

## **Anexă la Hotărârea Consiliului Local**

privind aprobarea Studiului de fezabilitate pentru obiectivul :

### **DEMOLAREA GRADINITEI NR.7 SI CONSTRUIREA UNEI NOI CLADIRI PENTRU GRADINITA PE STRADA ORBAN BALAZS**

#### **I – Date generale**

##### **I.01 – Obiectul proiectului**

- denumirea proiectului: **DEMOLAREA GRADINITEI NR.7 SI  
CONSTRUIREA UNEI NOI CLADIRI PENTRU  
GRADINITA PE STRADA ORBAN BALAZS**
- beneficiar: **MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**
- amplasament: **Str.Orban Balazs, nr. 4, Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna**
- proiectant: **DOMAHIDI ILDIKO BIA**
- nr. Proiect: **43/2018**
- faza de proiectare: **SF**
- varianta aleasa: **VARIANTA 2**

#### **PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI AFERENȚI INVESTIȚIEI:**

Indicatori maximali, respectiv valoarea totală a obiectivului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și, respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general;

- valoarea totală (INV),inclusiv TVA (lei)  $1.422.550,91 + 262.936,52 = 1.685.487.43$  lei

din care:

- construcții-montaj (C+M)  $1.422.514,38 + 208.147,73 = 1.303.662,11$  lei

## **I.02 – Caracteristicile amplasamentului**

**Regimul juridic:** CF nr.29855; nr.top 663,664/2 nr.cad. C1

Imobilul proprietate publica a UAT Municipiul Sfantu Gheorghe, situat in intravilan.Drept de administrare a Consiliului Local al mun.Sf.Gheorghe, poz.492,493 din Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al mun.Sf.Gheorghe, aprobat prin HG nr.975/2002 cu modificarile si completarile si modificarile ulterioare

**Regimul economic:**

- zona de locuinte
- folosinta actuala : gradinita

**Regimul tehnic:**

- Conform PUG si R.L.U. aprobat prin HCL nr.27/2016, cu respectarea legii nr.50/1991, cu completarile ulterioare si a Codului Civil
- Subzona conform PUG: UTR20
- Se vor respecta prevederile RGU privind amplasarea constructiilor, POT, accese, parcaje(Anexa 1 la CU)
- terenul cu constructia se afla in nord vestul intravilanului mun.Sf.Gheorghe, cu front de cca.25m pe str.Orban Balazs spre sud-vest si marginit la nord-est de paraul Debren
- terenul de forma trapezoidala are o suprafata de 788mp(648mp inscris in CF), cu constructia parter+ subsol partial al gradinitei cu  $A_c = 130\text{mp}$  si  $A_d = 154\text{mp}$
- dimensiunile maxime in plan ale constructiei propuse spre demolare: 13 x 14,75m

- nu exista drept de servitute de preemtiune, constrangeri urbanistice asupra terenului

### **Relatia cu zonele invecinate, accesuri existente si/sau cai de**

#### **acces posibile**

- zona de locuinte a intravilanului
- acces existent direct din str.Orban Balazs
- vecinatati:
  - la nord: imobil cu adresa Orban Balazs nr.6
  - la est: Paraul Debren
  - la sud: imobil cu adresa str.Orban Balazs nr.2
  - la vest: str.Orban Balazs

### **Orientari propuse fata de punctele cardinale, de interes naturale sau construite**

- Terenul trapezoidal este alungit pe axa sud vest- nord est, cu front stradal sud vestic. Incaperile gradinitei propuse pentru demolare sunt orientate catre sud vest si sud est
- Terenul este marginit la nord est de albia paraului Debren cu o zona de protectie de 2m, la nord vest si sud est se afla curti si constructii de locuinte mici(P,P+M) in proprietate privata.Curtea este amenajata cu copaci(nuci, brazii, foioase)tufise, gazon verde, loc de joaca si imprejmuita.

### **II – Situația existentă**

- Terenul cu constructia se afla in nord vestul intravilanului mun.Sf.Gheorghe, cu front de cca.25m pe str.Orban Balazs spre sud-vest si marginit la nord-est de paraul Debren
- Terenul de forma trapezoidala are o suprafata de 788mp(648mp inscris in CF), cu constructia parter+ subsol partial al gradinitei cu  $A_c = 130\text{mp}$  si  $A_d = 154\text{mp}$ , cu nr.cad. C1-casa de lemn



- In prima faza amenajarea terenului pentru constructia propusa consta in demolarea cladirii gradinitei existente, care dupa multe incercari de reabilitare , consolidare a devenit greu folosibil din mai multe considerente:
  - conform expertizei tehnice anexate structura cladirii se afla in stare degradata, cauzata de alcatuirea constructiva si vechime; prezinta degradari din efecte seismice, din infiltratii de apa, modificari structurale in timp
  - lipsa conditiilor igienico-sanitare cauzate de vechimea cladirii(putreziri, ciuperci, etc)
  - fiind construita pentru locuinta prin anii 1930, nationalizata si transformata in gradinita, nici partiul nici gabaritele nu satisfac normele minimale ale functiunii actuale
- Caracteristicile constructiei propuse pentru demolare:
  - functiune: gradinita pentru 2 grupe
  - planimetrie in forma de L
  - dimensiuni maxime in plan: 14,752 x 12,96m
  - regim de inaltime: parter+ subsol partial
  - h max streasina: +3,63m
  - h max. coama: +6,75m
  - suprafete:  $A_c = 130\text{mp}$     $A_d = 154\text{mp}$     $A_u = 107,75 + 20,52 = 128,27\text{mp}$
  - Indici urbanistici existenti:
 

$\text{POT} = 16,5\%$ 
 $\text{CUT} = 0,2$
  - Categoria de importanta conf.H.G 766/97 : „C”
  - Clasa de importanta conf P100-1/06:”III”



- Grad rezistentă la foc: V
- Zona seismică de calcul  $T_c = 0,7\text{sec}$ ;  $a_g = 0,20\text{m/s}^2$
- Rezolvare funcțională: lista spațiilor:
- la parter:
  - sala 1 23,07mp
  - sala 2 46,64mp
  - sala pentru materiale didactice 24,7mp
  - oficiu 7,32mp
  - grup sanitar 6,02mp
  - cerdac 12,00mp
- la subsol:
  - pivniță 20,52mp
- structura de rezistentă:
  - fundații sub pereții subsolului din zidărie de piatră
  - pereți portanți din bărne de lemn; extinderea din zidărie de cărămidă
  - planșeu peste subsol din grinzi de lemn
  - cerdac din stalpi și grinzi de lemn
  - acoperiș pe șarpantă de lemn
- finisaje:
  - pardoseli din șumea de brad în sală și cerdac
  - pardoseala ciment șclivisit în oficiu și grup sanitar
  - pardoseala pământ în subsol
  - tencuieli driscuite pe pereți și tavane
  - tamplării de lemn în interior și PVC în exterior
  - învelișuri din țigle ceramice
- echipare tehnico- edilitară

- grupurile sanitare sunt dotate cu WC-uri si lavoare alimentate cu apa din reseaua stradala
- apele uzate menajere sunt evacuate in sistem gravitational in canalizarea stradala
- incalzirea si prepararea apei calde este asigurata de o centrala termica cu gaz montata in grupul sanitar
- instalatiile electrice sunt racordate la reseaua orasului
- pentru stabilirea starii tehnice au fost intocmite studii si expertize: releveul cladirii, studiu geotehnic cu 2 dezveliri de fundatie, raport de expertiza tehnica. Concluzia acestora privind atat starea structurii, a finisajelor si a utilitatilor este: necesitatea desfiintarii constructiei
- amenajarile exterioare existente prezinta deficiente mari:
  - arbori periculoase si locuri neadecvate , zona verde neingrijita
  - imprejmuire inestetica cu poarta deteriorata
  - echipamentul locului de joaca necesita renovare
  - lipsesc aleile pietonale
- In aceste conditii amenajarea terenului consta in eliberarea totala a terenului din curte pentru noile constructii si amenajari propuse: demolari, defrisari de copaci, sistematizari verticale, etc.

### **III – Situația propusă**

Dupa demolarea constructiei existente conform tehnologiei de demolare din expertiza tehnica, se propune construirea unei noi cladiri pentru gradinita; cu urmatoarele caracteristici:

- functiune: gradinita cu 2 grupe: una cu program normal, una cu program prelungit
- dimensiuni maxime in plan: 22,81 x 11,16m
- regim de inaltime: subsol partial+parter

- h max streasina: +2,75m(raportat la +0,00- cota pardoselii parterului)
- h max. coama: +8,70m
- suprafete: Sc = 200mp    Sd subsol=31mp    Sd parter = 200mp

Sd total = 231mp

Su subsol = 23,25mp    Su parter = 156,35mp    Su total = 179,60

- POT = 25%                      CUT = 0,30
- Categoria de importanță conf.H.G. 766/97 : „C”
- Clasa de importanță conf P100-1/06:”III”
- grad de rezistenta la foc : II
- risc de incendiu: mic
- numarul de utilizatori: 34pers.(30 copii + 4 personal)

● **Descriere functionala:**

Rezolvarea functionala, conceptia plani si volumetrica, dimensionarea, legaturile spatiilor au fost concepute in conformitate cu normativele si standardele in vigoare: in special Indicativ NP011-97 si cu Tema de proiectare insusit de beneficiar. Astfel lista spatiilor interioare si suprafetele utile se prezinta astfel:

la parter:

- vestibul-filtru cu acces de pe terasa acoperita de la cota+0,00,  
accesibil prin rampa dinspre sud si scari dinspre nord                      6,00mp
- izolator cu grup sanitar propriu accesibil din vestibul                      10,00mp
- vestiar pentru 2 grupe cu acces din vestibul                      33,45mp
- sala de grupa 1 cu program normal pentru 15 copii  
cu acces din vestiar si orientat spre sud vest                      40,00mp
- sala de grupa 2 cu program prelungit pentru 15 copii  
cu paturi pliabile, cu acces din vestibul si orientat spre sud est    40,25mp
- grup sanitar pentru 2 grupe cu 4WC-uri, 4 lavoare, 2 dusuri si



un WC pentru copii cu deficiente motorii, accesibil din vestiar 14,00mp

- oficiu-chicinetă pentru încălzirea mesei, dotat cu plită, spălător, frigider, mobilier pentru depozitarea veselei 10,00mp

- vestiar cu grup sanitar personal 2,65mp

---

|                 |   |          |
|-----------------|---|----------|
| Au total parter | = | 156,35mp |
|-----------------|---|----------|

- terasă acoperită de acces 12,00mp

la subsol: cu acces exterior pe fațada nord est

- magazie 6,00mp

- spațiu tehnic 17,25mp

---

|           |   |         |
|-----------|---|---------|
| Au subsol | = | 23,25mp |
|-----------|---|---------|

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| Au total | = | 179,60mp |
|----------|---|----------|

- înălțimea interioară a spațiilor la parter= 3m

- înălțimea interioară a spațiilor la subsol= 2,30m

- **Mentiuune:** Grădina propusă în locul grădinitei propuse spre demolare are ca Centru financiar Grădina "Hofeherke" -Sf.Gheorghe, aleea Tineretului nr.2 care este dotat cu toate funcțiunile cerute de normativ: birou pentru conducere, cabinet medical, bucatărie, spălătorie. Din lipsa de spațiu aceste funcțiuni nu s-au cerut prin Tema de proiectare , ele putând fi asigurate de grădina "mama"

- **Structura de rezistență:** concepută și realizată în conformitate cu prevederile Legii nr.10/1995:

- fundații continue din beton simplu

- elevații continue din beton armat

- planșeu tipLEP de 22+6 cm grosime peste subsol

- pereți portanți : din zidărie de cărămidă confinată de 38cm grosime cele exterioare iar cele interioare de 25cm grosime grosime, întărite cu sâmburi și centuri beton armat la intersecții și colțuri și centuri de beton armat la partea superioară a acestora

- planseu tipLEP de 22+6 cm grosime peste parter
- acoperiş tip şarpantă cu invelitoare din tigle profilate
- cos de fum din elemente prefabricate
- **Izolatii, compartimentari**
  - hidroizolatii se prevad pe peretii exteriori ai subsolului sub placa de beton a subsolului si parterului, intre elevatiile din beton si zidaria portanta si pe sarpanta acoperisului
  - termoizolatiile prevazute vor asigura temperaturile interioare conventionale de calcul cuprinse intre 18°C in vestibul si 24°C in grupuri sanitare(20°C in salile de grupa si vestiar) si vor fi utilizate la : peretii exteriori-10cm polistiren expandat; sub pardoseala parterului- 3cm polistiren extrudat; peste planseul parterului- 15cm polistiren expandat
  - peretii de compartimentare: din zidarie de blocuri ceramice de 10,15 cm grosime
- **Finisaje:**
  - **Finisaje interioare:**
  - La parter:
    - pardoseala linoleu tip Tarchet in toate incaperile
    - pereti si tavane tencuite, zugravite cu zugraveli lavabile, in culori pastelate, deschise
    - placaje de faianta pe peretii incaperilor cu apa pana la  $h = 1,25\text{m}$ : grupuri sanitare , oficiu
    - tamplarii (usi) din PVC pline la oficiu, grupuri sanitare si izolator, cu ochiuri de lumina in partea superioara la salile de grupa , vestibul
    - caloriferele vor fi mascate cu grilaje pentru evitarea accidentarii
    - se va monta bara de protectie la 90cm la ferestrele cu h parapet <90cm

- la subsol:
  - pardoseli beton sclivisit
  - pereti si tavane tencuite , zugravite cu zugraveli lavabile
  - tamplarii PVC
- **Finisaje exterioare:**
- la parter:
  - pardoseala gresie antiderapanta pe terasa de acces, trepte si rampa
  - tencuieli speciale culoare alba pe fatade
  - socluri placate cu piatra naturala
  - stalpi si grinzi ale terasei din lemn tratat – culoare naturala
  - tamplarii de lemn stratificat(eventual PVC culoarea lemnului) cu geam termoizolant
  - elemente de lemn aparente (balustrazi, pazii, etc)tratate contra intemperiilor- culoare naturala
  - învelitoare țigle ceramice – culoare caramizie
  - jgheaburi si burlane din tabla zincata
- la subsol:
  - trepte din beton sclivisit
  - ferestre PVC + geam termoizolant

#### **IV.Asigurarea utilitatilor necesare functionarii obiectivului**

- alimentare cu apa:
  - prin bransament nou propus la conducta stradala existenta PEID 110, cu conducta de apa rece PEID 32, camin apometru.Consum estimat: $Q = 3mc/zi$ ;  $Q = 0,3mc/h$
- canalizare menajera:



- prin bransament propus la conducta stradala existenta PVC-KG 250, cu conducta gravitationala PVC – KG 110, PVC- KG 160 si camin menajer
- agent termic:
  - centrala termica murala , cu tiraj fortat de 24kW, amplasat pe peretele oficiului, pe baza de gaz metan
  - bransament gaz existent la reseaua stradala
  - contorul de gaz va fi amplasat in loc vizibil(pe imprejmuirea stradala)
- alimentarea cu energie electrica: se asigura prin bransament mutat la reseaua stradala existenta
  - prizele vor fi proiectate si amplasate pentru a asigura confortul adecvat dar respectand normele specifice gradinitelor
  - iluminatul artificial se realizeaza prin instalatii electrice pe baza normativelor si standardelor specifice, cu respectarea indicativ NP011-97 pct. 4.4.5.2.
- instalatii pentru siguranta la foc:
  - Sistemul conceput este gandit ca sa asigure o protectie maxima ,avind in vedere ca in timpul programului pot fi aproape 40 de oameni ,majoritatea – aproximativ 30 - copii ,iar in afara programului trebuie protejata te valorile gradinitei .Din aceste motive s-a conceput un sistem care sa acopere total cladirea. Avind in vedere importanta cladirii ,marimea obiectvului ,s-a conce put un sistem conventional cu toate componen tele prevazute de lege .In fiecare incapere se prevad detec - toare de fum ;pe holuri si in salile de educare se prevad butoane manuale de declansare a sistemului la fie care iesire si sirene pentru alertare
- instalatii pentru supraveghere cu camere:
  - Deasemenea s-a prevazut si un sistem de supraveghere cu camere video

a cailor de acces principale. Se prevede un sistem cu camere IP de înalta rezoluție pentru a se asigura o calitate corespunzătoare a imaginii. Înregistrările se vor stoca pe un NVR având un HDD suficient de mare pentru a asigura termenul legal de memorizare a imaginilor

#### **V – Amenajări exterioare construcției**

- Se propun lucrări de amenajare a terenului după demolare; sistematizare verticală, defrisări de arbori, platforma de deseuri, etc.
- Se va reconstrui împrejmuirea strădala.
- Se va amenaja un loc de joacă pentru copii, alei noi pietonale, carosabil cu parcare, după lucrările de construcții se va reface vegetația.
- Amenajarea curții este prezentată pe planșa A=23

ÎNTOCMIT

arh. Domahidi Ildiko

