apă în zona trotuarelor pe conturul construcției;

- Există zone în care pereții exteriori sunt deteriorați de șiroirile de ape meteorice și de ciclurile de îngheț – dezgheț;
- Tencuieli deteriorate;
- Degradări locale ale soclului clădirii;
- Local, lipsesc trotuarele de gardă;
- Există trotuare de gardă deteriorate;
- Nu există stații de încărcare electrice pentru automobile.

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

Prezenta lucrare este elaborată ca urmare a solicitării de către beneficiar și va sta la baza elaborării documentațiilor în vederea accesării finanțării prin Planul Național de Redresare și Reziliență aferent apelului de proiecte PNRR/2022/C10, componenta 10 – Fondul Local, Reabilitare moderată a clădirilor publice. Prin realizarea acestei investiții se va îmbunătăți furnizarea de servicii publice de către unitățile administrativ-teritoriale.

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 Planului Național de Redresare și Reziliență, aferent apelului de proiecte PNRR/2022/C10, componenta 10 – Fondul Local, Reabilitare moderată a clădirilor publice pentru a îmbunătăți furnizarea de servicii publice de către unitățile administrativ - teritoriale.

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:

- costurile 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): 5.831,00 lei cu TVA

Expertiză tehnică: 6.693,75 lei cu TVA

Documentații tehnico-economice și actualizarea celor existente: 54.740,00 lei cu TVA

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 - 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. 24205, nr.cad. 24205 – curți construcții, în suprafață de 1527.0 mp se află în intravilanul localității Baraolt. Asupra terenului și a clădirii 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 1527.0 mp. Pe această suprafață există o construcție, clădire cu funcțiunea de sediu administrativ – primărie cu suprafața construită de 447.31 mp. Imobilul este încadrat în zona A de impozitare.

5. PARTICULARITĂȚI ALE AMPLASAMENTULUI / AMPLASAMENTELOR PROPUSE(P) PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

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

Amplasamentul sediului primăriei se află în zona semicentrală a orașului, pe strada Libertății, nr.2, 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.

Clădirea existentă, de aprox. 83 de ani, cu nr. C.F. 24205-C1, are o suprafață construită la sol de 447.31 mp și suprafață construită desfășurată de 477.46 mp. Clădirea are o formă poligonală, regimul de înălțime Subsol parțial+Parter, cu dimensiunile de ca. 20,95 m x 21,70 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-vest a terenului, dinspre strada Libertății (drum județean DJ131) iar pe celelalte laturi se învecinează cu:

- la nord-vest- proprietate privată Kovacs Andras
- la nord-est proprietate privată Balazsi Lajos, Tokes Jozsef, Nagy Ferenc și Boldizsar Emilia
- la sud-est- școala generală Gaal Mozes cu nr. cad. 26869

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.

Imobilul este situat într-o zonă ce corespunde unei accelerații la nivelul terenului de $a_g=0,20g$ (IMR 225 ani), cu o perioadă de colț a spectrului seismic $T_c=0,7\text{sec}$.

În zona de amplasare a construcției, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului în amplasament (IMR=50 ani) este de 0.6 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 -100 cm de la suprafața terenului, conform STAS 6054/77.

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. Încălzirea clădirii și prepararea apei calde se face cu centrală termică pe gaz, iar pentru iluminat se folosește curentul electric din sistemul național. Pentru a scădea consumul de energie electrică, se dorește implementarea energiei regenerabile (panouri fotovoltaice).

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. Prin reabilitarea termică a clădirii existente nu se va schimba structura construcției, sunt necesare numai restructurări nestructurale (construire grup sanitar persoane cu dizabilități). În baza expertizei tehnice se proiectează și se execută lucrările propuse. Reabilitatea termică a clădirii cu destinația de sediu primărie a orașului Baraolt nu influențează negativ rezistența și stabilitatea construcției.

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

- Funcțiunea dominantă: locuințe și dotări aferente.

- Reglementări:
- Utilizări funcționale permise: se vor elibera certificate de urbanism pentru construcții legate de funcțiunea dominantă a zonei.
- 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.), și nici nu vor primi autorizații de funcționare în spații existente, firme sau secții care prin natura activității lor produc daune sau poluează direct sau indirect atât clădirilor în care își desfășoară activitatea cât și celor din jur (ex. moară, service auto, atelier de tâmplărie cu acces direct în strada Kossuth Lajos, crescătorie de animale etc).
- 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+4
- POT = max 40 %; CUT = max 2

j) *existența 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.

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 sediului primăriei 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 grupului sanitar unde se propune recompartimentarea acestuia pentru a putea fi folosit și de persoane cu dizabilități.

Proiectul va contribui la dezvoltarea orașului Baraolt, prin îmbunătățirea furnizării de servicii publice către cetățeni.

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

Lucrările care vor face obiectul investiției sunt următoarele:

- Izolarea termică a părții opace a fațadelor cu vată minerală bazaltică amplasată la exterior cu o grosime de 15 cm.
- Izolarea termică a spațiilor golurilor de fereastră și uși cu sistem termoizolant cu o grosime de 2 cm.
- Izolarea termică a soclului cu polistiren extrudat XPS cu grosime de 10cm
- Izolarea termică a planșeului peste ultim nivel cu vată bazaltică cu grosime de 25 cm a termoizolației. Izolația se va pune între grinzile de lemn ale planșeului.

- Înlocuirea tâmplăriei exterioare existente din lemn simplu și PVC vechi cu tâmplărie din PVC nou cu geam termoizolant, cu performanță ridicată. Tâmplăria existentă din PVC montată recent nu se va schimba.

- Instalarea unor sisteme descentralizate de alimentare cu energie utilizând surse regenerabile prin instalarea panourilor solare fotovoltaice.

- Instalarea a trei stații de încărcare pentru vehiculele electrice (cu putere peste 22kW), cu două puncte de încărcare per stație;

- Înlocuirea corpurilor de încălzire existente cu corpuri de încălzire noi;
- Înlocuirea instalației de distribuție a agentului termic pentru încălzire și apă caldă menajeră.
- Înlocuirea sistemului de colectare și evacuare a apelor meteorice
- Termoizolarea și hidroizolarea soclului;
- Refacerea finisajelor interioare în zonele de intervenție;
- Desfacere coșuri de fum;
- Repararea trotuarelor de protecție, în scopul eliminării infiltrațiilor la infrastructura clădirii;
- Repararea șarpantei deteriorate și înlocuirea parțială a învelitorii existente;
- Consolidarea fisurilor și a zonelor de zidărie degradate;
- Se propune construire rampe de acces în clădire pentru persoane cu dizabilități;
- Reamenajare grup sanitar.

Prin realizarea investiției se dorește atingerea următorilor indicatori energetici față de clădirea inițială:

Rezultate	Valoare la începutul implementării proiectului	Valoare la finalul implementării proiectului	Reducere consum în procente
Consumul anual specific de energie finală pentru încălzire [kWh/m ² an]	141.80	53.81	62.05%
Consumul de energie primară totală (kWh/m ² an)	205.79	102.84	50.03%
Consumul de energie primară utilizând surse convenționale (kWh/m ² an)	205.79	92.07	55.26%
Consumul de energie primară utilizând surse regenerabile (kWh/m ² an)	-	10.77	-
Nivel anual estimat al gazelor cu efect de seră (echivalent kgCO ₂ /m ² an)	34.30	15.04	56.15 %

Energia primară totală obținută după implementarea proiectului este 102.84 kWh/mp*an. Din această valoare, 10.47% , adică 10.77 kWh/mp*an reprezintă energia primară obținută cu ajutorul surselor regenerabile de energie (panouri fotovoltaice).

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.

Elaborarea unui audit energetic este necesară conform MC 001/1 - 2006, pentru lucrările de intervenții termice la construcții existente, prin care se evaluează construcția existentă din punct de vedere termic și energetic 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:

...09.05.2023.....

Întocmit,

.....
(numele, funcția, compartimentul și semnătura)

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



ANEXA 2
LA HCL 50/2023

TEMĂ DE PROIECTARE pentru obiectivul de investiții:

"REABILITARE TERMICĂ A SEDIULUI PRIMĂRIEI ORAȘULUI BARAOLT, JUD. COVASNA"

BENEFICIAR:

ORAȘUL BARAOLT

Str. Libertății, nr. 2, 525100, Baraolt, jud. CV

primaria@primariabaraolt.ro

0267 377 507

**PROIECTANT
GENERAL:**

BONPROIECT S.R.L.

Mun. Sfântu Gheorghe, str. Grigore Bălan,

bl. 18, sc. L, jud. Covasna

eszter_hodor@yahoo.com

0740056012

ȘEF PROIECT:

arh. RITI E. OLIVER

Tabloul Național al Arhitecților nr. 2130

NR. PROIECT:

119/2023

data: mai 2023

BORDEROU

1. PIESE SCRISE

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

2. PIESE DESENATE

- 2.1. Plan de încadrare în zonă A1.01
- 2.2. Plan de situație A1.02

Elaborat,

SC BONPROIECT SRL
Ing. Negrea M. Florina

TEMĂ DE PROIECTARE

PREAMBUL

Prezenta temă de proiectare exprimă intențiile investiționale și nevoile 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. INFORMAȚII GENERALE

1.1 Denumirea obiectivului de investiții

Reabilitare termică a sediului primăriei orașului 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 BONPROIECT SRL – ing. Negrea M. Florina

str. Grigore Bălan, bl. 18, sc. L, 525400 Sfântu Gheorghe – CV

Tel: 0740056012, E-mail: eszter_hodor@yahoo.com

C.U.I.: 34863537, Nr. Reg. Com.: J14/171/2015

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. 24205, nr.cad. 24205 – curți construcții, în suprafață de 1527.0 mp se află în intravilanul localității Baraolt. Asupra terenului și a clădirii din CF este înscrisă dreptul de

proprietate publică în favoarea Oraşului Baraolt cu drept de administrare în favoarea Consiliului Local al Oraşului Baraolt. În Cartea Funciară nu sunt înscrieri privitoare la sarcini.

Regimul economic:

Utilizarea actuală a imobilului este teren cu construcţii în suprafaţă totală de 1527.0 mp. Pe această suprafaţă există o construcţie, clădire cu funcţiunea de sediu administrativ – primărie cu suprafaţa construită de 447.31 mp. Imobilul este încadrat în zona A de impozitare.

2.2 Particularităţi ale amplasamentului/amplasamentelor propus(e) pentru realizarea obiectivului de investiţii, după caz:

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

Amplasamentul sediului primăriei se află în zona semicentrală a oraşului, pe strada Libertăţii, nr.2, 525100 Baraolt, jud. Covasna, stradă care face parte din DJ131, care duce spre localitatea Augustin. Imobilul propus spre intervenţie este amplasat pe un teren situat în intravilanul oraşului, cu suprafaţa de 1527.00 mp.

Clădirea existentă, de aprox. 83 de ani, cu nr. C.F. 24205-C1, are o suprafaţă construită la sol de 447.31 mp şi suprafaţă construită desfăşurată de 477.46 mp. Clădirea are o formă poligonală, regimul de înălţime subsol parţial+parter, cu dimensiunile de cca. 20,95 m x 21,70 m în plan.

b) Relaţiile cu zone învecinate, accesuri existente şi/sau căi de acces posibile

Accesul pietonal şi carosabil pe amplasament se face pe latura dinspre sud-vest a terenului, dinspre strada Libertăţii (drum judeţean DJ131) iar pe celelalte laturi se învecinează cu:

- la nord-vest- proprietate privată Kovacs Andras
- la nord-est proprietate privată Balazsi Lajos, Tokes Jozsef, Nagy Ferenc şi Boldizsar Emilia
- la sud-est- şcoala generală Gaal Mozes cu nr. cad. 26869

c) Surse de poluare existente în zonă

Nu este cazul.

d) Particularităţi de relief

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

Imobilul este situat într-o zonă ce corespunde unei acceleraţii la nivelul terenului de $a_g=0,20g$ (IMR 225 ani), cu o perioadă de colţ a spectrului seismic $T_c=0,7\text{sec}$.

În zona de amplasare a construcţiei, valoarea de referinţă a presiunii dinamice a vântului în amplasament (IMR=50 ani) este de 0.6 kPa, conform Codului de proiectare CR1-1-4/2012.

Valoarea caracteristica 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 -100 cm de la suprafața terenului, 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, alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații – sunt asigurate prin racordarea clădirilor la rețelele publice de utilități existente în zonă. Încălzirea clădirii și preprarea apei calde se face cu centrală termică pe gaz, iar pentru iluminat se folosește curentul electric din sistemul național. Pentru a scădea consumul de energie electrică, se dorește implementarea energiei regenerabile (panouri fotovoltaice).

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. Prin reabilitarea termică a clădirii existente nu se va schimba structura construcției, sunt necesare numai recompartimentări nestructurale (construire grup sanitar persoane cu dizabilități). În baza expertizei tehnice se proiectează și se execută lucrările propuse. Reabilitatea termică a clădirii cu destinația de sediu primărie a orașului Baraolt nu influențează negativ rezistența și stabilitatea construcției.

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

- Funcțiunea dominantă: locuințe și dotări aferente.
- Reglementări:
- Utilizări funcționale permise: se vor elibera certificate de urbanism pentru construcții legate de funcțiunea dominantă a zonei.
- 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.), și nici nu vor primi autorizații de funcționare în spații existente, firme sau secții care prin natura activității lor produc daune sau poluează direct sau indirect atât clădirilor în care își desfășoară activitatea cât și celor din jur (ex. moară, service auto, atelier de tâmplărie cu acces direct în strada Kossuth Lajos, crescătorie de animale etc).
- 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+4
- POT = max 40 %; CUT = max 2

j) Existența 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 sediului primăriei din orașul Baraolt, județul Covasna. Vor fi menținute destinațiile și funcțiunile actuale ale spațiilor interioare (sediul primăriei) și nu se vor realiza modificări la nivel de schema funcțională existentă cu excepția grupului sanitar unde se propune recompartimentarea acestuia pentru a putea fi folosit și de persoane cu dizabilități.

Proiectul va contribui la dezvoltarea orașului Baraolt, prin îmbunătățirea furnizării de servicii publice către cetățeni.

b) Caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate

Lucrările care vor face obiectul investiției sunt următoarele:

- Izolarea termică a părții opace a fațadelor cu vată minerală bazaltică amplasată la exterior cu o grosime de 15 cm.
- Izolarea termică a spațiilor golurilor de fereastră și uși cu sistem termoizolant cu o grosime de 2 cm.
- Izolarea termică a soclului cu polistiren extrudat XPS cu grosime de 10cm
- Izolarea termică a planșeului peste ultim nivel cu vată bazaltică cu grosime de 25 cm a termoizolației. Izolația se va pune între grinzile de lemn ale planșeului.
- Înlocuirea tâmplăriei exterioare existente din lemn simplu și PVC vechi cu tâmplărie din PVC nou cu geam termoizolant, cu performanță ridicată. Tâmplăria existentă din PVC montată recent nu se va schimba.
- Instalarea unor sisteme descentralizate de alimentare cu energie utilizând surse regenerabile prin instalarea panourilor solare fotovoltaice.
- Instalarea a trei stații de încărcare pentru vehiculele electrice (cu putere peste 22kW), cu două puncte de încărcare per stație;
- Înlocuirea corpurilor de încălzire existente cu corpuri de încălzire noi;
- Înlocuirea instalației de distribuție a agentului termic pentru încălzire și apă caldă menajeră.
- Înlocuirea sistemului de colectare și evacuare a apelor meteorice
- Termoizolarea și hidroizolarea soclului;
- Refacerea finisajelor interioare în zonele de intervenție;

- Desfacere coșuri de fum;
- Repararea trotuarelor de protecție, în scopul eliminării infiltrațiilor la infrastructura clădirii;
- Repararea șarpantei deteriorate și înlocuirea parțială a învelitorii existente;
- Consolidarea fisurilor și a zonelor de zidărie degradate;
- Se propune construire rampe de acces în clădire pentru persoane cu dizabilități;
- Reamenajare grup sanitar.

Prin realizarea investiției se dorește atingerea următorilor indicatori energetici față de clădirea inițială:

Rezultate	Valoare la începutul implementării proiectului	Valoare la finalul implementării proiectului	Reducere consum in procente
Consumul anual specific de energie finală pentru încălzire [kWh/m ² an]	141.80	53.81	62.05%
Consumul de energie primară totală (kWh/m ² an)	205.79	102.84	50.03%
Consumul de energie primară utilizând surse convenționale (kWh/m ² an)	205.79	92.07	55.26%
Consumul de energie primară utilizând surse regenerabile (kWh/m ² an)	-	10.77	-
Nivel anual estimat al gazelor cu efect de seră (echivalent kgCO ₂ /m ² an)	34.30	15.04	56.15 %

Energia primară totală obținută după implementarea proiectului este 102.84 kWh/mp*an. Din această valoare, 10.47% , adică 10.77 kWh/mp*an reprezintă energia primară obținută cu ajutorul surselor regenerabile de energie (panouri fotovoltaice).

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:	Structura de rezistență a clădirii este din zidărie de cărămidă portantă la parter și zidărie mixtă, cărămidă și piatră la subsol.
Închideri exterioare:	Cărămidă plină, îmbrăcate în termosistem cu asigurarea rezistenței termice normate.
Tâmplărie exterioară:	Tâmplărie cu geam termoizolant bipan sau tripan.
Finisaje exterioare:	Tencuieli decorative vopsite cu vopsea minerală pe bază de silicat
Compartimentări interioare:	Compartimentări din zidărie (cărămidă) și/sau gipscarton.
Pardoseli interioare:	Conforme cu funcțiunea deservită – sediu primărie: gresie, parchet, mozaic
Pereți, plafoane interioare:	Zugrăveli pe bază de var peste ziduri existente și plăci ceramice în grupurile sanitare
Tâmplărie interioară:	MDF
Instalație apă-canal:	Racordată la rețeaua orașului cu contorizarea individuală.
Instalație încălzire și apă caldă menajeră:	Centrală termică pe gaz (încălzire cu radiatoare pe agent termic)
Instalație electrică:	Standard, racordată la rețeaua orașului – contorizare individuală și panouri fotovoltaice
Instalație TV:	Da
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.

Investiția nu va avea un impact negativ asupra mediului natural și antropic.

Cu ocazia executării lucrărilor de reabilitare se vor respecta normele de protecție a mediului, solicitantul urmând să obțină de la APM Covasna, Decizia etapei de încadrare a proiectului.

d) Număr estimate de utilizatori

Se estimează un număr de aproximativ **24** utilizatori.

e) Durata minimă de funcționare, apreciată corespunzător destinației/ funcțiilor 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

Servicii de proiectare, studii care vor face obiectivul investiției , se vor derula astfel:

- elaborare DALI
- studiu topografic și studiu geotehnic
- certificat de urbanism
- avize, acorduri solicitate prin Certificatul de urbanism faza DALI
- elaborare PT, caiet de sarcini, detalii de execuție
- documentație pentru obținere Autorizație de construire
- verificare proiect de către verificatori atestați
- asistență tehnică din partea proiectanților

Această Temă de proiectare se realizează în conformitate cu HG nr. 907/2016, privind etapele de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivului de investiții finanțate din fonduri publice, potrivit cărora elaborarea DALI este condiționată de aprobarea de către beneficiarul investiției a Notei conceptuale și a Temei de proiectare, prevăzute la art. 3 și art 4 ale HG nr. 907/2016.

Documentația de proiectare se va întocmi cu respectarea următoarelor acte normative, fără a se limita la acestea :

- 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;
- HG nr. 766 /1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii;
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001
- Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Normative tehnice si STAS uri
- OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.
- Legea 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect;
- Legea159/2013 pentru modificarea și completarea Legii 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor;

Aprobat,

PRIMĂRIA ORAȘULUI BARAOLT
Primar Benedek-Huszár János

Elaborat,

SC BONPROIECT SRL
ing. Negrea M. Florina