ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
ORAȘUL BARAOLT
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 68/2026

privind aprobarea Notei conceptuale și a Temei de proiectare pentru obiectivul de investiții ***„ Consolidare și reabilitare energetică a clădirii sălii de sport a Școlii Generale "Gáal Mózes" orașul Baraolt, localitatea Baraolt, str. kossuth Lajos, nr. 172, jud. Covasna, nr. cad. 28537"***

Consiliul Local al Orașului Baraolt, județul Covasna, întrunit în ședință *ordinară* la data de 29 septembrie 2026;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea Notei conceptuale și a Temei de proiectare pentru obiectivul de investiții „ ***Consolidare și reabilitare energetică a clădirii sălii de sport a Școlii Generale "Gáal Mózes" orașul Baraolt, localitatea Baraolt, str. kossuth Lajos, nr. 172, jud. Covasna, nr. cad. 28537"***, inițiat de Primarul Orașului Baraolt;

Având în vedere:

Referatul de aprobare nr. 16.457/23.09.2026 al Primarului Orașului Baraolt, domnul BENEDEK-HUSZÁR János; Raportul de specialitate nr. 16.459/23.09.2026 al Serviciului de Dezvoltare Locală – Compartimentul Administrarea Domeniului Public și Privat, Investiții și Licitații; Avizul Comisiilor de specialitate nr. 1 și nr. 2, având nr. de înregistrare 66/29.09.2026 din cadrul Consiliului Local al orașului Baraolt, Avizul Secretarului General nr. 16.642/29.09.2026,

Nota conceptuală și Tema de proiectare aferente obiectivului de investiții, elaborate de MODULARHITEKTS S.R.L., cu sediul în Băile Tușnad, str. Gării nr. 85A, jud. Harghita, C.U.I. 41826779, J19/783/2019, șef proiect arh. Ravasz Norbert, T.N.A. nr. 9106;

- prevederile H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 212/2022 privind unele măsuri pentru reducerea riscului seismic al clădirilor;
- prevederile H.G. nr. 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Certificatul de urbanism nr. 3 din 11.02.2026 emis de Primăria Orașului Baraolt și avizele/acordurile emise în baza acestuia;
- prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. b) și alin. (4) lit. d), art. 139 alin. (1) și alin. (3), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta

HOTĂRÂȘTE

Art. 1. Se aprobă Nota conceptuală pentru obiectivul de investiții „ Consolidare și reabilitare energetică a clădirii sălii de sport a Școlii Generale "Gáal Mózes" orașul Baraolt, localitatea

Baraolt, str. kossuth Lajos, nr. 172, jud. Covasna, nr. cad. 28537", conform anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă Tema de proiectare pentru obiectivul de investiții „ Consolidare și reabilitare energetică a clădirii sălii de sport a Școlii Generale "Gáal Mózes" orașul Baraolt, localitatea Baraolt, str. kossuth Lajos, nr. 172, jud. Covasna, nr. cad. 28537", conform anexei nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Valoarea estimată a investiției, conform documentațiilor prevăzute la art. 1 și art. 2, este de 8.919.459,75 lei cu TVA, din care: 8.471.005,42 lei cu TVA reprezintă valoarea solicitată de la bugetul de stat prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat – PNCCRS, iar 448.454,33 lei cu TVA reprezintă contribuția din bugetul local al U.A.T. Orașul Baraolt.

Art. 4. Finanțarea investiției prevăzute la art. 1 și art. 2 se realizează din bugetul de stat, prin Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, în cadrul Programului național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat – PNCCRS, Subprogramul destinat clădirilor de interes și utilitate publică, precum și din bugetul local al Orașului Baraolt, în condițiile legii.

Art. 5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Orașului Baraolt, prin Serviciul de Dezvoltare Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
FEHER Zoltán-József

ROMANIA
JUD. COVASNA ORAȘ BARAOLT
CONSILIUL LOCAL

pt. SECRETAR GENERAL
Contrasemnează
VAGASI András

Prezenta se difuzează:

- Instituției Prefectului – Județul Covasna,;
- Primarului orașului Baraolt;
- Serviciului urbanism
- Compartimentului Buget-Finanțe;
- AFIR

ANEXA NR 1 LA HCL NR 68/ 2026

NOTĂ CONCEPTUALĂ

- conținut-cadru conform Anexei nr. 1 la H.G. nr. 907/2016 -

Beneficiar: ORAȘUL BARAOLT
Nr. ad. 16.459/23.09.2026

ROMÂNIA JUD. COVASNA ORAȘ BARAOLT CONSILIUL LOCAL

APROB.
Primar,
BENEDEK-HUSZÁR János
L.S.

1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus
1.1. Denumirea obiectivului de investiții
„CONSOLIDARE ȘI REABILITARE ENERGETICĂ A CLĂDIRII SĂLII DE SPORT A ȘCOLII GENERALE «GAAL MOZES», ORAȘUL BARAOLT, JUD. COVASNA"

1.2. Ordonator principal de credite/investitor
ORAȘUL BARAOLT
Str. Libertății nr. 2, 525100 Baraolt, jud. Covasna
C.I.F. 4404788
Telefon: 0267 377 507
E-mail: primaria@primariabaraolt.ro
reprezentat legal prin BENEDEK-HUSZÁR János – Primar.

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)
Nu este cazul.

1.4. Beneficiarul investiției
ORAȘUL BARAOLT
Str. Libertății nr. 2, 525100 Baraolt, jud. Covasna
C.I.F. 4404788
Telefon: 0267 377 507
E-mail: primaria@primariabaraolt.ro.

2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus
2.1. Scurtă prezentare privind:

a) deficiențe ale situației actuale
Obiectivul investiției îl constituie clădirea sălii de sport aferente Școlii Generale „Gaál Mózes", amplasată în orașul Baraolt, str. Kossuth Lajos nr. 172, pe terenul identificat prin C.F. nr. 28537, având suprafața totală de 7.288 mp. Construcția studiată, înscrisă în C.F. nr. 28537-C6, a fost edificată în anul 1976 și are funcțiunea principală de sală de sport, cu spații auxiliare și conexe.
Expertiza tehnică încadrează clădirea în clasa de risc seismic RsII, corespunzătoare construcțiilor susceptibile de avariere majoră la acțiunea cutremurului de proiectare, cu punerea în pericol a siguranței utilizatorilor. Principalele vulnerabilități structurale sunt legate de capacitatea

insuficientă la forță tăietoare a stâlpilor principali, caracteristicile necorespunzătoare ale armăturii transversale, lipsa comportării de șaibă rigidă a planșeului și deficiențele structurale ale anexelor alipite.
Starea tehnică a construcției este mediocră, fiind constatate intervenții necorespunzătoare realizate în perioada de exploatare, fisuri și degradări ale anexelor, probleme asociate infiltrațiilor și umidității, degradarea locală a finisajelor, soclului și elementelor constructive, precum și uzura instalațiilor existente.
Clădirea prezintă totodată performanțe energetice și tehnico-edilitare necorespunzătoare cerințelor actuale, fiind necesare intervenții asupra anvelopei termice, tâmplăriilor, sistemelor de încălzire, ventilare, instalațiilor sanitare, electrice și de iluminat.

b) efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții

Realizarea investiției va conduce, în principal, la:
reducerea vulnerabilității seismice și creșterea nivelului de siguranță structurală;
îmbunătățirea încadrării construcției din clasa de risc seismic RsII în clasa RsIV, în condițiile realizării măsurilor prevăzute prin expertiza tehnică;
creșterea siguranței în exploatare pentru elevi, cadre didactice și ceilalți utilizatori;
creșterea performanței energetice a clădirii;
reducerea consumului de energie și a costurilor de exploatare;
modernizarea instalațiilor și creșterea confortului interior;
remedierea degradărilor constructive existente;
asigurarea accesibilității persoanelor cu mobilitate redusă;
modernizarea infrastructurii educaționale și sportive a orașului Baraolt;
reducerea impactului asupra mediului prin diminuarea consumului de energie și a emisiilor asociate exploatării clădirii.

c) impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții

În cazul nerealizării investiției se menține vulnerabilitatea seismică aferentă încadrării în clasa RsII, precum și deficiențele structurale identificate prin expertiza tehnică.
Degradările existente se pot accentua în timp, în special cele asociate infiltrațiilor, umidității, fundațiilor, anexelor și elementelor constructive expuse. Se vor menține totodată consumurile energetice ridicate, costurile de exploatare și întreținere, nivelul redus de confort și neconformitățile instalațiilor existente.
Nerealizarea intervențiilor ar conduce la perpetuarea unei stări tehnice și energetice necorespunzătoare pentru o clădire cu funcțiune educațională și sportivă utilizată de comunitatea locală.

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

Investiția nu presupune realizarea unei noi săli de sport, ci intervenții asupra unei construcții existente, integrată funcțional în campusul Școlii Generale „Gaál Mózes" și utilizată pentru activitățile educaționale și sportive ale elevilor.
În oraș există și alte amenajări pentru activități sportive, în principal terenuri sportive exterioare – teren de tenis, teren de minifotbal și terenuri de fotbal –, însă acestea au caracter complementar

și nu înlocuiesc funcțiunea sălii de sport aferente unității de învățământ. Sala este utilizată de școală și poate deservi și activități sportive în afara programului școlar.
Prin urmare, necesitatea investiției rezultă din obligația menținerii în condiții de siguranță a infrastructurii existente și nu din necesitatea creării unei funcțiuni sportive suplimentare.

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
Obiectivul se încadrează în direcțiile de dezvoltare prevăzute prin Strategia de dezvoltare integrată a orașului Baraolt 2021–2027, care urmărește modernizarea infrastructurii locale și educaționale.
De asemenea, Orașul Baraolt a elaborat Programul de Îmbunătățire a Eficienței Energetice pentru Orașul Baraolt 2021–2027, în cadrul căruia este prevăzută ca prioritate reabilitarea energetică, modernizarea și dotarea clădirilor Școlii Generale „Gaál Mózes".
Investiția se încadrează totodată în obiectivele Programului național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat – PNCCRS, destinat reducerii vulnerabilității seismice a clădirilor existente.

2.4. Existența, după caz, a unor acorduri internaționale ale statului care obligă partea română la realizarea obiectivului de investiții
Nu este cazul. Din documentațiile analizate nu rezultă existența unui acord internațional al statului român care să impună realizarea individuală a prezentului obiectiv de investiții.

2.5. Obiective generale, preconizate a fi atinse prin realizarea investiției
Obiectivul general îl reprezintă creșterea siguranței structurale și a performanței energetice a clădirii sălii de sport a Școlii Generale „Gaál Mózes", concomitent cu modernizarea condițiilor de utilizare și prelungirea duratei de exploatare a construcției.

Obiectivele specifice sunt:
- reducerea riscului seismic de la RsII la RsIV;
- consolidarea elementelor structurale vulnerabile;
- remedierea degradărilor existente;
- creșterea performanței energetice;
- reducerea consumurilor și costurilor de operare;
- modernizarea instalațiilor;
- creșterea confortului, siguranței și condițiilor igienico-sanitare;
- asigurarea accesibilității;
- utilizarea surselor regenerabile de energie;
- menținerea și modernizarea funcțiunii educaționale și sportive.

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;
- standarde de cost pentru investiții similare.

Valoarea estimată a investiției va fi stabilită și detaliată în cadrul etapelor ulterioare de elaborare a documentației tehnico-economice, în funcție de soluțiile tehnice rezultate din expertiza tehnică, auditul energetic, studiile de specialitate și cerințele specifice obiectivului.

La data elaborării prezentei note conceptuale, valoarea aprobată de finanțator pentru obiectivul de investiții este de 8.919.459,75 lei cu TVA, din care 8.471.005,42 lei cu TVA reprezintă valoarea solicitată de la bugetul de stat, iar 448.454,33 lei cu TVA reprezintă valoarea suportată din bugetul local al U.A.T. Baraolt.

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

Cheltuielile necesare pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice pe faze, a studiilor de specialitate, expertizelor, verificărilor tehnice, documentațiilor pentru obținerea avizelor, acordurilor și autorizațiilor, precum și pentru asistența tehnică de specialitate vor fi stabilite și detaliate în etapele ulterioare de pregătire și proiectare a investiției.
Aceste cheltuieli vor fi cuprinse în valoarea totală a investiției și vor fi fundamentate în conformitate cu cerințele legale și cu necesitățile tehnice ale obiectivului.

3.3. Surse identificate pentru finanțarea cheltuielilor estimate

Finanțarea obiectivului este prevăzută din bugetul de stat, prin Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, în cadrul Programului național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat – PNCCRS, Subprogramul destinat clădirilor de interes și utilitate publică.
Valoarea aprobată de finanțator pentru obiectivul de investiții este de 8.919.459,75 lei cu TVA, din care 8.471.005,42 lei cu TVA reprezintă valoarea solicitată de la bugetul de stat, iar 448.454,33 lei cu TVA reprezintă valoarea suportată din bugetul local al U.A.T. Baraolt.

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

Imobilul este amplasat în intravilanul orașului Baraolt, str. Kossuth Lajos nr. 172, jud. Covasna, și este identificat prin C.F. nr. 28537, nr. cadastral 28537, categoria de folosință curți-construcții, având suprafața de 7.288 mp.
Asupra terenului și construcțiilor este înscris dreptul de proprietate publică în favoarea Orașului Baraolt, cu drept de administrare în favoarea Consiliului Local al Orașului Baraolt. În cartea funciară nu sunt înscrise sarcini.
Construcția care face obiectul investiției este identificată prin C.F. nr. 28537-C6, are funcțiunea principală de sală de sport și a fost edificată în anul 1976.

Situația existentă:

- regim de înălțime: P+M;
- suprafață construită: 765,00 mp;
- suprafață desfășurată: 880,00 mp;
- înălțime maximă la cornișă: +8,35 m;
- înălțime maximă la coamă: +14,80 m;
- categoria de importanță: C – normală;

- clasa de importanță și expunere la cutremur: II;
- clasa de risc seismic existentă: RsII.

5. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus(e) pentru realizarea obiectivului de investiții

a) descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus(e)

Amplasamentul se află în zona semicentrală a orașului Baraolt, în incinta campusului școlar, str. Kossuth Lajos nr. 172.

Terenul are suprafața de 7.288 mp, iar clădirea studiată are un gabarit aproximativ de 43.84 × 21.12 m.

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

Accesul pietonal și carosabil se realizează dinspre str. Kossuth Lajos/DJ 131 și dinspre circulațiile interioare ale campusului.

Vecinătăți:

- Nord – campus școlar / str. Baróti Szabó Dávid;
- Est – proprietăți private, blocuri de locuințe / zona Piața Libertății;
- Sud – str. Kossuth Lajos / DJ 131;
- Vest – campus școlar.

c) surse de poluare existente în zonă

Documentația tehnico-economică disponibilă nu identifică surse specifice sau majore de poluare existente în imediata vecinătate a amplasamentului.

d) particularități de relief

Amplasamentul este situat în Depresiunea Baraolt, între Munții Baraolt și Munții Harghita. Din punct de vedere geomorfologic, terenurile zonei sunt constituite din formațiuni coluviale cu nisipuri, argile, pietrișuri și prafuri.

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

Zona este echipată cu rețele publice de:

- energie electrică;
- alimentare cu apă;
- canalizare;
- gaze naturale;
- telecomunicații.

Clădirea este racordată la rețelele publice existente, iar investiția presupune adaptarea și modernizarea instalațiilor aferente.

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

Documentația disponibilă nu identifică necesitatea relocării majore a unor rețele publice. Rețelele, branșamentele și instalațiile existente din zonele de intervenție vor fi identificate, protejate și, după caz, adaptate sau refăcute în corelare cu lucrările proiectate.

g) posibile obligații de servitute
Conform extrasului de carte funciară, nu sunt înscrise sarcini asupra imobilului.

h) condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament
Intervențiile sunt condiționate de sistemul structural existent, alcătuit în principal din cadre din beton armat, zidării de închidere, planșee din elemente prefabricate din beton armat și acoperiș cu structură din lemn.
Expertiza tehnică evidențiază deficiențe privind stâlpii principali, comportarea planșeului, fundațiile și anexele alipite, fiind necesare lucrări de consolidare structurală și intervenții locale asupra elementelor degradate.

i) reglementări urbanistice aplicabile zonei
Conform P.U.G. în vigoare și certificatului de urbanism, amplasamentul este situat într-o zonă cu funcțiune dominantă de obiective de utilitate publică – școală, biserică.
Reglementările menționate în documentație prevăd:

- regim maxim de înălțime: P+3;
- P.O.T. maxim: 40%;
- C.U.T. maxim: 0,8.

Investiția reprezintă o intervenție asupra unei construcții existente și menține funcțiunea principală a acesteia.

j) existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice
Pe amplasament și în zona imediat învecinată nu sunt identificate monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice care să genereze condiționări specifice asupra investiției.

6. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus, din punct de vedere tehnic și funcțional
a) destinație și funcțiuni
Se menține funcțiunea principală de sală de sport aferentă Școlii Generale „Gaál Mózes", cu spațiile auxiliare și conexe necesare: vestiare, grupuri sanitare, dușuri, circulații, spații administrative, tehnice și de depozitare.

b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate
Se propun lucrări integrate de:

- consolidare structurală;
- demolare a anexelor degradate pentru care menținerea nu se justifică tehnic;
- intervenții asupra fundațiilor și elementelor structurale degradate;
- consolidarea elementelor principale cu sisteme adecvate, inclusiv materiale compozite pe bază de fibre de carbon, conform soluției tehnice aprobate;
- reabilitare energetică a anvelopei;
- înlocuire a tâmplăriilor;
- refacere a acoperișurilor și sistemelor de evacuare a apelor meteorice;
- refacere a finisajelor;
- modernizare a instalațiilor termice, sanitare, electrice și de ventilare;

- utilizare a surselor regenerabile de energie;
- realizare a măsurilor de accesibilizare;
- amenajări exterioare strict necesare funcționării și siguranței clădirii.

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

Se apreciază o durată minimă de funcționare de 40 de ani, în condițiile executării corespunzătoare a lucrărilor, realizării întreținerii curente și periodice și urmăririi comportării în timp a construcției.

Pentru construcțiile pentru învățământ și cultură fizică, Catalogul aprobat prin H.G. nr. 2.139/2004 indică un interval al duratei normale de funcționare de 40–60 ani.

d) nevoi/solicitări funcționale specifice

Se impune:

- menținerea funcțiunii educaționale și sportive;
- asigurarea siguranței structurale la acțiuni seismice;
- respectarea cerințelor de securitate la incendiu;
- asigurarea accesibilității persoanelor cu dizabilități;
- asigurarea condițiilor igienico-sanitare și de confort;
- realizarea unor instalații eficiente energetic;
- reducerea consumului de energie;
- asigurarea unei întrețineri și exploatări facile;
- utilizarea materialelor și soluțiilor durabile, compatibile cu construcția existentă.

7. Justificarea necesității elaborării, după caz, a:

Studiului de prefezabilitate:

Nu este cazul. Obiectivul reprezintă o intervenție asupra unei construcții existente și nu se încadrează în categoria proiectelor majore pentru care elaborarea studiului de prefezabilitate este obligatorie.

Expertizei tehnice:

Elaborarea expertizei tehnice este necesară având în vedere caracterul de intervenție asupra unei construcții existente și necesitatea evaluării nivelului de siguranță structurală și a stabilirii măsurilor de consolidare. Expertiza constituie document fundamental pentru definirea soluției de intervenție.

Auditului energetic:

Elaborarea auditului energetic este necesară pentru evaluarea performanței energetice existente și stabilirea măsurilor de reabilitare energetică și a indicatorilor de performanță ce trebuie atinși.

Studiului geotehnic:

Este necesar pentru evaluarea condițiilor de fundare și fundamentarea intervențiilor asupra infrastructurii.

Studiului topografic:

Este necesar pentru reprezentarea situației reale a amplasamentului și coordonarea intervențiilor propuse.

Studiului de fundamentare a valorii resursei culturale:
Nu este cazul, imobilul nefiind identificat în documentațiile analizate ca monument istoric și nefiind semnalate condiționări specifice de protecție a patrimoniului.

Întocmit,
ORAȘUL BARAOLT
LASZLO SANDOR –Arhitect Șef
(numele, funcția, compartimentul și semnătura)

.....

ANEXA NR 2
LA HCL NR 68/2020

TEMĂ DE PROIECTARE

- conform Anexei nr. 2 la H.G. nr. 907/2016 -

Beneficiar/Proiectant/Consultant:
MODULARHITEKTS S.R.L.

1. Informații generale

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

„CONSOLIDARE ȘI REABILITARE ENERGETICĂ A CLĂDIRII SĂLII DE SPORT A ȘCOLII GENERALE «GAAL MOZES», ORAȘUL BARAOLT, JUD. COVASNA"

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

ORAȘUL BARAOLT, str. Libertății nr. 2, 525100 Baraolt, jud. Covasna, C.I.F. 4404788, reprezentat legal prin primar BENEDEK-HUSZÁR János.

1.3. Ordonator de credite (secundar, terțiar)

Nu este cazul.

1.4. Beneficiarul investiției

ORAȘUL BARAOLT, str. Libertății nr. 2, 525100 Baraolt, jud. Covasna.

1.5. Elaboratorul temei de proiectare

MODULARHITEKTS S.R.L.
Str. Gării nr. 85A, 535100 Băile Tușnad, jud. Harghita
C.U.I. 41826779
J19/783/2019
Șef proiect: arh. RAVASZ Norbert, T.N.A. nr. 9106.

2. Date de identificare a obiectivului de investiții

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

Imobilul este situat în intravilanul orașului Baraolt, str. Kossuth Lajos nr. 172, jud. Covasna, identificat prin C.F. nr. 28537, nr. cad. 28537, având suprafața de 7.288 mp.
Terenul și construcțiile sunt proprietatea publică a Orașului Baraolt, cu drept de administrare în favoarea Consiliului Local al Orașului Baraolt. În cartea funciară nu sunt înscrise sarcini.
Construcția vizată de investiție este corpul C6 – C.F. nr. 28537-C6, cu funcțiunea principală de sală de sport.

Situația existentă:

- anul construirii: 1976;
- regim de înălțime: P+M;
- Sc existentă: 765,00 mp;
- Sd existentă: 880,00 mp;
- H cornișă: +8,35 m;

- H coamă: +14,80 m;
- categoria de importanță: C;
- clasa de importanță: II;
- clasa de risc seismic: RsII.

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

a) descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse

Amplasamentul este situat în zona semicentrală a orașului Baraolt, în campusul Școlii Generale „Gaál Mózes".

Suprafața terenului este de 7.288 mp, iar construcția studiată are dimensiuni maxime în plan de aproximativ 43,84 × 21,12 m.

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

Accesul se realizează dinspre str. Kossuth Lajos/DJ 131 și prin circulațiile campusului.

Vecinătăți:

- Nord – campus școlar / str. Baróti Szabó Dávid;
- Est – proprietăți private / blocuri de locuințe;
- Sud – str. Kossuth Lajos / DJ 131;
- Vest – campus școlar.

c) surse de poluare existente în zonă

Nu sunt identificate în documentația disponibilă surse majore de poluare care să condiționeze realizarea investiției.

d) particularități de relief

Amplasamentul se situează în Depresiunea Baraolt. Terenul de fundare este caracterizat prin formațiuni predominant coluviale, iar investigațiile geotehnice au identificat, între altele, umpluturi, praf argilos și nisip prăfos.

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

Sunt disponibile și utilizate rețele publice de alimentare cu:

- energie electrică;
- apă;
- canalizare;
- gaze naturale;
- telecomunicații.

Se vor menține, adapta și moderniza racordurile și instalațiile necesare funcționării clădirii.

f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare

Nu sunt identificate, în această etapă, rețele publice care să impună relocări majore.

Toate rețelele și instalațiile existente din zona lucrărilor vor fi identificate înaintea intervențiilor și vor fi protejate, adaptate sau refăcute, după caz, în coordonare cu deținătorii/administratorii acestora.

g) posibile obligații de servitute

Conform documentației cadastrale și extrasului de carte funciară disponibil, nu sunt înscrise sarcini asupra imobilului.

h) condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament

Construcția existentă este realizată, în principal, cu structură din cadre de beton armat, zidării de închidere, planșee prefabricate și șarpantă din lemn.

Clădirea este încadrată în RsII, iar expertiza tehnică identifică vulnerabilități ale stâlpilor principali, planșeului, fundațiilor și anexelor alipite. Soluțiile de proiectare vor respecta integral concluziile și condițiile expertizei tehnice și vor urmări atingerea clasei de risc seismic RsIV după intervenție.

i) reglementări urbanistice aplicabile zonei

Conform P.U.G. și certificatului de urbanism, funcțiunea dominantă a zonei este de obiective de utilitate publică.

Indicatorii urbanistici maximali menționați în documentație sunt:

- P.O.T. maxim: 40%;
- C.U.T. maxim: 0,8;
- regim maxim de înălțime: P+3.

Se va păstra caracterul funcțional al zonei și amplasamentul construcției existente.

j) existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice

În documentația aferentă obiectivului nu sunt identificate monumente istorice pe amplasament sau condiționări specifice rezultate din situarea într-o zonă protejată.

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

a) destinație și funcțiuni

Se va menține funcțiunea principală de sală de sport aferentă unității de învățământ, împreună cu funcțiunile auxiliare și conexe necesare:

- vestiare;
- grupuri sanitare și dușuri;
- circulații;
- spații administrative;
- spații tehnice;
- spații de depozitare și materiale sportive;
- ateliere și celelalte funcțiuni complementare existente/justificate.

Reorganizările funcționale se vor limita la cele necesare modernizării clădirii, îndeplinirii cerințelor de exploatare și punerii în aplicare a soluțiilor structurale, energetice și de instalații.

b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate

Prin investiție se solicită realizarea integrată a următoarelor categorii de lucrări:

Structură:

- consolidarea structurii existente conform expertizei tehnice;
- intervenții asupra stâlpilor principali;
- utilizarea materialelor compozite pe bază de fibre de carbon în zonele prevăzute de soluția tehnică;
- intervenții asupra fundațiilor;
- remedierea elementelor degradate;
- realizarea măsurilor necesare pentru asigurarea comportării corespunzătoare a planșeelor;
- demolarea anexelor degradate a căror menținere nu se justifică;
- înlocuirea/refacerea elementelor structurale degradate.

Arhitectură:

- păstrarea funcțiunii principale;
- reorganizări funcționale locale;
- modernizarea acceselor;
- realizarea măsurilor de accesibilitate;
- refacerea acoperișurilor;
- înlocuirea tâmplăriilor exterioare și interioare, după caz;
- refacerea finisajelor interioare și exterioare;
- reabilitarea termică integrală a anvelopei;
- refacerea elementelor degradate și a zonelor afectate de umiditate;
- realizarea amenajărilor exterioare necesare.

Instalații:

- modernizarea instalațiilor termice;
- modernizarea instalațiilor sanitare;
- modernizarea instalațiilor electrice;
- realizarea instalațiilor de ventilare necesare;
- modernizarea iluminatului;
- utilizarea unor echipamente cu eficiență energetică ridicată;
- integrarea unui sistem de producere a energiei electrice din surse regenerabile prin panouri fotovoltaice.

Soluțiile tehnice vor fi stabilite și dimensionate în fazele de proiectare în conformitate cu expertiza tehnică, auditul energetic, studiul geotehnic și reglementările tehnice aplicabile.

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

Se solicită asigurarea unui nivel de echipare și finisare corespunzător unei construcții publice cu funcțiune educațională și sportivă.

Materialele și finisajele vor fi:

- durabile;
- rezistente la uzură;
- ușor de întreținut și igienizat;
- adecvate funcțiunii fiecărui spațiu;
- conforme din punctul de vedere al reacției și rezistenței la foc, acolo unde este cazul;
- compatibile cu soluțiile de reabilitare energetică;
- conforme cu cerințele privind sănătatea, siguranța și accesibilitatea utilizatorilor.

Sala de sport va beneficia de pardoseală sport corespunzătoare destinației, spațiile umede de finisaje lavabile și pardoseli antiderapante, iar celelalte încăperi de finisaje adecvate intensității utilizării.

Instalațiile vor fi complet modernizate și vor asigura parametrii necesari de confort termic, igienă, ventilare, iluminat, siguranță și eficiență energetică.

d) număr estimat de utilizatori

Număr maxim estimat de utilizatori simultani:

72 persoane, distribuite astfel:

- parter: 66 persoane;
- mansardă: 6 persoane.

e) durata minimă de funcționare, apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse
Minimum 40 de ani, în condițiile respectării cerințelor de execuție, exploatare, întreținere și urmărire a comportării în timp.
Intervalul de referință pentru construcții de învățământ și cultură fizică este de 40–60 ani, conform Catalogului aprobat prin H.G. nr. 2.139/2004.

f) nevoi/solicitări funcționale specifice
Se solicită:

- menținerea funcțiunii de sală de sport;
- asigurarea utilizării în condiții de siguranță;
- reducerea riscului seismic;
- menținerea unei organizări funcționale clare și eficiente;
- asigurarea circuitelor corespunzătoare;
- modernizarea vestiarelor, grupurilor sanitare și spațiilor auxiliare;
- realizarea unui spațiu tehnic corespunzător instalațiilor;
- asigurarea spațiilor necesare depozitării materialelor sportive;
- accesibilizarea clădirii;
- respectarea cerințelor de evacuare și securitate la incendiu;
- creșterea confortului termic și a calității aerului interior;
- reducerea consumului energetic și a costurilor de exploatare.

g) corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului
Intervențiile vor fi realizate cu menținerea amplasamentului și funcțiunii construcției existente și cu respectarea reglementărilor urbanistice aplicabile.
Soluțiile vor urmări:

- evitarea extinderilor nejustificate;
- integrarea intervențiilor în caracterul existent al campusului;
- reducerea consumului de energie;
- utilizarea surselor regenerabile;
- limitarea deșeurilor și gestionarea corespunzătoare a acestora;
- protecția solului, a spațiilor verzi și a rețelelor existente;
- colectarea și evacuarea controlată a apelor meteorice;
- limitarea impactului lucrărilor asupra activităților din campus.

Nu au fost identificate condiționări specifice aferente unui monument istoric sau unei zone protejate.

h) stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului
Soluția proiectată va urmări cel puțin următoarele criterii:

- reducerea vulnerabilității seismice și îmbunătățirea încadrării de la RsII la RsIV;
- respectarea integrală a măsurilor impuse prin expertiza tehnică;
- menținerea funcțiunii principale de sală de sport;
- realizarea unei soluții funcționale adaptate activităților educaționale și sportive;
- creșterea performanței energetice conform auditului energetic;
- reducerea consumurilor și costurilor de exploatare;
- asigurarea accesibilității;
- respectarea cerințelor de securitate la incendiu;

- utilizarea unor soluții durabile, ușor de întreținut și exploatat;
- corelarea tuturor specialităților – arhitectură, structură, instalații și securitate la incendiu;
- încadrarea investiției în indicatorii tehnico-economici aprobați;
- realizarea lucrărilor fără afectarea nejustificată a celorlalte construcții și funcțiuni din campus.

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

Proiectarea și realizarea investiției se vor efectua cu respectarea legislației și reglementărilor tehnice aplicabile, în forma incidentă obiectivului, inclusiv:

- H.G. nr. 907/2016, privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente investițiilor finanțate din fonduri publice;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 212/2022 privind unele măsuri pentru reducerea riscului seismic al clădirilor, precum și actele normative de aplicare aferente PNCCRS;
- H.G. nr. 766/1997 privind regulamentele referitoare la calitatea în construcții;
- reglementările tehnice privind evaluarea și proiectarea seismică a construcțiilor existente, inclusiv P100-1 și P100-3, în forma aplicabilă;
- legislația și metodologia în vigoare privind performanța energetică a clădirilor, inclusiv Legea nr. 372/2005 și metodologia de calcul aferentă;
- reglementările tehnice privind securitatea la incendiu, inclusiv P118/1-2025, în domeniul de aplicare relevant;
- reglementările privind accesibilitatea clădirilor de interes și utilitate publică pentru persoanele cu dizabilități;
- normativele tehnice aplicabile instalațiilor electrice, sanitare, termice, de ventilare și gaze naturale;
- Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al orașului Baraolt;
- condițiile prevăzute prin Certificatul de urbanism nr. 3 din 11.02.2026 și avizele/acordurile emise în baza acestuia;
- legislația privind autorizarea executării lucrărilor de construcții aplicabilă obiectivului, cu respectarea dispozițiilor tranzitorii incidente;
- orice alte standarde, normative și reglementări tehnice în vigoare aplicabile naturii lucrărilor.

Soluțiile de proiectare vor asigura îndeplinirea cerințelor fundamentale aplicabile construcției și vor fi verificate de verificatori de proiecte atestați pentru cerințele corespunzătoare.

APROB,
Beneficiar,
ORAȘUL BARAOLT
Primar,
BENEDEK-HUSZÁR János
Semnătură / L.S.

ÎNTOCMIT,
Proiectant,
MODULARHITEKTS S.R.L.
Șef proiect,
arh. RAVASZ Norbert
Semnătură