



Anexă la Hotărârea Consiliului Local

privind aprobarea Documentației de Avizare a Lucrărilor de Intervenție pentru obiectivul

REAMENAJAREA, REASTAURAREA IMOBILULUI EDUCAȚIONAL SITUAT PE STRADA GÁBOR ÁRON NR. 18

I – Date generale

I.01 – Obiectul proiectului

- denumirea proiectului: **REAMENAJAREA, REASTAURAREA IMOBILULUI EDUCAȚIONAL SITUAT PE STRADA GÁBOR ÁRON NR. 18**
- beneficiar: **MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**
- amplasament: **520008 Str. Gábor Áron, Nr. 18,
Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna**
- proiectant: **PLANSHOW S.R.L.**
- nr. proiect: **28/2018**
- faza de proiectare: **D.T.A.C./P.Th.**

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) 9.672.941,98 + 1.823.960,15 = 11.496.902,13 lei

din care:

construcții-montaj (C+M); 7.233.569,62 + 1.374.378,23 = 8.607.947,85 lei

I.02 – Caracteristicile amplasamentului

- categoria parcelei: **zonă de intravilan, Sf. Gheorghe**
- suprafața parcelelor: **11.039+1.613 m²**

Terenul studiat este compus din două parcele, acestea fiind situate în intravilanul localității Municipiul Sfântu Gheorghe, în plin centrul localității, pe strada Gábor Áron nr. 18. Clădirea C7 – clădirea principală al școlii face parte din frontul de case care delimitează către vest parcul din centrul orașului.

Ansamblul de clădiri se găsește pe două parcele una de 11.039 mp iar celălalt de 1.613 mp, așa cum apare în extrasele C.F. anexate prezentei documentații. Terenul are o pantă accentuată, fiind terasa din vest a râului Olt, clădirile secundare fiind amplasate pe câte o terasă artificială a acestei pante.

Fâșia de teren din imediata vecinătate a străzii Gábor Áron, pe care este amplasată clădirea C7, clădirea principală a grupului școlar respectiv clădirea C3, sala de sport se află la marginea inferioară a terasei, fiind o



suprafață relativ plană, cu o ușoară pantă către est, adică către stradă. La o cotă mult mai ridicată față de stradă se găsește clădirea C1 așa cum apare pe planul de situație din documentație.

Conform extras carte funciară nr. 37789, Municipiu Sfântu Gheorghe beneficiarul Municipiul Sfântu Gheorghe este proprietarul terenului de 11.039 mp respectiv al construcțiilor care se găsesc pe aceasta cu numerele cadastrale așa cum urmează:

- **nr. cad. 37789 C1 – Internat D+P+1** – face obiectul prezentei documentații
- nr. cad. 37789 C2 – Internat P+3 – nu face obiectul prezentei documentații
- **nr. cad. 37789 C3 – Sala de Sport** – face obiectul prezentei documentații
- nr. cad. 37789 C4 – Casa Poartă – nu face obiectul prezentei documentații
- **nr. cad. 37789 C7 – Clădire Școală D+P+1+M** – face obiectul prezentei documentații
- nr. cad. 37789 C8 – Clădire Cantină – nu face obiectul prezentei documentații
- nr. cad. 37789 C9 – Garaj – nu face obiectul prezentei documentații

Conform extras carte funciară nr. 27603, Municipiu Sfântu Gheorghe beneficiarul Municipiul Sfântu Gheorghe este proprietarul terenului de 1613 mp – teren liber de construcții.

Construcțiile studiate, C1, C3+C7 momentan nu funcționează, acestea au fost părăsite recent, pe parcursul acestui an. Destinația construcțiilor studiate a fost după cum urmează:

- clădirea C1 – clădire internat – adăpostind săli de cazare pentru elevii liceului cu anexe (grupuri sanitare, sală de studiu, spălătorie) respectiv săli de învățământ (la etaj)
- clădire C3 – sala de sport – adăpostind o sală de sport cu anexele necesare: depozit, vestiare etc.
- clădire C7 – clădirea școlii – adăpostind săli de studii respectiv laboratoare și alte anexe (grupuri sanitare, cancelarie, secretariat etc.)

O parte din clădirea C7 – corpul A se găsește pe lista monumentelor istorice sub codul CV-II-m-B-13095 sub denumirea Fostul Gimnaziu de Fete azi Grupul Școlar “Kós Károly”. Astfel celelalte clădiri studiate din ansamblu se află în zona de protecție al monumentului.

Parcelele studiate au următoarele vecinătăți:

- spre nord: terenuri private cu nr. cad.: 24172, 33555, 24471, 24476 Municipiu Sfântu Gheorghe
- spre est: strada Gábor Áron
- spre sud: terenuri private și str. Victor Babeș
- spre vest: teren privat nr. cad. 38362 și teren domeniu public Mun. Sfântu Gheorghe

Terenul studiat are acces direct de pe str. Gábor Áron după cum urmează: acces auto în colțul nord estic și două acces pietonale dealungul străzii în linia celor două accese în clădirea C7. În cadrul parcelei clădirile studiate au mai multe accese.



Este o posibilitate de acces și dealungul laturii sudice de pe str. Victor Babeș, acces pietonal și auto dealungul laturii estice al terenului de sport.

ÎNCADRAREA CONSTRUCȚIEI-C7 (clădirea principală a școlii – corpul A denumit și corpul Kós)

Categoria de importanță	B - conf. H.G. 766/97
Clasa de importanță și de expunere la cutremur	II, $\gamma = 1,2$ (P100-1/2006, P100-1/2013)
Zona de hazard seismic	$a_g = 0,20g$, $T_c = 0,7$ sec. (cod de proj. P100-1/2006, P100-1/2013)
Metode de evaluare:	evaluare calitativă detaliată
Starea de cunoaștere	KL1-cunoaștere limitată
Metodologia	Nivel 2

ÎNCADRAREA CONSTRUCȚIILOR C1, C3, C7 (extinderea din anii 1950)

Categoria de importanță	C - conf. H.G. 766/97
Clasa de importanță și de expunere la cutremur	II, $\gamma = 1,2$ (P100-1/2006, P100-1/2013)
Zona de hazard seismic	$a_g = 0,20g$, $T_c = 0,7$ sec. (cod de proj. P100-1/2006, P100-1/2013)
Metode de evaluare	evaluare calitativă detaliată
Starea de cunoaștere	KL1-cunoaștere limitată
Metodologia	Nivel 2

II – Soluții constructive și de finisaj

II.01 – Sistemul constructiv

Clădirea C1 – fostul internat

Pentru realizarea modificărilor propuse în volumul de arhitectură, respectând expertiza tehnică și normele în vigoare, din punct de vedere structural se prevăd următoarele lucrări:

- structura copertinelor la scarile de acces în clădire, se va realiza în felul următor: suprastructura ușoară din confecții metalice se va asambla la fața locului prin îmbinări cu suruburi și sudură, rezemând pe fundații rigide din beton simplu și beton armat rezistent la cicluri de îngheț-dezghet
- consolidarea și înlocuirea peretilor structurali propusi de a fi demolate parțial se va face în felul următor: demolarea peretilor existenți se va face numai după ce se execută cadrele-pereche de consolidare din beton armat. Executarea cadrelor de b.a. se va începe cu realizarea fundațiilor respectând adâncimile fundațiilor existente. Pentru realizarea acestora este necesară spargerea plăcii de suport pardoseala existentă din beton slab armat și refacerea ei după executarea fundațiilor. Din fundații se vor lăsa mustați pentru pornirea armării stălpilor de consolidare. Pentru realizarea grinzilor de b.a., în prima fază fasciile prefabricate de la planșee existente se vor sprijini și pentru turnarea betonului în grinzi noi se vor executa goluri prin plăcile existente, după care se execută cofrarea și armarea grinzilor.
- elementele degradate ale sarpantei de lemn existente se vor înlocui. Materialul lemnos nou se va proteja biofungicid și prin ignifugare.

Clădirea C3+C7 – Clădirea principală



Din punct de vedere structural sunt prevazute urmatoarele lucrari:

- rampele de acces se vor executa din beton slab armat turnat pe umplutura de pamant, fundata pe blocuri de beton simplu. Pentru rampa se va folosi beton rezistent la cicluri de inghet dezghet. Inaintea turnarii betonului in rampa se vor lasa piese metalice inglobate pentru prinderea balustradei
- scara de acces noua propusa in subsol se va realiza din beton slab armat fundata pe bloc de beton simplu, respectand si adancimea fundatiei existente. La exterior pentru scara se va folosi beton rezistent la cicluri de inghet dezghet. Inaintea turnarii betonului in scara se vor lasa piese metalice inglobate pentru prinderea balustradei. Pentru protejarea accesului nou creat se va executa si o copertina cu structura de lemn, prinsa pe peretele existent. Materialul lemnos nou se va proteja biofungicid si prin ignifugare.
- crearea golurilor noi de usa in pereti existenti de zidarie se vor executa dupa realizarea buiandrugilor din beton armat turnat monolit sau prin introducerea buiandrugilor din b.a. prefabricat
- schimbarea placii suportului de pardoseala de la subsol se va realiza din beton slab armat

III.02 – Finisajele interioare

Clădirea C1 – fostul internat

Se observă că clădirea a fost renovată și reabilitată de mai multe ori odată cu intervențiile structurale descrise mai sus, finisajele exterioare și interioare fiind realizate conform cerințelor funcționale, dar de o calitate inferioară.

Pardoseala în săli și pe circulațiile comune este de covor vinilic – în stare de degradare medie, în grupuri sanitare nivelul de călcare este ridicat față de nivelul coridoarelor – astfel fiind realizat sifonul de pardoseală și canalizarea. În grupuri sanitare și dușuri pardoseala este de gresie de o calitate inferioară. Pe scări, atât pe scara principală deschisă cât și pe scara secundară de evacuare este placaj de gresie antiderapantă de o calitate medie. În încăperile demisolului se găsește pardoseală de ciment sclivit, mozaic și gresie în stare de degradare medie – dar de o calitate inferioară.

Tencuielile interioare pe pereți tavane sunt în stare bună, însă necesită recondiționare, mai ales la nivelul etajului unde apar semne de infiltrații datorate stării degradate al învelitorii. Placajele de lambriu respectiv de faință sunt de calitate inferioară care nu satisfac cerințele de calitate.

Tâmplăria interioară este tâmplărie de lemn plină în stare de degradare medie, majoritatea ușilor necesitând numai vopsire.

Clădirea C3 și C7 – sala de sport și clădirea principală al școlii

Se observă că clădirea a fost renovată și reabilitată de mai multe ori, cel mai recent în anii 2003-2005 – intervenții capitale la nivelul șarpantei și al învelitorii respectiv în anul 2008 la nivelul finisajelor pe fațadă, tâmplăriile interioare și exterioare etc. Aceste intervenții s-au realizat corespunzător și sunt de o calitate ridicată – însă se prezintă unele degradări datorate lipsei intervenției la sistemul de drenaj în jurul clădirii (partea vestică a clădirii C7), sau lipsei întreținerii (degradarea tâmplăriei) etc.

Pardoseala în încăperile de la demisol sunt de ciment sclivisit (centrala termică și depozitele sub corpul C3) mozaic, gresie respectiv de parchet laminat aflându-se în stare de degradare avansată sau fiind de o calitate foarte slabă. La parter, etaj și mansardă pardoseala în săli este parchet de lemn masiv în stare de degradare medie și avansată. În încăperile de circulații comune (holuri, coridoare, casa scării) se găsește pardoseală de mozaic în stare



de degradare medie. Din păcate în casa scării sudice s-a intervenit cu un placaj de gresie de o calitate slabă și de valori estetice reduse, iar în casa scării nordice se găsește un placaj din lespezi de piatră tot de o calitate estetică redusă. În grupurile sanitare și vestiare se găsește pardoseală de gresie de calitate inferioară. În zona administrativă peste parchetul de lemn s-a montat un parchet laminat de calitate medie.

Tencuielile interioare pe pereți tavane sunt în stare bună, însă necesită recondiționare. Placajele de lambriu respectiv de fainăță sunt de calitate inferioară care nu satisfac cerințele de calitate. În unele zone s-a folosit vopsea pe bază de ulei în locul placajului de lambriu.

Tâmplăria interioară (ușile sălilor de clasă) respecti tâmplăria de ferestre și ușile de acces de pe strada Gabor Aron în corpul C7 au fost schimbate în cadrul lucrărilor de reabilitare în anul 2008, acestea necesită numai intervenții de recondiționare. Celelalte tâmplării, cele originale, vor fi restaurate (cele de pe corpul A – corpul Kos) sau schimbate (celelalte tâmplării fără valoare istorică).

În ceea ce privește reabilitarea finisajelor interioare se va avea o grijă deosebită în păstrarea unor elemente originale în corpul A, corpul Kos – pe lângă tâmplării se va mai reabilita și păstra balustrada metalică originală din casa scării, pardoseala originală de piatră și de mozaic unde se poate.

III.03 – Finisajele exterioare

Clădirea C1 – fostul internat

Tencuielile exterioare se prezintă în general în stare bună, însă necesită recondiționare mai ales în zona soclurilor datorită degradărilor cauzate de apă. Soclul de piatră la fel prezintă semne de degradări datorate infiltrațiilor de apă. Înnelitoarea este în stare de degradare avansată. Tâmplăria exterioară este PVC alb cu geam termopan în cazul ușilor și tâmplărie de lemn stratificat cu geam termopan în cazul ferestrelor.

Trotuarele din jurul clădirii sunt distruse în mare parte, căile de acces în clădire constituite din scări și platforme sunt de asemenea într-o stare degradată și neprotejate cu acoperișuri, nu este asigurat accesul pentru persoane cu handicap locomotor.

Pe fațada clădirii se vor demonta unele elemente decorative (fâșiile între ferestre), pregătind suprafața pentru termoizolare. Se va monta un termosistem pe fațadele clădirii. Termosistemul va fi compus din vată minerală bazaltică rigidă de 15 cm finisată cu tencuială decorativă pentru exterior.

Soclul de piatră se va curăța iar în zonele degradate se va repara prin rerostuire (intervențiile cu ciment se vor curăța etc.).

Se vor finisa scările de acces al clădirii cu placaj de piatră naturală și se va realiza cât un acoperiș deasupra fiecăruia, dintr-o structură metalică acoperită cu placaj HPL. Se va demonta parapetul de beton existent și se va monta o balustradă nouă metalică.

Clădirea C3 și C7 – sala de sport și clădirea principală al școlii

Tencuielile exterioare se prezintă în general în stare bună, însă necesită recondiționări minimale. Soclul de piatră la fel prezintă semne minime de degradări, de murdărire.

Trotuarele din jurul clădirii sunt distruse în mare parte – fiind realizat un trotuar cât de cât adecvat numai dealungul fațadei estice. Căile de acces în clădire constituite din scări și platforme sunt de asemenea într-o stare degradată și neprotejate cu acoperișuri, este asigurat accesul pentru persoane cu handicap locomotor printr-un acces de pe fațada vestică.



Pe clădirea C3 – corpul de legătură și sala de sport se va monta un termosistem pe fațadele clădirii. Termosistemul va fi compus din vată minerală bazaltică rigidă de 15 cm finisată cu tencuială decorativă pentru exterior.

Socul de piatră se va curăța iar în zonele degradate se va repara prin rerostuire (intervențiile cu ciment se vor curăța etc.).

Se vor finisa scările de acces al clădirii cu placaj de piatră naturală și se va realiza cât un acoperiș deasupra acceselor de pe fațadele nordice, vestică și sudică.

III – Amenajări exterioare construcției

Se propune amenajarea terenului în jurul celor doi clădiri respectiv curtea școlii.

Amenajarea terenului în jurul clădirii C3+C7:

Se propune realizarea unui sistem de drenaj pe partea vestică a clădirii, dealungul laturii nordice și parțial pe partea fațadei principale. Apele pluviale astfel colectate vor fi dirijate spre canalizarea pluvială existentă în zonă. Se va folosi legătura existentă sau se va face o legătură nouă.

Odată cu realizarea drenajului se va construi un mic amfiteatru pentru a oferi un spațiu pentru clase ținute în exterior. Treptele formate din beton armat vor fi placate cu lemn. Se va reface trotuarul de gardă pe latura nordică și vestică deasupra drenajului – trotuarul fiind din piatră de 15x15x8 cm în pat de nisip.

Așa cum s-a prezentat mai sus scările de acces pe fațada principală vor fi placate cu placaj de piatră naturală – tot așa se va placa și noua terasă acoperită a sălii de sport și a bufetului.

Se va avea o grijă deosebită la scara de acces pe partea estică a sălii de sport, autovehiculele pompierilor trebuie să aibă acces și din această direcție.

Se vor repara finisajele de pe zidurile de sprijin din curtea acestei clădiri și se va realiza o balustradă metalică imitând balustrada lui Kos Karoly din interiorul clădirii – balustrada exterioară propusă având 1,20 m înălțime – respectând legislația în vigoare.

Amenajarea terenului în jurul clădirii C1:

Se va demonta platforma și trotuarul pe partea estică și nordică a clădirii. Totodată se vor desface și straturile drumului de acces auto la această clădire. Se propune refacerea acesteia, împreună cu platforma în jurul clădirii C3+C7 respectiv platforma estică a clădirii C1 cu un pavaj de tip asfalt.

Se va rezolva problema apelor pluviale pe partea vestică a clădirii – așa cum se cere în expertiza tehnică: astfel se va terasa terenul din spatele clădirii, formând o rigolă/șanț de suprafață în care se conduc apele pluviale. Aceste lucrări înseamnă și contruirea unui mic zid de sprijin în colțul sud vestic al clădirii.

Se va realiza un trotuar de gardă în jurul clădirii.

Amenajare teren curte de joacă

În curtea clădirii C3+C7, pe terenul de sport existent respectiv în buzunarul sud estic al acesuia se propune amenajarea unei curți de joacă. Astfel aceasta se va acoperi cu un covor de cauciuc pe care se vor vopsi diferite de jocuri de exterior. Zona se va dota cu bănci, amplasate dealungul sălii de sport. Totodată se va dota terenul cu panou baschet respectiv poartă handbal.



PLANSHOW SRL

sfantu gheorghe, 520023, str. godri ferenc, nr. 19, bl. 5, sc. a, et. 3, ap. 7, jud. covasna, cui. RO 33168397, nr. reg. com. j14/125/2014, iban: RO60 INGB 0000 9999 0434 4849, www.planshow.ro, e-mail: office@planshow.ro, tel: 0741919671

În buzunarul sud-estic se vor monta niște elemente de cățărat, mese de ping pong și alte mobilier de joacă pentru copii. În această zonă se va replaca scările și rampa existentă, se va folosi același tip de balustradă ca și cea prescrisă mai sus.

Amenajare teren de sport și pista de alergare

Peste terenul existent se va realiza un teren nou, respectând dimensiunile STAS. Și acest teren va avea o pardoseală de uzură din lăci de cauciuc.

Terenul se va înconjura cu împrejmuire din plasă de sârmă de 6 m înălțime.

Se va realiza o pistă de alergare cu zonă de săritură cu nisip.

În cadrul lucrărilor de amenajare a terenului de sport și a pistei de alergare se propune realizarea alei pietonale și a scărilor de acces al acestei zone. Totodată se propune montarea unui tobogan de inox pe care se ajunge la acest teren la cota platformei clădirii C1 – pe o suprafață cu nisip.

Amenajare teren – Spații verzi tematice

Având în vedere suprafața mare a curții, cu niște terasamente interesante, se propune realizarea unor spații verzi tematice.

Se propune realizarea unui amfiteatru din bușteni pe partea sudică a curții, a unei săli de clase din bănci de lemn pe partea nordică, și unui loc de joacă pe partea vestică a curții.

ÎNTOCMIT

arh. AMBRUS-HLAVATHY Zsófia

