



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
COMUNA RECI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr.68 /2019

**Privind aprobarea Notei conceptuale și Temei de proiectare aferente investiției
"Reamenajare Școala Primară de la Aninoasa din Comuna Reci"**

Consiliul local al comunei Reci,

Întrunit în ședința sa ordinară din data de 23 decembrie 2019,

Analizând referatul de aprobare nr.5260/2019 și proiectul de hotărâre nr.5259/2019 al primarului comunei Reci privind aprobarea Notei conceptuale și Temei de proiectare aferente investiției "Reamenajare Școala Primară de la Aninoasa din Comuna Reci."

Văzând raportul compartimentului de specialitate și avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Reci,

Având în vedere prevederile art. 44 alin. (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare,

În conformitate cu art.3 și art. 4 din HG 907/2016 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare,

în conformitate cu prevederile art.129 alin.(2) lit.b, alin.(4) lit.d, art.139 alin.(1), alin.(3) lit.e și art.198 alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1 Se aprobă Nota conceptuală aferentă investiției "Reamenajare Școala Primară de la Aninoasa din Comuna Reci", conform anexei 1, parte integrantă din prezenta.

Art.2. Se aprobă Tema de proiectare aferentă investiției "Reamenajare Școala Primară de la Aninoasa din Comuna Reci" conform anexei 2, parte integrantă din prezenta.

Art.3. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei, se însărcinează dl. Dombora Lehel-Lajos, Primarul comunei Reci.

Reci, 23 decembrie 2019

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ
MÁRK CSABA



Contrasemnează
Secretar general al comunei
Post temporar vacant

Nota conceptuala

1. Informatii generale privind obiectivul de investitii propus:

1.1. Denumirea obiectivului de investitii:	Reamenajare Scoala Primara de la Aninoasa din Comuna Reci
1.2. Ordonator principal de credite/investitor:	Comuna Reci
1.3. Ordonator de credite (secundar/tertiar):	Comuna Reci
1.4. Beneficiarul investitiei:	Comuna Reci

2. Necesitatea si oportunitatea obiectivului de investitii propus:

2.1. Scurta prezentare privind:

a) deficiente ale situatiei actuale;

In urma unor verificari din partea Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta al judetului Covasna s-au constatat mai multe probleme privind securitatea la incendiu. Fiind o cladire de invatamant problemele constatate trebuie rezolvate cat mai repede. Odata cu intrentia necesara din punct de vedere al securitatii la incendiu se doreste reabilitarea termica a cladirii.

b) efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investitii;

Investitia propusa va avea un **impact pozitiv** semnificativ asupra conditiilor de viata, precum si la **infrumusetarea aspectului urbanistic** al localitatii. Impact, ce se va mentine pe termen mediu si lung. Va creste siguranta persoanelor care utilizeaza zilnic cladirea si va creste valoarea spatiului, factor important pentru **dezvoltarea comunitatii locale**.

c) impactul negativ previzionat in cazul nerezalarii obiectivului de investitii.

Daca nu se va realiza investitia in cazul unei eventuale incendii va fi in pericol viata copiilor si a cadrelor didactice din gradinata. Prin lucrarile de reabilitare la anvelopa exterioara se poate imbunatatii aspectul exterior al cladirii.

2.2. Prezentarea, dupa caz, a obiectivelor de investitii cu aceleasi functiuni sau functiuni similare cu obiectivul de investitii propus, existente in zona, in vederea justificarii necesitatii realizarii obiectivului de investitii propus.

Institutiile de invatamant din comuna Reci au fost investigate si relevate in urma cu cateva luni si au aceleasi probleme, la toate este necesara aceasi interventie.

2.3. Existenta, dupa caz, a unei strategii, a unui master plan ori a unor planuri similare, aprobate prin acte normative, in cadrul carora se poate incadra obiectivul de investitii propus

Strategia pentru implementarea proiectului tine seama de obiectivele generale si specifice ale proiectului si de limitarile legate de resursele disponibile.

Investitia se incadreaza in prevederile Programului National de Dezvoltare Locala definit de prevederile O.U.G.28/2013, care are ca obiectiv dezvoltarea durabila si echilibrata a regiunilor din Romania, in vederea asigurarii standardelor de calitate a vietii necesare populatiei, in domeniul serviciilor publice si nu numai.

2.4. Existenta, dupa caz, a unor acorduri internationale ale statului care obliga partea romana la realizarea obiectivului de investitii

Nu este cazul.

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

Obiectivul general al proiectului vizeaza **sigurata in exploatare a constructiei, cresterea nivelului de trai si a aspectului urbanistic al localitatii, a valorii spatiului.**

3. Estimarea suportabilitatii investitiei publice

3.1. Estimarea cheltuielilor pentru executia obiectivului de investitii, luand in considerare, dupa caz:

- **costurile unor investitii similare realizate;**
- **standarde de cost pentru investitii similare.**

In vederea estimarii costului de investitie, s-au luat in considerare costurile/mp a unor investitii similare realizate in judet, care se considera intre **290-si 470 eur/mp**, iar pentru estimarea costului conform calculelor efectuate pe baza listelor de cantitati, s-a obtinut suma de **272 eur/mp** pentru investitia de baza, incadrata in standardele de cost conform H.G. 363 din 2010, cu mentiunea ca este vorba de o interventie la o cladire veche, nu una nou construita.

Valoarea de investitie se ridica la 510000 lei cu TVA inclus.

3.2. Estimarea cheltuielilor pentru proiectarea, pe faze, a documentatiei tehnico-economice aferente obiectivului de investitie, precum si pentru elaborarea altor studii de specialitate in functie de specificul obiectivului de investitii, inclusiv cheltuielile necesare pentru obtinerea avizelor, autorizatiilor si acordurilor prevazute de lege:

Estimarea cheltuielilor pentru proiectare **15300** lei; studii, expertiza, audit energetic, **10200** lei; documentatii pentru obtinere avize si acorduri **5100** lei .

3.3. Surse identificate pentru finantarea cheltuielilor estimate (in cazul finantarii nerambursabile se va mentiona programul operational/axa corespunzatoare, identificata)

Finantarea cheltuielilor estimate va fi asigurata astfel:

510000 lei din bugetul local al **Comunei Reci**,

4. Informatii privind regimul juridic, economic si tehnic al terenului si/sau al constructiei existente

Terenul pe care se afla investitia se gaseste in intravilanul **localitatii Aninoasa, nr. 26**, avand **numarul cadastral 25902**, inscrisa in **cartea funciara nr. 25902** cu suprafata totala a terenului de **3848 mp**. Constructia existenta cu suprafata de **403 mp** a fost construita in anul **1967**.

Dreptul de proprietate ii revine **Comunei Reci**.

5. Particularitati ale amplasamentului/amplasamentelor propus(e) pentru realizarea obiectivului de investitii:

a) descrierea amplasamentului propus (localizare, suprafata terenului, dimensiuni in plan);

Terenul apartine teritoriului administrativ al comunei **Reci**, are o suprafata de **3848 mp**, este proprietatea comunei **Reci**, **Consiliul Local** al comunei **Reci** conform **cartii funciare nr. 25902** anexat in copie prezentei documentatii.

Constructia are forma dreptunghilara in plan, avand accesul principal in centrul laturii lungi, inspre strada, (pe fatada dinspre est). Cladirea are regim de inaltime parter. Are o suprafata construita de **403 mp**. Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice, si nici nu se afla in zona de protectie a vreunui munument istoric.

Lungimea maxima	30,55 m
Latimea maxima	18,51 m

b) relatiile cu zone invecinate, accesuri existente si/sau cai de acces posibile;

Terenul pe care se afla constructia scolii se afla in centrul localitatii, sub nr. 26 pe str. Principala. Accesul principal se face pe latura estica a terenului. Constructia are trei accese: un acces principal pe fatada dinspre est, un acces secundar pe fatada dinspre vest si un acces in centrala termica.

c) surse de poluare existente in zona;

Nu exista

d) particularitati de relief;

Parcela are o forma neregulata si este imprejmuita: spre strada cu imprejmuire din lemn cu parapet zidit, iar pe celelalte laturi, catre vecinatati cu plasa de sarma. Suprafata din cartea funciara este 3848 mp. Terenul nu reprezinta accidentari.

e) nivel de echipare tehnico-edilitara a zonei si posibilitati de asigurare a utilitatilor;

Din punct de vedere al echiparii tehnico-edilitare pe domeniul public adiacent imobilului studiat exista urmatoarele retele edilitare: - retea electrica, retea de apa si retea de canalizare.

Constructia studiata este racordata la toate retelele edilitare din zona. Incalzirea se face prin centrala termica proprie cu combustibil solid.

f) existenta unor eventuale retele edilitare in amplasament care ar necesita relocare/protejare, in masura in care pot fi identificate;

In zona nu exista retele edilitare ce necesita relocare.

g) posibile obligatii de servitute;

Conform extrasului de carte funciara **nu sunt** inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini.

h) conditionari constructive determinate de starea tehnica si de sistemul constructiv al unor constructii existente in amplasament, asupra carora se vor face lucrari de interventii, dupa caz;

Nu este cazul.

i) reglementari urbanistice aplicabile zonei conform documentatiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal si regulamentul local de urbanism aferent;

Se va solicita eliberarea unui **Certificat de Urbanism** in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr. 1192/1999, faza PUG, aprobata prin hotararea Consiliului Local al comunei Reci nr. 30/2001, prelungit cu HCL nr. 58/2015.

j) existenta de monumente istorice/de arhitectura sau situri arheologice pe amplasament sau in zona imediat invecinata; existenta conditionarilor specifice in cazul existentei unor zone protejate.

Conform PUG aprobat constructia studiata nu este inscrisa pe lista monumentelor istorice, si nici nu se afla in zona de protectie a vreunui monument istoric.

Se pot realiza constructii din materiale durabile (piatra, caramida, beton, lemn, etc.), cu regim maxim de inaltime P+2 nivele cu sau fara subsol, acoperis tip sarpanta, invelitoare din tigle sau materiale similare, cu arhitectura adecvata zonei.

6. Descrierea succinta a obiectivului de investitii propus, din punct de vedere tehnic si functional:

a) destinatie si functiuni;

Destinatia este **scoala primara**, avand functiunea de **constructii administrative si social-culturale**.

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

Obiectivul vizat prin reabilitare este respectarea cerintelor si normelor de securitate la incendiu in vigoare, reducerea consumului anual specific de caldura, gasirea de solutii pentru a scadea consumul total de energie, modernizarea centralei termice.

Obiectivele generale:

- reducerea consumului de combustibil conventional utilizat la prepararea agentului termic pentru incalzire;
- reducerea cheltuielilor de incalzire a spatiilor pe perioada de iarna;
- utilizarea surselor moderne de energie atat pentru producerea energiei electrice cat si pentru apa calda si incalzire;
- regandirea functiunilor pentru desfasurarea activitatilor specifice conform normativelor in vigoare;
- solutii moderne si materiale de calitate pentru rezolvarea neconformitatilor;
- rezolvarea tuturor problemelor legate de securitatea la incendiu conform prevederilor legale in vigoare.

Degradari si avarii constatate la cladirea existenta:

Investigarea vizuala a cladirii a evidentiat urmatoarele probleme:

- planseul centarlei termice trebuie sa fie din material incombustibil si rezistent la foc 120 minute
- cladirea nu este dotata cu instalatie automata de detectare si semnalizare a incendiilor
- cladirea nu este dotata cu instalatie de iluminat de securitate pentru evacuare
- in salile de clasa si pe caile de evacuare este lambriu din lemn (interzis din punct de vedere al securitatii la incendiu)
- infiltratii de apa ale acoperisului de tip sarpanta
- colectarea apelor pluviale de pe acoperis
- deteriorarea finisajelor, vopsitoriilor peretilor exteriori
- deteriorarea amenajarilor exterioare (trotuare, cai de acces, iluminat, etc.)
- lipsa de izolatia termica extrioara
- tamplaria exterioara din lemn cu caracteristici termice si fonice necorespunzatoare (tamplarie veche din lemn)

c) durata minima de functionare apreciata corespunzator destinatiei/functiunilor propuse;

Va fi stabilita ulterior prin normative specifice in vigoare , dar se propune minim **50 de ani.**

d) nevoi/solicitari functionale specifice.

acces auto	.....	conform normelor
acces pietonal	.....	conform normelor
spatii verzi	.....	conform normelor
platforma depozitare deseuri(inclusiv colectare selectiva)	.....	conform normelor
acces persoane cu dizabilitati	.....	conform normelor

7. Justificarea necesitatii elaborarii, dupa caz a:

- studiului de fezabilitate, in cazul obiectivelor/proiectelor majore de investitii;

- nu se justifica

- expertizei tehnice si, dupa caz, a auditului energetic ori a altor studii de specialitate, audituri sau analize relevante, inclusiv analiza diagnostic, in cazul interventiilor la constructii existente;

- expertiza tehnica pentru structura de rezistenta,
- audit energetic,
- studiu geotehnic,
- documentatia de avizare a lucrarilor de interventii.
- documentatie pentru obtinerea certificatului de urbanism,
- documentatie pentru obtinerea autorizatiei de construire,

- realizarea proiectului tehnic de executie.
- unui studiu de fundamentare a valorii resursei culturale referitoare la restrictiile si permisivitatile asociate cu obiectivul de investitii, in cazul interventiilor pe monumente istorice sau in zone protejate.
- nu este cazul.

Intocmit:
Primar,

Dombora Lehel

Dombora





S.C. BODOR ARCHITECTURE S.R.L.

Sfantu Gheorghe - Covasna
atibodor@gmail.com 0744142600



Beneficiar/Proiectant/Consultant

.....Comuna Reci.....

Nr./.....

Tema de proiectare

1. Informatii generale:

- 1.1. Denumirea obiectivului de investitie: **Reamenajare Scoala Primara de la Aninoasa din Comuna Reci**
- 1.2. Ordonator principal de credite/investitor: **Comuna Reci**
- 1.3. Ordonator de credite (secundar/tertiar): **nu este cazul**
- 1.4. Beneficiarul investitiei: **Comuna Reci**
- 1.5. Elaboratorul temei de proiectare: **s.c. Bodor Architecture s.r.l.**

2. Date de identificare a obiectivului de investitie:

2.1. Informatii privind regimul juridic, economic si tehnic al terenului si/sau al constructiei existente, documentatie cadastrala:

Terenul este situat in localitatea **Aninoasa**, apartine teritoriului administrativ al comunei **Reci**, are o suprafata de **3848 mp**, este proprietatea comunei **Reci** conform cartii funciare nr. **25902** anexat in copie prezentei documentatii.

2.2. Particularitati ale amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse pentru realizarea obiectivului de investitie, dupa caz:

a) descrierea succinta a amplasamentului propus - (localizare, suprafata terenului, dimensiuni);



S.C. BODOR ARCHITECTURE S.R.L.

Sfantu Gheorghe -- Covasna
atibodor@gmail.com 0744142600



Terenul pe care se afla investitia se gaseste in intravilanul localitatii **Aninoasa, nr. 26**, avand **numarul** cadastral **25902**, inscrisa in **cartea funciara nr. 25902** cu suprafata totala a terenului de **3848 mp**. Constructia existenta cu suprafata de **403 mp** a fost construita in anul **1967**.

b) relatiile cu zone invecinate, accesuri existente si/sau cai de acces posibile;

Reci este o comuna formata din patru saturi: Reci, Aninoasa, Saciova si Bita. In anul 1964 fostul sat Comolau a fost contopit cu localitatea Reci, astfel ca in zilele noastre Comolau constituie partea nordica a acesteia. Localitatea Reci este situata in partea nord-estica a judetului Covasna, pe malul drept al raului Negru, la o altitudine de 548 m, pe DN 11 (Braşov-Bacău).

c) surse de poluare existente in zona;

Nici in zona studiata, nici in vecinatate nu exista surse de poluare a factorilor de mediu in ceea ce priveste: apa, aerul, solul si subsolul si nici asezamantele umane.

d) particularitati de relief;

Din punct de vedere geografic comuna este asezata pe malul drept al raului Negru, la poalele dealului Dobolyka, la 12 km spre est de municipiul Sfantu Gheorghe. In apropierea localitatii se afla una dintre cele mai importante atractii turistice din zona: **Mesteacanul din Reci**. Se afla pe o suprafata de aprox. 15 km² din care 2,5 km² se afla sub protectie speciala. Farmecul si frumuseatea este data de formatiile solului nisipos. In apropierea rezervatiei naturale se afla o zona de agrement cu un lac artificial.

Parcela pe care se afla cladirea studiata are o forma neregulata si este imprejmuita. Terenul nu reprezinta accidentari.

e) nivel de echipare tehnico-edilitara al zonei si posibilitati de asigurare a utilitatilor;

Din punct de vedere al echiparii tehnico-edilitare pe domeniul public adiacent imobilului studiat exista urmatoarele retele edilitare: - retea electrica, retea de apa si retea de canalizare.

Constructia studiata este racordata la toate retelele edilitare din zona. Incalzirea se face prin centrala termica proprie cu combustibil solid.

f) existenta unor eventuale retele edilitare in amplasament care ar necesita relocare/protejare, in masura in care pot fi identificate;

In zona nu exista retele edilitare ce necesita relocare.

g) posibile obligatii de servitute;

Conform extrasului de carte funciara **nu sunt** obligatii de servitute.



S.C. BODOR ARCHITECTURE S.R.L.

Sfantu Gheorghe – Covasna
atibodor@gmail.com 0744142600



h) conditionari constructive determinate de starea tehnica si de sistemul constructiv al unor constructii existente in amplasament, asupra carora se vor face lucrari de interventii, dupa caz;

Nu este cazul.

i) reglementari urbanistice aplicabile zonei conform documentatiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal si regulamentul local de urbanism aferent;

Se va solicita eliberarea unui **Certificat de Urbanism** in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr. 1192/1999, faza PUG, aprobata prin hotararea Consiliului Local al comunei Reci nr. 30/2001, prelungit cu HCL nr. 58/2015

j) existenta de monumente istorice/de arhitectura sau situri arheologice pe amplasament sau in zona imediat invecinata; existenta conditionarilor specifice in cazul existentei unor zone protejate sau de protectie.

Conform PUG aprobat constructia studiata nu este inscrisa pe lista monumentelor istorice, si nici nu se afla in zona de protectie a vreunui monument istoric.

Folosinta actuala a terenului: curti constructii.

Destinatia zonei conform RLU si PUG aferent aprobat este **zona de centrala si cu functiuni complexe de interes public, UTR I.**

Se pot realiza constructii din materiale durabile (piatra, caramida, beton, lemn, etc.), cu regim maxim de inaltime P+2 nivele cu sau fara subsol, acoperis tip sarpanta, invelitoare din tigle sau materiale similare, cu arhitectura adecvata zonei.

2.3. Descrierea succinta a obiectivului de investitii propus din punct de vedere tehnic si functional:

a) destinatie si functiuni;

Destinatia este **scoala primara**, avand functiunea de **constructii administrative si social-culturale.**

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

Obiectivul vizat prin reabilitare este respectarea cerintelor si normelor de securitate la incendiu in vigoare, reducerea consumului anual specific de caldura, gasirea de solutii pentru a scadea consumul total de energie, modernizarea centralei termice.

Obiectivele generale:

- reducerea consumului de combustibil conventional utilizat la prepararea agentului termic pentru incalzire;



S.C. BODOR ARCHITECTURE S.R.L.

Sfantu Gheorghe – Covasna
atibodor@gmail.com 0744142600



- reducerea cheltuielilor de incalzire a spatiilor pe perioada de iarna;
- utilizarea surselor moderne de energie atat pentru producerea energiei electrice cat si pentru apa calda si incalzire;
- regandirea functiunilor pentru desfasurarea activitatilor specifice conform normativelor in vigoare;
- solutii moderne si materiale de calitate pentru rezolvarea neconformitatilor;
- rezolvarea tuturor problemelor legate de securitatea la incendiu conform prevederilor legale in vigoare.

2. Prezentarea situatiei actuale:

Constructia are forma dreptunghilara in plan, avand accesul principal in centrul laturii lungi, inspre strada, (pe fatada dinspre est). Cladirea are regim de inaltime parter. Are o suprafata construita de **403 mp**. Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice, si nici nu se afla in zona de protectie a vreunui monument istoric.

Lungimea maxima	30,55 m
Latimea maxima	18,51 m

2.1 Sistem constructiv:

Conform verificarii la fata locului **structura de rezistenta** a cladirii este realizata din pereti structurali de zidarie de caramida cu grosimea zidului de 28-40 cm. Planseul peste parter este realizat din grinzi de lemn. **Fundatia** este continua, din piatra.

Acoperisul este sarpanta din lemn, cu invelitoare din tigla profilata, avand panta de 30° respectiv 57,735%. Aceasta urmareste forma in plan a cladirii.

Compartimentarile interioare sunt realizate din zidarie de caramida.

2.2 Structuri neportante si finisaje

Incaperile au pardoseli din gresie in grupurile sanitare, mozaic pe holuri respectiv parchet din lemn masiv in salile de clasa. In spatiile de la parter exista straturi multiple de tencuieli, ultimul fiind varuit. Scarile de acces (exterioare) sunt executate din beton, avand finisajul din ciment sclivisit. La o reabilitare cu cativa ani in urma tamplaria exterioara a fost schimbata partial. Aprox. 60 % din tamplaria exterioara este din pvc cu geam termopan, in rest s-a pastrat tamplaria existenta din lemn.

Studiul topografic

Ridicarea topografica aferenta imobilului studiat va fi pus la dispozitia ofertantului, respectiv un plan extras din lucrarea "Sistem informational STEREO 070" in format digital **.dwg**, receptionat de catre OCPI-CV si care va sta la baza intocmirii tuturor proiectelor de specialitate precum si a documentatiei cadastrale necesare obtinerii autorizatiei de construire. Pentru ridicarea topografica in format **.dwg** ofertantul castigator trebuie sa detina tehnica necesara (software) care poate recunoaste atat informatii grafice (spatiale) cat si alfanumerice (atribut);



S.C. BODOR ARCHITECTURE S.R.L.

Slantiu Gheorghe – Covasna
atibodor@gmail.com 0744142600



Sistemul de referinta pentru ridicarile topografice este obligatoriu STEREO 70 pentru a respecta reglementarile Legii nr.7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare, republicata in 2006.

Documentatia intocmita va respecta prevederile Regulamentului de avizare, verificare si receptie a lucrarilor de specialitate din domeniul cadastrului, al geodeziei, al topografiei, al fotogrametriei si al cartografiei aprobat prin Ordin nr.108 din 29 martie 2010.

Studiul geotehnic:

Nu au fost efectuate studii geotehnice de data recenta, motiv pentru care se solicita ca aceasta sa fie efectuata prin acest proiect. Descrierea facuta se va rezuma la constatarea aspectelor fizice, de suprafata si realizarea de sondaje pentru a putea observa si alte fenomene.

Expertiza tehnica:

Nu au fost efectuate studii de expertiza de data recenta, motiv pentru care se solicita ca aceasta sa fie efectuata prin acest proiect. Expertiza facuta va prezenta analiza, concluziile si solutiile de interventie si remediere la cladirea studiata.

3. Degradari si avarii constatate la cladirea existenta:

Investigarea vizuala a cladirii a evidentiat urmatoarele probleme:

- planseul centarlei termice trebuie sa fie din material incombustibil si rezistent la foc 120 minute
- cladirea nu este dotata cu instalatie automata de detectare si semnalizare a incendiilor
- cladirea nu este dotata cu instalatie de iluminat de securitate pentru evacuare
- in salile de clasa si pe caile de evacuare este lambriu din lemn (interzis din punct de vedere al securitatii la incendiu)
- infiltrati de apa ale acoperisului de tip sarpanta
- colectarea apelor pluviale de pe acoperis
- deteriorarea finisajelor, vopsitorilor peretilor exteriori
- deteriorarea amenajarilor exterioare (trotuare, cai de acces, iluminat, etc.)
- lipsa de izolatie termica extrioara
- tamplaria exterioara din lemn cu caracteristici termice si fonice necorespunzatoare (tamplarie veche din lemn)

Avand in vedere necesitatea reducerii consumului total de energie se va realiza **auditul energetic** pentru cladirea studiata.

Studiile mai sus mentionate vor sta la baza **proiectului**, astfel incat in urma implementarii acestuia sa se obtina o cladire sigura din punct de vedere structural, moderna din punct de vedere functional, eficienta din punct de vedere energetic si cu un aspect urbanistic adecvat.



S.C. BODOR ARCHITECTURE S.R.L.

Staniu Gheorghe – Covasna
atibodor@gmail.com 0744142600



c) nivelul de echipare, de finisare si de dotare, exigente tehnice ale constructiei in conformitate cu cerintele functionale stabilite prin reglementari tehnice, de patrimoniu si de mediu in vigoare;

Propuneri generale privind interventiile necesare asupra constructiei:

Compartimentarile, re compartimentarile, functiunile, amenajarea amplasamentului liber de constructii se va face printr-un protocol incheiat impreuna cu beneficiarul si utilizatorul, tinandu-se cont de destinatia imobilului (teren+constructii) si de prevederile legale, normativele tehnice, staturile in vigoare referitoare la functionarea, calitatea in constructii, securitatea la incendiu, siguranta in exploatare si protectia impotriva zgomotului.

Constructie:

Stabilirea functiunilor si re compartimentarilor se va face printr-un protocol incheiat impreuna cu beneficiarul si utilizatorul, tinandu-se cont de destinatia cladirii.

- realizarea planseului din beton armat deasupra centralei termice
- realizarea instalatiei automate de detectare si semnalizare a incendiilor incendiilor
- realizarea instalatiei iluminatului de securitate pentru evacuare
- se solicita gasirea de solutii (materiale cu rezistente mari la transferul termic) pentru lucrarile de interventie privind cresterea performantei energetice a cladirii propuse in auditul energetic;
- eliberarea certificatului de performanta energetica dupa finalizarea lucrarilor de termoizolare a cladirii;
- lucrari de reabilitare la sarpanta si invelitoare, inclusiv la elementele auxiliare unde e cazul (sorturi, pazii, dolii, folie protectie, etc.)
- tratarea elementelor de sarpanta cu solutii antiseptice si ignifuge;
- lucrari de reparatii la igheaburir si burlane
- interventii de reabilitare, modernizare si de ridicare a performantelor functionale.
- izolarea termica a planseului peste parter
- modernizari privind lucrarile de arhitectura (pardoseli, placaje, finisaje, tamplarii, etc.);
- folosirea materialelor de calitate superioara si tehnologii moderne, respectand normele si normativele in vigoare;
- inlocuirea pardoselilor din parchet laminat in sala oprofesorală;
- inlocuirea pardoselilor din parchet in sala de sport
- finisaje de calitate superioara cu materiale de calitate;
- lucrari de reparatii la tencuiala exterioara tinand cont de lucrarile de interventie privind cresterea performantei energetice a cladirii propuse in auditul energetic;
- interventiile destinate optimizarii consumurilor energetice ale cladirii nu vor afecta plastica arhitecturala a fatadelor;
- refacerea trotuarelor de garda pe tot conturul cladirii cu panta inspre exteriorul cladirii;



S.C. BODOR ARCHITECTURE S.R.L.

Stfantu Gheorghe – Covasna
atibodor@gmail.com 0744142600



- dimensionarea si inlocuirea instalatiilor interioare de iluminat si prize, a tablourilor electrice cu posibilitatea suplimentarii de putere pentru situatii neprevazute, inclusiv a bransamentului electric;
- cresterea nivelului de iluminat din toate spatiile, in conformitate cu reglementarile in domeniu;
- utilizarea unor corpuri de iluminat economice, temporizatoare, iluminat cu leduri, automatizari cu senzori de prezenta, urmarindu-se scaderea consumului total anual de energie mai mica de 80kwh/mp/an;
- dotari cu sisteme de iluminat de siguranta prin marcarea cailor de circulatie si evacuare;
- executarea in tub ingropat a instalatiilor de curenti slabi;
- sistem de iluminat exterior: arhitectural si de circulatie;
- inlocuirea instalatiilor exterioare de legare la pamant;
- executarea unui sistem de supraveghere video in exteriorul cladirii, proiectul executat si vizat de catre o societate autorizata;
- executarea unor sisteme tehnice de alarmare (antifractie), conectate in dispecerate de monitorizare si interventie;
- se vor prevedea senzori de fum legati la centrala de fum;
- alimentarea cu energie electrica a diverselor receptoare ale instalatiei termice, sanitare si ventilatie;

Instalatii termice:

- dotarea instalatiei de incalzire cu sistem de automatizare care permite reducerea consumului pe timp de noapte si in timpul neutilizarii spatiilor din cladire;
- refacerea instalatiilor in centrala termica nou propusa (recompartimentata)

Instalatii sanitare:

- inlocuirea instalatiilor de apa-canal si sanitare interioare in asa fel incat sa fie asigurat un consum redus de apa.

Sistematizare verticala:

- se va regandi amenajarea curtii cu atentie sporita la gasirea de solutii pentru rezolvarea drenajului in jurul cladirii si scurgerea apelor pluviale.
- amenajarea cu pavaj a platformelor si aleilor de acces, trotuare;
- se va prevedea o retea de colectare si dirijare a apelor din precipitatii si indepartarea acestora de la fundatia cladirilor prin racordare la canalizarea existenta;
- apele meteorice din curtea interioara vor fi preluate la suprafata de rigole prefabricate din beton, dirijate spre un camin de colectare;

Aceste propuneri sunt orientative. Proiectantul nu le va considera restrictive sau limitative, iar in elaborarea documentatiei de interventie va consulta beneficiarul pentru stabilirea functiunilor cu respectarea tuturor normele de functionare, precum si normativele si stasurile (actualizate) in vigoare, iar la finalizarea lucrarilor executate in baza proiectului vor putea fi date in folosinta si exploatare.



S.C. BODOR ARCHITECTURE S.R.L.

Ștăntu Gheorghe – Covasna
atibodor@gmail.com 0744142600



d) număr estimat de utilizatori:

42	prescolari + scolari	/	zi
3	cadre didactice	/	zi
1	personal de intretinere	/	saptamana

e) durata minima de functionare, apreciata corespunzator destinatiei/functiunilor propuse:

Va fi stabilita ulterior prin normative specifice in vigoare , dar se propune **minim 50 de ani.**

f) nevoi/solicitari functionale specifice:

acces auto	.....	conform normelor
acces pietonal	.....	conform normelor
spatii verzi	.....	conform normelor
platforma depozitare deseuri(inclusiv colectare selectiva)....	.....	conform normelor
acces persoane cu dizabilitati	.....	conform normelor

g) corelarea solutiilor tehnice cu conditionarile urbanistice, de protectie a mediului si a patrimoniului:

Destinatia zonei conform RLU si PUG aferent aprobat este **zona de centrala si cu functiuni complexe de interes public, UTR 1.**

h) stabilirea unor criterii clare in vederea solutionarii nevoii beneficiarului:

Se va asigura posibilitatea igienizarii si intretinerii cat mai usoara a spatiilor reabilitate. Materialele folosite la executarea lucrarilor trebuie sa fie adaptate destinatiei, sa nu emane noxe daunatoare utilizatorului si mediului .

Pentru obtinerea unor constructii de calitate corespunzatoare sint obligatorii realizarea si mentinerea, pe intreaga durata de existenta a acestora, a urmatoarelor exigente de performanta esentiale:

- rezistenta si stabilitate;
- siguranta in exploatare;
- siguranta la foc;
- sanatatea oamenilor, refacerea si protectia mediului;
- izolatie termica, hidrofuga si economie de energie;
- protectie impotriva zgomotului.
- economie de energie si izolare termica
- utilizarea sustenabila a resurselor naturale



S.C. BODOR ARCHITECTURE S.R.L.

Sfintu Gheorghe – Covasna
atibodor@gmail.com 0744142600



2.4. Cadrul legislativ aplicabil si impunerile ce rezulta din aplicarea acestuia:

- HG 907/2016 privind etapele de elaborare si continutul cadru al documentatiei tehnico-economice aferente
- Legea 10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- Legea 163/2016 pentru modificarea si completarea legii 10/1995 privind calitatea in constructii
- Ordinul 189/2013
- Ordinul 27/N/1999 pentru aprobarea Normativului de siguranta la foc a constructiilor, nr. 118/99
- Alte norme si standarde aplicative

Se vor respecta normele de mediu in vigoare, si modul de colectare a deseurilor.
Se vor respecta conditiile impuse pentru asigurarea sanatatii si securitatii in munca. Nu se vor face discriminari pe criterii de sex, religie, etnice, gen, varsta.

Documentatia se va intocmi astfel incat sa fie indeplinite toate conditiile pentru obtinerea avizelor ce se vor solicita prin **certificatul de urbanism**.

Aprob:
Beneficiar,

Jomba

Luat la cunostinta:
Investitor,



Intocmit:
Proiectant,
Bodor Cecilia Iona

