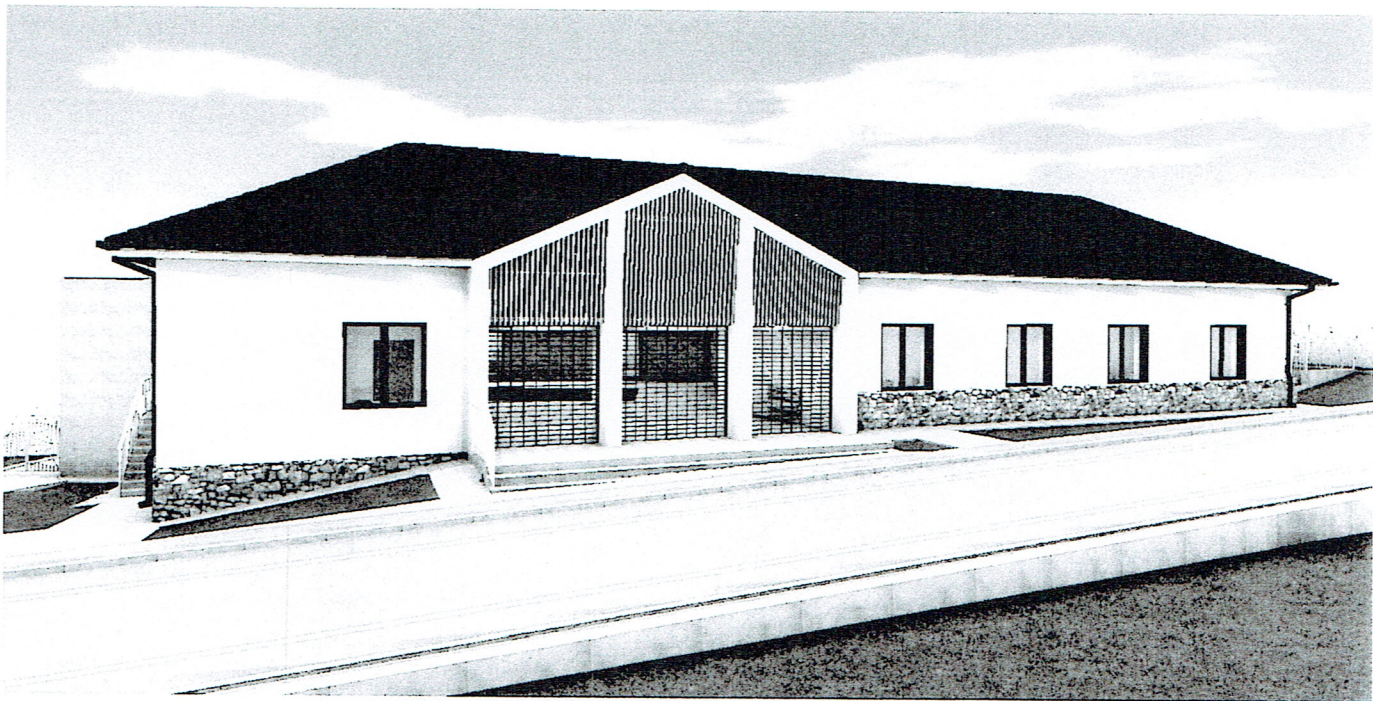


PIESE SCRISE



PENTRU CONFORMITATE
CU ORIGINALUL

Județul COVASNA - ROMANIA
PRIMAR
Municipalității Sf. Gheorghe

Stefan Chiriac

183

	SF. GHEORGHE, 520023, str. GÖDRI FERENC, nr. 19, bl. 5, sc. A, et. 3, ap. 7, jud. COVASNA, cui RO 33168397, nr. reg. com. J14/125/2014, tel: +40 741 919 671, e-mail: office@planshow.ro	Beneficiar: MUN. SFÂNTU GHEORGHE	Pr. nr. 05 / 2019
Titlu proiect: CONSTRUIRE CENTRU COMUNITAR INTEGRAT DIN ORKO	Localitate: MUN. SF. GHEORGHE, ZONA ORKO, FN., JUD. COVASNA	Faza: SF	



PLANSHOW SRL

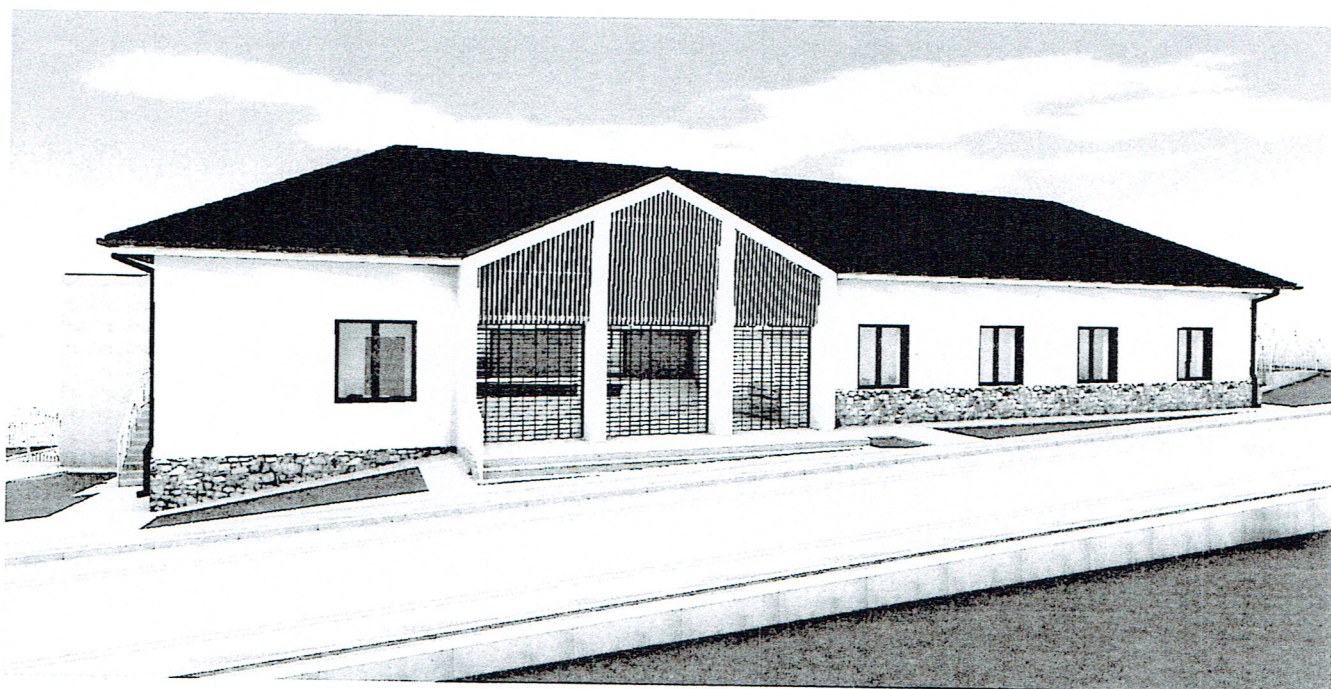
sfantu gheorghe, 520023, str. gódrí ferenc, nr. 19, bl. 5, sc. a. et. 3, ap. 7, jud. covasna, cul. RO 33168397, nr. reg. com. j14/125/2014, iban: RO60 INGB 0000 9999 0434 4849, www.planshow.ro, e-mail: office@planshow.ro, tel. 0741919671

STUDIU DE FEZABILITATE

privind

CONSTRUIRE CENTRU COMUNITAR INTEGRAT DIN ÓRKÓ

din Municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna



PENTRU CONFORMITATE
CU ORIGINALUL

Atal Apud



AUGUST 2019

189



FOAIE DE TITLU

Denumirea proiectului: **CONSTRUIRE CENTRU COMUNITAR INTEGRAT DIN ÖRKÖ**
din Municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna

Beneficiar: **MUNICIPIUL SF. GHEORGHE prin PRIMĂRIA MUNICIPALĂ SF. GHEORGHE**
520008, Strada 1 Decembrie 1918, nr. 2, Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

Amplasament: **520042, mun. Sfantu Gheorghe, zona Örkő, F.N., județul Covasna**

Proiectant general: **PLANSHOW S.R.L.**
520023 Str. Gödri Ferenc/19, 5/A/3/7, Sf. Gheorghe, Jud. Covasna

Faza: **S.F.**

Data: **august 2019**

Nr. proiect: **05/2019**

Nr. contract: **41458/24.06.2019**

Titlu original

PENTRU CONFORMITATE
CU ORIGINALUL



185



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

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

ȘEF DE PROIECT:
(PLANSHOW S.R.L.)

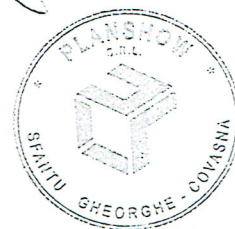
arch. ZSIGMOND PÁL



ARHITECTURĂ:
(PLANSHOW S.R.L.)

arch. ZSIGMOND PÁL

arch. AMBRUS HLAVATHY ZSÓFIA



arch. stag. FARKAS ENDRE

REZISTENȚĂ:
(V&V PROJEKT S.R.L.)

ing. VARGA SZABOLCS



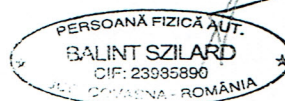
INSTALAȚII:
(IMPROMAR S.R.L.)

ing. BITTENBINDER BRIGITTA



(BÁLINT SZILÁRD P.F.A.)

ing. BÁLINT SZILÁRD



(ARGUS S.R.L.)

ing. KILYÉN ALEXANDRU



156



A. PIESE SCRISE

1. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTITII

1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

CONSTRUIRE CENTRU COMUNITAR INTEGRAT DIN ÖRKÖ din Municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna

1.2. Ordonator principal de credite/investitor:

ANTAL ÁRPÁD ANDRÁS – Primarul Municipiului Sfântu Gheorghe

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE prin PRIMĂRIA MUNICIPALĂ SFÂNTU GHEORGHE

520008, Strada 1 Decembrie 1918 nr. 2, Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

1.3. Ordonator de credite (secundar/tertiar):

Nu este cazul.

1.4. Beneficiarul investiției:

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE prin PRIMĂRIA MUNICIPALĂ SFÂNTU GHEORGHE

520008, Strada 1 Decembrie 1918 nr. 2, Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

1.5. Elaboratorul studiului de fezabilitate:

Proiectant general: PLANSHOW S.R.L.

Proiectant arhitectură: PLANSHOW S.R.L.

Proiectant rezistență: V&V PROJEKT S.R.L.

Proiectant instalații: IMPROMAR S.R.L.

BALINT SZILARD P.F.A.

ARGUS S.R.L.

Studiu Geotehnic: GEODA S.R.L.

Studiu de eficiență energetică: ing. Fejér Szidónia

PENTRU CONFORMITATE
CU ORIGINALUL



Antal Árpád



2. SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI NECESITATEA REALIZĂRII OBIECTIVULUI / PROIECTULUI DE INVESTIȚII

2.1. Concluziile studiului de fezabilitate (în cazul în care a fost elaborat în prealabil) privind situația actuală, necesitatea și oportunitatea promovării obiectivului de investiții și scenariile/opțiunile tehnico-economice identificate și propuse spre analiză:

Nu este cazul – pentru această investiție nu s-a întocmit studiu de fezabilitate.

2.2. Prezentarea contextului: politici, strategii, legislație, acorduri relevante, structuri instituționale și financiare:

Proiectul propus este unul de importanță majoră în ceea ce privește îmbunătățirea infrastructurii medicale, sociale, educaționale în Municipiul Sfântu Gheorghe în zone marginalizate.

În zonă există o grădiniță și o școală gimnazială pentru copii din cartier și un Centru multifuncțional, care este o sală de sport transformată într-o sală pentru prestarea serviciilor sociale și care nu satisface necesitatea de asigurare a spațiilor necesare serviciilor medicale, sociale și educaționale.

2.3. Analiza situației existente și identificarea deficiențelor:

Municipiul Sfântu Gheorghe înregistrează o pondere destul de mare a celor care trăiesc în comunități marginalizate (aproximativ 6,29%).

Cartierul Örkő este una din cele 3 zone marginalizate identificate la nivelul municipiului Sfântu Gheorghe, fiind încadrat în categoria zonelor de tip mahala.

În această zonă, oamenii locuiesc în case construite de ei, de cele mai multe ori ilegal, fără autorizații și pe teren care nu este în proprietatea lor.

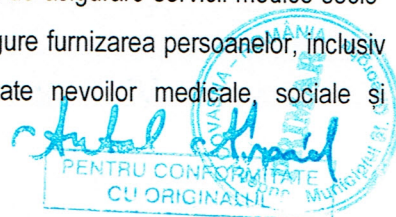
Accesul la utilități lipsește cu desăvârșire, locuințele nu sunt racordate la rețeaua de apă potabilă sau canalizare.

Serviciile medico-socio-educative în zonă sunt asigurate parțial, fără ca acestea să fie organizate în așa fel, ca să asigure condiții optime de funcționare, inclusiv spații special amenajate. Din lipsa condițiilor potrivite pentru asigurarea de servicii sociale de către furnizori publici și privați de servicii sociale, locuitorii din cartierul Örkő au acces redus la aceste servicii. Prin urmare, numai 30,7% din populația cu vârsta cuprinsă între 15-64 ani au 8 clase absolvite, numărul celor care știe să scrie și să citească este și mai mic. Rata de abandon școlar pe ciclul școlar de 8 clase este de 80%. Lipsa acută de școlarizare influențează în mod negativ șansele de ocupare a locuitorilor zonei, iar rata scăzută de ocupare afectează sănătatea mentală și fizică a locuitorilor. Serviciile sociale existente în zona Örkő au capacitatea de a deservi numai o parte din locuitorii cartierului, majoritatea copiilor și a adulților nu au sau au acces redus la serviciile existente.

2.4. Analiza cererii de bunuri și servicii, inclusiv prognoze pe termen mediu și lung privind evoluția cererii, în scopul justificării necesității obiectivului de investiții:

Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe are în vedere dezvoltarea infrastructurii de asigurare servicii medico-socio-educative în zona Örkő, prin construirea unei centru comunitar integrat, care să asigure furnizarea persoanelor, inclusiv celor de etnie roma și grupurilor vulnerabile servicii comunitare integrate adaptate nevoilor medicale, sociale și

188





educaționale.

În lipsa unui centru comunitar integrat, adaptat la nevoile grupului țintă și la nevoile furnizorilor publici și privați de servicii sociale, accesul la aceste servicii rămâne redus, numai o parte a populației locale poate să-și beneficieze de acestea. Furnizorii actuali de servicii sociale în cartierul Órkó prestează serviciile lor în Centrul Multifuncțional Neri Szent Fulop și în Casa Albă, ambele locații nepotrivite pentru activități desfășurate concomitent sau pentru grupuri mai mari de persoane. În lipsa unui astfel de centru, în care să presteze servicii sociale integrate pentru un număr mare de persoane, riscul de sărăcie și excluziune socială a locuitorii cartierului rămâne constant sau chiar se agravează cu timp.

2.5. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice:

Prin crearea unui centru comunitar integrat se va oferi:

- Servicii socio-educative tip centru de zi pentru copii, tineri;
- Servicii de informare/consiliere pentru adulți;
- Servicii de dezvoltare comunitară;
- Servicii medicale;
- Punct de acces public la informații (recepție).

3. IDENTIFICAREA, PROPUNEREA SI PREZENTAREA A MINIMUM DOUĂ SCENARII / OPTIUNI TEHNICO-ECONOMICE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTITII

Pentru realizarea obiectivului de investitii **CONSTRUIRE CENTRU COMUNITAR INTEGRAT DIN ÓRKÓ** din Municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna se propun două opțiuni tehnico-economice:

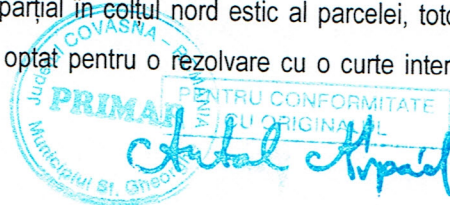
SCENARIUL 1 – maximal – cu dotarea și echiparea totală al centrului

Se propune construirea unui centru comunitar integrat conform cerințelor beneficiarului având scopul de a oferi:

- servicii socio-educative tip centru de zi pentru copii (având 5 săli pentru activități de grupuri de circa 20 de copii respectiv 2 săli pentru grupuri mari – cu posibilitatea de servire a mesei cu toate anexele necesare),
- servicii de informare și consiliere pentru adulți respectiv servicii de dezvoltare comunitară (având 4 săli pentru consultări individuale respectiv cele 2 săli mai mari pentru grupuri mai mari de adulți, se va mai amenaja un duș, grup sanitar și spălătorie),
- servicii medicale (în blocul medical compus din hol de așteptare, cabinet medical, izolator și grup sanitar),
- punct de acces public la informații (recepție/birou)

Centrul comunitar propus se va realiza pe un teren de formă neregulată de 1 288 mp. Construcția propusă cu regimul de înălțime demisol parțial, parter și mansardă parțială se va beneficia de geometria dată al terenului: astfel având în vedere panta accentuată al terenului între colțul sud vestic respectiv nord estic (diferența de nivel fiind de aproape 4 m – colțul nord estic fiind cea joasă) se propune amplasarea aripii cu demisol parțial în colțul nord estic al parcelei, totodată având în vedere forma terenului și funcțiunile propuse în acest centru s-a optat pentru o curte interioară

189





protejată care facilitează accesul ușor dar supravegheat în sălile amenajate.

Astfel clădirea cu o planimetrie care urmărește planimetria neregulată al terenului este astfel amplasată întrucât această curte interioară să aibă dimensiunile maxime. Se pot distinge 4 aripi al clădirii: aripa vestică dealungul străzii Váradi József marchează accesul principal al centrului, aripa estică este legat cu această aripă de cele două aripi laterale cea sudică și cea nordică. Aripa estică și vestică vor avea acoperiș șarpantă iar corpurile de legătură se vor realiza cu acoperiș terasă – încercând astfel ruperea acestui volum în mai multe elemente – având în vedere faptul că în vecinătate nu se găsesc construcții cu astfel de dimensiuni.

Ansamblul de corpuri de clădiri va avea mai multe accese, accesul principal fiind de pe strada Váradi József – printr-un gang care conduce spre curtea interioară parțial acoperită. Pe partea nordică al gangului se va accede blocul medical, gangul acoperit și protejat oferind un spațiu de așteptare generoasă pentru această funcțiune. Blocul medical se va compune dintr-un mic hol de așteptare, un cabinet medical din care se deschide un izolator respectiv un grup sanitar care se accede din holul de așteptare.

Recepția, sau biroul de informare va avea un acces ușor printr-o scară și poartă realizată pe fațada nordică al ansamblului. La fel pe fațada nordică casa scării deservind aripa estică va avea un acces direct din exterior (aceasta fiind și o cale de evacuare din exterior dar ajutând și accesul ușor al oficiului/chicinetei de la parter unde se va pregăti/servi mâncarea pentru sala de mese – sala pentru activități în grup mare).

Așa cum s-a menționat mai sus sălile de la parterul construcției se vor accede din curtea interioară al clădirii, astfel din gangul de acces spre sud se va accede grupul de săli compus din 3 săli dotați pentru copii cu vârsta cuprinsă între 6-14 ani cu grup sanitar comun. În continuare pe latura sudică al curții interioare se va accede grupul de săli compus din 2 săli dotați pentru copii cu vârsta cuprinsă între 0-6 ani fiecare cu grup sanitar propriu. Aceste săli vor avea acces direct în exterior – printr-o terasă acoperită cu pergolă de lemn de unde se va accede curtea sudică al clădirii.

Pe latura estică al curții interioare se vor accede cele 2 săli pentru activități în grup mare. Aceste două săli vor fi compartimentate printr-o ușă rabatabilă de 4,70x2,55 m pentru a facilita folosirea simultană în cazul servirii mesei sau în cazul unor activități de mai multe grupuri. Această sală va avea acces direct în oficiul/chicinetă respectiv într-un depozit.

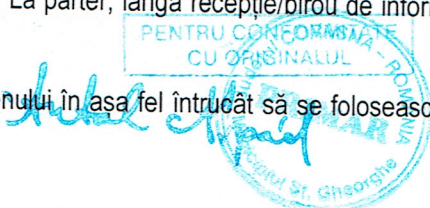
Pe latura nordică al curții interioare se găsește dușul/grupul sanitar/spălătoria comună care va fi folosit atât de către organizații care își desfășoare activitatea în acest centru cât și de vizitatorii/utilizatorii centrului: locuitorii cartierului Örkő. Supravegherea se va face din biroul/punctul de informare amplasată în colțul nord estic al blocului medical.

Casa scării se va amplasa în colțul nord estic al ansamblului. Prin casa scării se vor accede sălile de la demisol respectiv de la mansardă. În demisol se vor amplasa 4 săli pentru consultări individuale de diferite dimensiuni respectiv centrala termică. La mansardă vor fi amplasate sălile administrative și anexele acestora care vor fi folosite de organizațiile care își desfășoară activitatea în acest centru. Astfel se vor dota 4 birouri, 2 săli de ședințe, un oficiu și un grup sanitar.

În ceea ce privește utilitățile centrul se va lega la rețelele municipale existente în zonă: la rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de gaz metan, rețea de apă și canalizare. Pentru a ridica eficiența energetică și a reduce costurile de întreținere se propune dotarea centrului cu panouri fotovoltaice respectiv panouri solare cu colector solar cu tuburi vidate. Centrala termică se va amenaja în demisol, în colțul vestic al acestuia. La parter, lângă recepție/birou de informare se va mai dota o cameră tehnică.

În ceea ce privește amenajarea exterioară se propune aranjarea terenului în așa fel întrucât să se folosească de

190





topometria existentă dar să aibă în vedere cerințele funcționale. Astfel pe latura vestică se va prelua panta străzii Váradi József – și prin 1/3 trepte se va ajunge la cota gangului respectiv printr-o platformă care se va realiza la cota de călcare al gangului la sud de aceasta între trotuarul străzii și trotuarul de gardă al clădirii. Pe partea nordică a parcelei se va amenaja o rampă de 3,00 m lățime care va conduce la accesul secundar/ de serviciu – facilitând un acces ușor spre oficiul/chicinetă centrului. Se va amenaja o terasă dotată cu o pergolă de lemn, care se va accede din cele 2 săli pentru copii cu vârstă preșcolară (astfel evacuarea în caz de incendiu din aceste săli se va realiza direct în exterior). În colțul sud estic al terenului respectiv dealungul laturii sudice s-a păstrat o zonă verde pentru posibilitatea jocului în aer liber al copiilor care utilizează sălile de activități. În jurul clădirii se va amenaja un trotuar de gardă.

Se consideră un element important închiderea perimetrală al terenului pe care se va realiza centrul comunitar dar într-un fel în care să aibă un aspect deschis, primitor. Astfel s-a optat la folosirea unui gard metalic din plasă bordurată pe țevi metalici rectangulari – aceasta se va monta pe 3 laturi al terenului, latura nordică, estică și sudică – lasând astfel deschisă latura vestică spre strada Váradi József. Pentru posibilitatea de închidere al centrului în gangul de acces se vor monta ruloari de grilaj metalic pliabil, respectiv se vor mai monta 3 porți metalici dealungul laturii nordice respectiv sudice.

Accesul persoanelor cu handicap locomotor este facilitat prin platforma dintre strada Váradi József respectiv gangul de acces. Prin gang se va ajunge în curtea interioară care va avea un pavaj plan și din care se vor accede toate funcțiunile publice. Grupul sanitar pentru persoanele cu handicap locomotor este propus pe latura sudică al curții interioare între cele 2 grupuri de săli.

Dotarea adecvată al centrului reprezintă un factor important în posibilitatea de funcționare al acestuia, astfel se propune dotarea acestuia cu echipamentele și mobilierul necesar funcționării.

SCENARIUL 2 – minimal – fără dotarea și echiparea totală al centrului

În comparație cu scenariul 1 în acest scenariu se propune realizarea clădirii respectiv amenajarea terenului pe care se află centrul comunitar integrat fără dotarea acestuia cu panouri fotovoltaice, panouri solare, cu echipamente și mobilier necesare funcționării.

Având în vedere cerințele beneficiarului (prin nota) și datele de pe teren, varianta recomandată de către elaborator este scenariul 1.

3.1. Particularități ale amplasamentului

Bilanțul teritorial propus

suprafața totală a terenului studiat. 1288 mp

suprafața construcției propuse: 702,98 mp

regim de înălțime: Demisol (parțial) + Parter + Mansardă (parțială)

suprafață plantată: 373 mp

suprafețe pavate – alei pietonale și carosabile: 215.15 mp

locuri de parcare propuse: 0 locuri



[Signature]
PENTRU CONFORMITATE
CU ORIGINALUL



3.1.a. Descrierea amplasamentului:

Amplasamentul este același pentru amândouă scenarii propuse, nu s-au avut în vedere locuri separate pentru cele două scenarii tehnico-economice.

Terenul studiat se află în cartierul Örkő al Municipiului Sfântu Gheorghe, partea nord vestică al orașului pe un versant cu înclinație „spre oraș”, de la nord vest spre sud est.

Conform P.U.G. și R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr. 367/2019 terenul se află într-o zonă de locuințe și servicii. Cartierul Örkő este una din cele 3 zone marginalizate identificate la nivelul Municipiului Sfântu Gheorghe, fiind încadrat în categoria zonelor de tip mahala. În această zonă, oamenii locuiesc în case construite de ei, de cele mai multe ori ilegal, fără autorizații și pe teren care nu este în proprietatea lor. Accesul la utilități lipsește cu desăvârșire, locuințele nu sunt racordate la rețeaua de apă potabilă sau canalizare.

Localizare: Județul Covasna, mun. Sf. Gheorghe, Zona Örkő, F.N.

Suprafața terenului: Terenul pe care se propune construire centrului comunitar face parte din terenurile identificate prin extrasele C.F. 24281 și 25533, Sfântu Gheorghe, având suprafețele de 34 019 respectiv 1 440 mp.

Terenul studiat are suprafața de 1 288 mp și este liber de construcții.

Dimensiuni în plan: Forma terenului studiat este neregulată, dar apropiată de un patruleter alungit cu dimensiunile maxime de circa 42 x 23-37 m.

Regim juridic: Cele două parcele din care face parte terenul studiat, parcelele identificate cu extras C.F. 24281, Sfântu Gheorghe, respectiv extras C.F. 25533, Sfântu Gheorghe sunt imobile în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe, situate în intravilanul localității Municipiului Sfântu Gheorghe. Terenurile au notat drept de administrare în favoarea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

Regim economic: Zonă de locuințe și servicii. Folosința actuală fiind teren de tip curți și construcții.

3.1.b. Relații cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile:

Accesul în Cartierul Örkő se poate face de pe mai multe străzi: din sud strada Ghiociei și Primăverii, din est strada Primăverii, Brazilor, Cânepei și Váradi József.

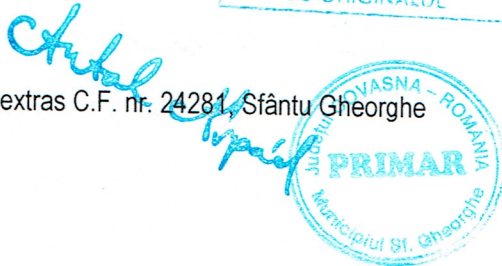
Cartierul Örkő este una din cele 3 zone marginalizate identificate la nivelul Municipiului Sfântu Gheorghe, fiind încadrat în categoria zonelor de tip mahala. În această zonă, oamenii locuiesc în case construite de ei, de cele mai multe ori ilegal, fără autorizații și pe teren care nu este în proprietatea lor. Accesul la utilități lipsește cu desăvârșire, locuințele nu sunt racordate la rețeaua de apă potabilă sau canalizare. Străzile sunt neasfaltate, fără parte carosabilă și pietonală, geometria lor este întâmplătoare între locuințe și în continuă schimbare.

Pentru localizarea centrului comunitar integrat s-a ales un teren în apropierea accesului sud vestic al cartierului – la nord vest de intersecția străzilor Primăverii cu strada Váradi József. În apropiere (la sud vest pe partea opusă a străzii Váradi József) se găsește "casa Albă" – clădire parter și mansardă în care momentan se găsesc săli multifuncționale și birouri folosite de diferite ONG-uri, respectiv monumentul funerar al lui Bartalis Ferenc și Váradi József la vest, vis-a-vis de terenul propus.

Terenul are următoarele vecinătăți:

Spre sud: teren proprietate Municipiul Sfântu Gheorghe, extras C.F. nr. 24281, Sfântu Gheorghe

192





Spre est: terenuri proprietate Municipiul Sfântu Gheorghe, extras C.F. nr. 24281, Sfântu Gheorghe respectiv extras C.F. nr. 25533, Sfântu Gheorghe

Spre nord: terenuri proprietate Municipiul Sfântu Gheorghe, extras C.F. nr. 24281, Sfântu Gheorghe respectiv extras C.F. nr. 24354, Sfântu Gheorghe

Spre vest: stradă neasfaltată, strada Váradi József

Terenul se accede de-a lungul laturii vestice direct de pe strada Váradi József.

3.1.c. Orientări propuse față de punctele cardinale și față de punctele de interes naturale sau construite:

În scenariul 1 și în scenariul 2 clădirea propusă respectiv amenajarea exterioară propusă sunt identice.

Centrul comunitar propus se va realiza pe un teren de formă neregulată de 1 288 mp. Construcția propusă cu regimul de înălțime demisol parțial, parter și mansardă parțială se va beneficia de geometria dată al terenului: astfel având în vedere panta accentuată al terenului între colțul sud vestic respectiv nord estic (diferența de nivel fiind de aproape 4 m – colțul nord estic fiind cea joasă) se propune amplasarea aripii cu demisol parțial în colțul nord estic al parcelei, totodată având în vedere forma terenului și funcțiunile propuse în acest centru s-a optat pentru o rezolvare cu o curte interioară protejată care facilitează accesul ușor dar supravegheat în sălile amenajate.

Astfel clădirea cu o planimetrie care urmărește planimetria neregulată al terenului este astfel amplasată întrucât această curte interioară să aibă dimensiunile maxime. Se pot distinge 4 aripi al clădirii: aripa vestică dealungul străzii Váradi József marchează accesul principal al centrului, aripa estică este legat cu această aripă de cele două aripi laterale cea sudică și cea nordică. Aripa estică și vestică vor avea acoperiș șarpantă iar corpurile de legătură se vor realiza cu acoperiș terasă – încercând astfel ruperea acestui volum în mai multe elemente – având în vedere faptul că în vecinătate nu se găsesc construcții cu astfel de dimensiuni.

Sălile de activități sunt astfel amplasate întrucât să aibă însorire, fiind la parterul aripii sudice. Totodată dealungul laturii sudice s-a lăsat o distanță considerabilă spre vecini, având în vedere posibilitatea de construire pe aceste terenuri și posibilitatea de umbră a clădirii centrului comunitar.

3.1.d. Surse de poluare existente în zonă:

Sursele de poluare nu sunt semnificative cartierul Órkő fiind o zonă de locuințe fără activități industriale, însă din cauza drumurilor nemodernizate praful este o sursă de poluare cu care trebuie calculat. Totodată având în vedere că cartierul este locuit de persoane în sărăcie extremă fără posibilități de legare la utilitățile municipale respectiv cu colectarea deșeurilor menajere minimale, acestea poluează zona respectivă.

3.1.e. Date climatice și particularități de relief:

Municipiul Sf. Gheorghe se află în partea vestică a depresiunii intramontane Sfântu Gheorghe, în lunca Oltului. Relieful intramontan contribuie la conturarea unor particularități climatice evidențiate prin: temperatura medie anuală de 8°C; media temperaturilor lunii ianuarie de -3,9°C; media temperaturilor lunii iulie de 17,8°C. În timpul iernii sunt frecvente inversiunile de temperatură. Apariția medie anuală a probabilității gerurilor timpurii este data de 10 octombrie, iar a gerurilor

193

193
Căminul Apă
CENTRU CONFORMITATE
COVASNA
MONTA
ORIGINEALUL



întârziate 20 aprilie. Precipitațiile atmosferice înregistrează o medie anuală cuprinsă între 500 – 600 mm. Verile au uneori caracter secetos.

Din punct de vedere geomorfologic Cartierul Örkő este situată în zona de trecere de la terasa râului Olt către dealurile ramei muntoase. Se remarcă supraînălțarea terenului față de platoul terasei prin acumularea depozitelor deluviale transportate de apele de șiroire dinspre vest, de pe dealuri și depuse pe marginea platoului.

În ceea ce privește terenul studiat de 1288 mp aceasta are o denivelare semnificativă cu o înclinație din colțul sud vestic spre nord est, diferența de nivel fiind de aproximativ 4 metri

3.1.f. Existența unor:

- rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;

La nivelul amplasamentului studiat, nu există rețele edilitare care necesită relocare sau protejare ca urmare a realizării investiției.

- posibile interferențe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție;

Pe terenul studiat sau în apropierea acestuia nu se găsesc monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice respectiv terenul nu se află într-o zonă protejată sau cu condiționări specifice.

- terenuri care aparțin unor instituții care fac parte din sistemul de apărare, ordine publică și siguranță națională;

Terenul nu aparține unor instituții care ar face parte din sistemul de apărare, de ordine publică și siguranță națională.

3.1.g. Caracteristici geofizice ale terenului din amplasament - extras din studiul geotehnic elaborat conform normativelor în vigoare, cuprinzând:

i. date privind zonarea seismică;

Din punct de vedere seismic perimetrul se încadrează în zona seismică de calcul „C”, și perioada de colț T_c (sec) = 0,7. Terenul se încadrează în zona de macroseismicitate I = 71 pe scara MSK (unde „1” corespunde unei perioade de revenire de 50 ani).

ii. date preliminare asupra naturii terenului de fundare, inclusiv presiunea convențională și nivelul maxim al apelor freatice;

Conform "Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții" (indicativ NP 074/2007) lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

iii. date geologice generale;

Pentru investigarea terenului de fundare, conform contractului nr. 405/2019 au fost executate următoarele lucrări geotehnice: două foraje geotehnice cu diametrul de 75 mm (în sistem uscat, semimecanic) și prelevări probe geotehnice, determinări de laborator geotehnic (4 probe), două încercări in situ cu penometrul dinamic PDM 30-20.

iv. date geotehnice obținute din: planuri cu amplasamentul forajelor, fișe complexe cu rezultatele determinărilor de laborator, analiza apei subterane, raportul geotehnic cu recomandările pentru fundare și consolidări, hărți de zonare geotehnică, arhive accesibile, după caz;

199

Arhivă





Așa cum se prezintă în studiul geotehnic anexat prezentei studii.

v. încadrarea în zone de risc (cutremur, alunecări de teren, inundații) în conformitate cu reglementările tehnice în vigoare:

Conform Normativului P100-1/2006 valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului aceste 0,20 g iar perioada de control (colț) T_c este 0,4 s.

În funcție de factorii de teren, respectiv factorii legați de structură și vecinătăți, construcția se va încadra în categoria geotehnică 2, risc geotehnic moderat.

vi. caracteristici din punct de vedere hidrologic stabilite în baza studiilor existente, a documentărilor, cu indicarea surselor de informare enunțate bibliografic.

Nu este cazul.

3.2. Descrierea din punct de vedere tehnic, constructiv, funcțional-arhitectural și tehnologic:

3.2.a. Caracteristici tehnice și parametri specifici obiectivului de investiții

Pentru realizarea obiectivului de investiții **CONSTRUIRE CENTRU COMUNITAR INTEGRAT DIN ÓRKŐ** din Municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna se propun două opțiuni tehnico-economice:

SCENARIUL 1 – maximal – cu dotarea și echiparea totală al centrului

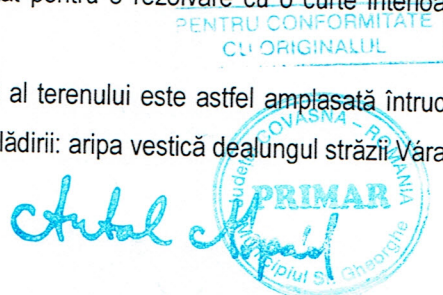
Se propune construirea unui centru comunitar integrat conform cerințelor beneficiarului având scopul de a oferi:

- servicii socio-educative tip centru de zi pentru copii (având 5 săli pentru activități de grupuri de circa 20 de copii respectiv 2 săli pentru grupuri mari – cu posibilitatea de servire a mesei cu toate anexele necesare),
- servicii de informare și consiliere pentru adulți respectiv servicii de dezvoltare comunitară (având 4 săli pentru consultări individuale respectiv cele 2 săli mai mari pentru grupuri mai mari de adulți, se va mai amenaja un duș, grup sanitar și spălătorie),
- servicii medicale (în blocul medical compus din hol de așteptare, cabinet medical, izolator și grup sanitar),
- punct de acces public la informații (recepție/birou)

Centrul comunitar propus se va realiza pe un teren de formă neregulată de 1 288 mp. Construcția propusă cu regimul de înălțime demisol parțial, parter și mansardă parțială se va beneficia de geometria dată al terenului: astfel având în vedere panta accentuată al terenului între colțul sud vestic respectiv nord estic (diferența de nivel fiind de aproape 4 m – colțul nord estic fiind cea joasă) se propune amplasarea aripii cu demisol parțial în colțul nord estic al parcelei, totodată având în vedere forma terenului și funcțiunile propuse în acest centru s-a optat pentru o rezolvare cu o curte interioară protejată care facilitează accesul ușor dar supravegheat în sălile amenajate.

Astfel clădirea cu o planimetrie care urmărește planimetria neregulată al terenului este astfel amplasată întrucât această curte interioară să aibă dimensiunile maxime. Se pot distinge 4 aripi al clădirii: aripa vestică dealungul străzii Vărad

195





József marchează accesul principal al centrului, aripa estică este legat cu această aripă de cele două aripi laterale cea sudică și cea nordică. Aripa estică și vestică vor avea acoperiș șarpantă iar corpurile de legătură se vor realiza cu acoperiș terasă – încercând astfel ruperea acestui volum în mai multe elemente – având în vedere faptul că în vecinătate nu se găsesc construcții cu astfel de dimensiuni.

Ansamblul de corpuri de clădiri va avea mai multe accese, accesul principal fiind de pe strada Váradi József – printr-un gang care conduce spre curtea interioară parțial acoperită. Pe partea nordică al gangului se va accede blocul medical, gangul acoperit și protejat oferind un spațiu de așteptare generoasă pentru această funcțiune. Blocul medical se va compune dintr-un mic hol de așteptare, un cabinet medical din care se deschide un izolator respectiv un grup sanitar care se accede din holul de așteptare.

Recepția, sau biroul de informare va avea un acces ușor printr-o scară și poartă realizată pe fațada nordică al ansamblului. La fel pe fațada nordică casa scării deservind aripa estică va avea un acces direct din exterior (aceasta fiind și o cale de evacuare din exterior dar ajutând și accesul ușor al oficiului/chicinetei de la parter unde se va pregăti/servi mâncarea pentru sala de mese – sala pentru activități în grup mare).

Așa cum s-a menționat mai sus sălile de la parterul construcției se vor accede din curtea interioară al clădirii, astfel din gangul de acces spre sud se va accede grupul de săli compus din 3 săli dotați pentru copii cu vârsta cuprinsă între 6-14 ani cu grup sanitar comun. În continuare pe latura sudică al curții interioare se va accede grupul de săli compus din 2 săli dotați pentru copii cu vârsta cuprinsă între 0-6 ani fiecare cu grup sanitar propriu. Aceste săli vor avea acces direct în exterior – printr-o terasă acoperită cu pergolă de lemn de unde se va accede curtea sudică al clădirii.

Pe latura estică al curții interioare se vor accede cele 2 săli pentru activități în grup mare. Aceste două săli vor fi compartimentate printr-o ușă rabatabilă de 4,70x2,55 m pentru a facilita folosirea simultană în cazul servirii mesei sau în cazul unor activități de mai multe grupuri. Această sală va avea acces direct în oficiul/chicinetă respectiv într-un depozit.

Pe latura nordică al curții interioare se găsește dușul/grupul sanitar/spălătoria comună care va fi folosit atât de către organizații care își desfășoare activitatea în acest centru cât și de vizitatorii/utilizatorii centrului: locuitorii cartierului Örkő. Supravegherea se va face din biroul/punctul de informare amplasată în colțul nord estic al blocului medical.

Casa scării se va amplasa în colțul nord estic al ansamblului. Prin casa scării se vor accede sălile de la demisol respectiv de la mansardă. În demisol se vor amplasa 4 săli pentru consultări individuale de diferite dimensiuni respectiv centrala termică. La mansardă vor fi amplasate sălile administrative și anexele acestora care vor fi folosite de organizațiile care își desfășoară activitatea în acest centru. Astfel se vor dota 4 birouri, 2 săli de ședințe, un oficiu și un grup sanitar.

În ceea ce privește utilitățile centrul se va lega la rețelele municipale existente în zonă: la rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de gaz metan, rețea de apă și canalizare. Pentru a ridica eficiența energetică și a reduce costurile de întreținere se propune dotarea centrului cu panouri fotovoltaice respectiv panouri solare cu colector solar cu tuburi vidate. Centrala termică se va amenaja în demisol, în colțul vestic al acestuia. La parter, lângă recepție/birou de informare se va mai dota o cameră tehnică.

În ceea ce privește amenajarea exterioară se propune aranjarea terenului în așa fel încât să se folosească de topometria existentă dar să aibă în vedere cerințele funcționale. Astfel pe latura vestică se va prelua panta străzii Váradi József – și prin 1/3 trepte se va ajunge la cota gangului respectiv printr-o platformă care se va realiza la cota de călcare al gangului la sud de aceasta între trotuarul străzii și trotuarul de gardă al clădirii. Pe partea nordică a parcelei se va amenaja



o rampă de 3,00 m lățime care va conduce la accesul secundar/ de serviciu – facilitând un acces ușor spre oficiul/chicinetă centrului. Se va amenaja o terasă dotată cu o pergolă de lemn, care se va accede din cele 2 săli pentru copii cu vârstă preșcolară (astfel evacuarea în caz de incendiu din aceste săli se va realiza direct în exterior). În colțul sud estic al terenului respectiv dealungul laturii sudice s-a păstrat o zonă verde pentru posibilitatea jocului în aer liber al copiilor care utilizează sălile de activități. În jurul clădirii se va amenaja un trotuar de gardă.

Se consideră un element important închiderea perimetrală al terenului pe care se va realiza centrul comunitar dar într-un fel în care să aibă un aspect deschis, primitor. Astfel s-a optat la folosirea unui gard metalic din plasă bordurată pe țevi metalici rectangulari – aceasta se va monta pe 3 laturi al terenului, latura nordică, estică și sudică – lasând astfel deschisă latura vestică spre strada Váradi József. Pentru posibilitatea de închidere al centrului în gangul de acces se vor monta ruloiri de grilaj metalic pliabil, respectiv se vor mai monta 3 porți metalici dealungul laturii nordice respectiv sudice.

Accesul persoanelor cu handicap locomotor este facilitat prin platforma dintre strada Váradi József respectiv gangul de acces. Prin gang se va ajunge în curtea interioară care va avea un pavaj plan și din care se vor accede toate funcțiunile publice. Grupul sanitar pentru persoanele cu handicap locomotor este propus pe latura sudică al curții interioare între cele 2 grupuri de săli.

Dotarea adecvată al centrului reprezintă un factor important în posibilitatea de funcționare al acestuia, astfel se propune dotarea acestuia cu echipamentele și mobilierul necesar funcționării.

Bilanțul teritorial propus

suprafața totală a terenului studiat. 1288 mp
suprafața construcției propuse: 702,98 mp
regim de înălțime: Demisol (parțial) + Parter + Mansardă (parțială)
suprafață plantată: 373 mp
suprafețe pavate – alei pietonale și carosabile: 215.15 mp
locuri de parcare propuse: 0 locuri

SCENARIUL 2 – minimal – fără dotarea și echiparea totală al centrului

În comparație cu scenariul 1 în acest scenariu se propune realizarea clădirii respectiv amenajarea terenului pe care se află centrul comunitar integrat fără dotarea acestuia cu panouri fotovoltaice, panouri solare, cu echipamente și mobilier necesare funcționării.

Bilanțul teritorial propus

suprafața totală a terenului studiat. 1288 mp
suprafața construcției propuse: 702,98 mp
regim de înălțime: Demisol (parțial) + Parter + Mansardă (parțială)
suprafață plantată: 373 mp
suprafețe pavate – alei pietonale și carosabile: 215.15 mp
locuri de parcare propuse: 0 locuri

Artaș Alina

PENTRU CONFORMITATE
CU ORIGINEA





3.2.b.varianta constructivă de realizare a investiției, cu justificarea alegerii acesteia

Avantajele scenariului 1:

- Ridicarea nivelului de trai al locuitorilor din zonă (cartierul Örkő) prin oferirea unui spațiu adecvat pentru ONG-urile care se ocupă cu integrarea populației din această zonă marginalizată.
- Atingerea tuturor obiectivelor investiției prin crearea unui centru comunitar integrat care va oferi:
 - Servicii socio-educative tip centru de zi pentru copii, tineri;
 - Servicii de informare/consiliere pentru adulți;
 - Servicii de dezvoltare comunitară;
 - Servicii medicale;
 - Punct de acces public la informații (recepție).
- Costuri de întreținere reduse respectând cele prevăzute în studiul de eficiență energetică
- Dotarea integrală al centrului pentru o funcționare adecvată

Dezavantajele scenariului 1:

- Cost mai ridicat pentru realizarea investiției față de scenariul 2

Avantajele scenariului 2:

- Cost redus față de scenariul 1

Dezavantajele scenariului 2:

- Costuri de întreținere ridicate față de propunerea din scenariul 1 (având în vedere lipsa dotării centrului cu panouri fotovoltaice respectiv panouri solare)

Ca urmare a analizei critice privind avantajele și dezavantajele scenariilor 1 și 2 pentru lucrarea **CONSTRUIRE CENTRU COMUNITAR INTEGRAT DIN ÖRKŐ** din Municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna, **SCENARIUL RECOMANDAT DE CĂTRE ELABORATORUL STUDIULUI ESTE SCENARIUL 1.**

3.2.c. echiparea și dotarea specifică funcțiunii propuse

Conform cerințelor beneficiarului, centrul comunitar se va dota cu toate facilitățile, echipamentele, respectiv mobilierul necesar funcționării adecvate conform listei de dotări atașată prezentei documentații.

În alegerea dotărilor s-au avut în vedere cerințele beneficiarului. Astfel aceștia s-au ales în așa fel încât să fie unitare în tot centrul. Mobilierul urban ales este de calitate superioară pentru a satisface un posibil flux intens de vizitatori prevăzut.

3.3. Costurile estimative ale investiției:

Conform deviz general și deviz pe obiecte, respectiv lista dotărilor și echipamentelor propuse atașat documentației.

198



Proiectant

Adresa

Cod Unic de Înregistrare

Numărul de Înregistrare la Registrul Comerțului

PLANSHOW S.R.L.

Sf. Gheorghe, str. Godri Ferenc, nr. 19, Bl. 5/A/7

RO33168397

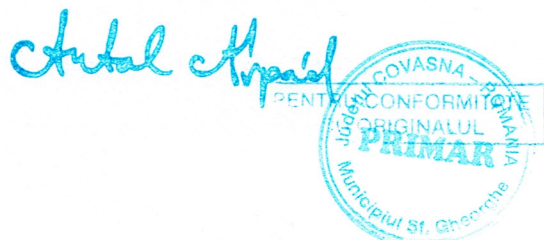
J14/125/2014

DEVIZ GENERAL
AL OBIECTIVULUI DE INVESTITII

CONSTRUIRE CENTRU COMUNITAR INTEGRAT DIN ORKO

TVA 19%

NR CRT	DENUMIREA CAPITOLELOR SI SUBCAPITOLELOR DE CHELTUIELI	VALOARE		
		FARA TVA	TVA	CU TVA
		LEI	LEI	LEI
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1				
CHELTUIELI PENTRU OBTINEREA SI AMENAJAREA TERENULUI				
1.1	OBTINEREA TERENULUI	0.00	0.00	0.00
1.2	AMENAJAREA TERENULUI	0.00	0.00	0.00
1.3	AMENAJARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI SI ADUCEREA TERENULUI IN STAREA INITIALA	0.00	0.00	0.00
1.4	CHELT. PTR. RELOCAREA/ PROTECTIA UTILITATILOR	0.00	0.00	0.00
	TOTAL CAPITOL 1	0.00	0.00	0.00
CAPITOLUL 2				
CHELTUIELI PENTRU ASIGURAREA UTILITATILOR NECESARE OBIECTIVULUI				
2.1	UTILITATI	109,442.58	20,794.09	130,236.67
	TOTAL CAPITOL 2	109,442.58	20,794.09	130,236.67
CAPITOLUL 3				
CHELTUIELI PENTRU PROIECTARE SI ASISTENTA TEHNICA				
3.1	STUDII	6,000.00	1,140.00	7,140.00
	3.1.1 STUDII DE TEREN	5,000.00	950.00	5,950.00
	3.1.2 RAPORT PRIVIND IMPACTUL ASUPRA MEDIULUI	0.00	0.00	0.00
	3.1.3 ALTE STUDII SPECIFICE	1,000.00	190.00	1,190.00
3.2	DOCUMENTATII SUPTOR SI CHELTUIELI PENTRU OBTINEREA DE AVIZE, ACORDURI SI AUTORIZATII	2,000.00	380.00	2,380.00
3.3	EXPERTIZA TEHNICA	0.00	0.00	0.00
3.4	CERTIFICAREA PERFORMANTEI ENERGETICE SI AUDITUL ENERGETIC AL CLADIRII	0.00	0.00	0.00



3.5	PROIECTARE	214,000.00	40,660.00	254,660.00
	3.5.1 TEMA DE PROIECTARE	2,000.00	380.00	2,380.00
	3.5.2 STUDIU DE PREFERABILITATE	0.00	0.00	0.00
	3.5.3 STUDIU DE FEZABILITATE / DOCUM. AVIZARE LUCRARI DE INERVENTII SI DEVIZ GENERAL	50,000.00	9,500.00	59,500.00
	3.5.4 DOCUMENTATIILE TEHNICE NECESARE IN VEDEREA OBTINERII AVIZELOR / ACORDURILOR / AUTORIZATIILOR	20,000.00	3,800.00	23,800.00
	3.5.5 VERIFICAREA TEHNICA DE CALITATE A PROIECTULUI TEHNIC SI A DETALIILOR DE EXECUTIE	9,000.00	1,710.00	10,710.00
	3.5.6 PROIECT TEHNIC SI DETALII DE EXECUTIE	133,000.00	25,270.00	158,270.00
3.6	ORGANIZAREA PROCEDURII DE ACHIZITIE	0.00	0.00	0.00
3.7	CONSULTANTA	8,400.00	1,596.00	9,996.00
	3.7.1 MANAGEMENT DE PROIECT PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTITII	0.00	0.00	0.00
	3.7.2 AUDITUL FINANCIAR	8,400.00	1,596.00	9,996.00
3.8	ASISTENTA TEHNICA	64,218.51	12,201.52	76,420.03
	3.8.1 ASISTENTA TEHNICA DIN PARTEA PROIECTANTULUI	21,406.17	4,067.17	25,473.34
	* 3.8.1.1 PE PERIOADA DE EXECUTIE A LUCRARILOR	12,843.70	2,440.30	15,284.00
	* 3.8.1.2 PENTRU PARTICIPAREA PROIECTANTULUI LA FAZELE INCLUSE IN PROGRAMUL DE CONTROL AL LUCRARILOR DE	8,562.47	1,626.87	10,189.34
	3.8.2 DIRIGINTIE DE SANTIER	42,812.34	8,134.34	50,946.68
	TOTAL CAPITOL 3	294,618.51	55,977.52	350,596.03
CAPITOLUL 4				
CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA				
4.1	CONSTRUCTII SI INSTALATII	4,054,524.46	770,359.65	4,824,884.11
4.2	MONTAJ UTILAJE, ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE SI FUNCTIONALE	0.00	0.00	0.00
4.3	UTILAJE, ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE SI FUNCTIONALE CARE NECESITA MONTAJ	114,735.22	21,799.69	136,534.91
4.4	UTILAJE, ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE SI FUNCTIONALE CARE NU NECESITA MONTAJ SI ECHIPAMENTE DE TRANSPORT	0.00	0.00	0.00
4.5	DOTARI	111,974.00	21,275.06	133,249.06
4.6	ACTIVE NECORPORALE	0.00	0.00	0.00
	TOTAL CAPITOL 4	4,281,233.68	813,434.40	5,094,668.08

PENTRU CONFORMITATE
CU ORIGINALUL

200

Costel Popescu



CAP 5 - ALTE CHELTUIELI				
5.1	ORGANIZARE DE SANTIER	107,000.00	20,330.00	127,330.00
	5.1.1 LUCRARI DE CONSTRUCTII SI INSTALATII AFERENTE ORG DE SANTIER	67,000.00	12,730.00	79,730.00
	5.1.2 LUCRARI CONEXE ORGANIZARII SANTIERULUI	40,000.00	7,600.00	47,600.00
5.2	COMISIOANE, COTE, TAXE, COSTUL CREDITULUI	71,926.44	0.00	71,926.44
	5.2.1 COMISIOANE SI DOBANZILE AFERENTE CREDITULUI BANCII FINANTATOARE	0.00	0.00	0.00
	5.2.2 COTA AFERENTA ISC PENTRU CONTROLUL CALITATII LUCRARILOR	21,154.84	0.00	21,154.84
	5.2.3 COTA AFERENTA ISC PENTRU CONTROLUL STATULUI IN AMENAJAREA TERITORIULUI, URBANISM SI PENTRU AUTORIZAREA	4,230.97	0.00	4,230.97
	5.2.4 COTA AFERENTA CASEI SOCIALE A CONSTRUCTORILOR - CSC	21,154.84	0.00	21,154.84
	5.2.5 TAXE PENTRU ACORDURI, AVIZE, CONFORME SI AUTORIZATIA DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE	25,385.80	0.00	25,385.80
5.3	CHELTUIELI DIVERSE SI NEPREVAZUTE	428,170.00	81,352.30	509,522.30
5.4	CHELTUIELI PENTRU INFORMARE SI PUBLICITATE	8,400.00	1,596.00	9,996.00
	TOTAL CAPITOL 5	615,496.44	103,278.30	718,774.74
CAP 6 - CHELTUIELI PENTRU DAREA IN EXPLOATARE				
6.1	PREGATIREA PERSONALULUI DE EXPLOATARE	0.00	0.00	0.00
6.2	PROBE TEHNOLOGICE	0.00	0.00	0.00
	TOTAL CAPITOL 6	0.00	0.00	0.00
	TOTAL GENERAL (1+2+3+4+5+6)	5,300,791.21	993,484.31	6,294,275.52
	DIN CARE C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)	4,230,967.04	803,883.74	5,034,850.78

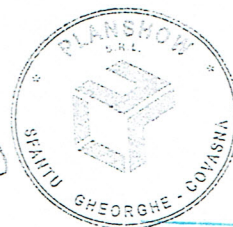
*în prețuri de la data de 01.08.2019. 1 euro 4.7317

Data 01.08.2019

Investitor
Mun. Sfântu Gheorghe

Întocmit
PLANSHOW S.R.L.
arh. Zsigmond Pál

Handwritten signature



Handwritten signature



201

Proiectant
Adresa
Cod Unic de Înregistrare
Numărul de Înregistrare la Registrul Comerțului

PLANSHOW S.R.L.
Sf. Gheorghe, str. Godri Ferenc, nr. 19, Bl. 5/A/7
RO33168397
J14/125/2014

DEVIZUL OBIECTULUI
AL OBIECTIVULUI DE INVETIȚII

CONSTRUIRE CENTRU COMUNITAR INTEGRAT DIN ORKO

TVA 19%

NR CRT	DENUMIREA CAPITOLELOR SI SUBCAPITOLELOR DE CHELTUIELI	VALOARE		
		FARA TVA	TVA	CU TVA
		LEI	LEI	LEI
1	2	3	4	5
CAP 4. CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA				
4.1	CONSTRUCTII SI INSTALATII	4,054,524.46	770,359.66	4,824,884.12
4.1.1	TERASAM, SISTEMATIZ VERTICALA SI AMENAJARI EXTERIOARE	100,013.35	19,002.54	119,015.89
4.1.2	REZISTENTA	1,376,012.20	261,442.32	1,637,454.52
4.1.3	ARHITECTURA	1,542,524.57	293,079.67	1,835,604.24
4.1.4	INSTALATII	1,035,974.34	196,835.13	1,232,809.47
	INSTALATII SANITARE - INT	86,573.81	16,449.02	103,022.83
	INSTALATII TERMICE - INT	231,364.38	43,959.23	275,323.61
	HIDRANTI INCENDIU - INT	29,933.40	5,687.35	35,620.75
	REZERVOR APA - INT	82,073.45	15,593.96	97,667.41
	CANALIZARE MENAJERA - EXT	35,078.36	6,664.89	41,743.25
	CANALIZARE PLUVIALA - EXT	41,747.19	7,931.97	49,679.16
	RETEA DE APA SI HIDRANT - EXT	32,719.08	6,216.63	38,935.71
	INSTALATII TERMICE - EXT	35,482.95	6,741.76	42,224.71
	SIST DE PREP APA CALDA MENAJ CU PANOURI SOLARE - EXT	34,341.43	6,524.87	40,866.30
	RETEA DE GAZE NATURALE - EXT	39,780.40	7,558.28	47,338.68
	INSTALATII ELECTRICE - EXT	18,877.72	3,586.77	22,464.49
	INSTALATII ELECTRICE DEMISOL - INT	32,647.16	6,202.96	38,850.12
	INSTALATII ELECTRICE PARTER - INT	126,966.79	24,123.69	151,090.48
	INSTALATII ELECTRICE MANSARDA - INT	113,519.42	21,568.69	135,088.11

902

Costel Popescu



	INSTALATII ELECTRICE FOTOVOLTAIC - EXT	17,732.63	3,369.20	21,101.83
	INSTALATII ELECTRICE SISTEM ANTIINCENDIU - INT	28,021.13	5,324.01	33,345.14
	INSTALATII ELECTRICE SISTEM VIDEO - INT	20,866.80	3,964.69	24,831.49
	INSTALATII ELECTRICE SISTEM ANTIEFRACTIE - INT	14,228.22	2,703.36	16,931.58
	INSTALATII ELECTRICE CONTROL ACCES - INT	14,020.03	2,663.81	16,683.84
	TOTAL I. - SUBCAPITOL 4.1	4,054,524.46	770,359.66	4,824,884.12
4.2	MONTAJ UTILAJE, ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE ŞI FUNCŢIONALE	0.00	0.00	0.00
	TOTAL II. - SUBCAPITOL 4.2	0.00	0.00	0.00
4.3	UTILAJE, ECHIP TEHNO SI FUCIONALE CARE NECESITA MONTAJ	114,735.22	21,799.69	136,534.91
	ECHIPAMENTE INST SANITARE SI INCALZIRE	77,995.22	14,819.09	92,814.31
	ECHIPAMENTE INST ELECTRICE	36,740.00	6,980.60	43,720.60
4.4	UTILAJE, ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE SI FUCIONALE CARE NU NECESITA MONTAJ, SI ECHIPAMENTE DE TRANSPORTJ	0.00	0.00	0.00
4.5	DOTARI	111,974.00	21,275.06	133,249.06
4.6	ACTIVE NECORPORALE	0.00	0.00	0.00
	TOTAL III. - SUBCAPITOL 4.3+4.4+4.5	226,709.22	43,074.75	269,783.97
	TOTAL DEVIZ PE OBIECT (TOTAL I + TOTAL II+ TOTAL III)	4,281,233.68	813,434.41	5,094,668.09

*în prețuri de la data de 01.08.2019. 1 euro 4.7317

Data 01.08.2019

Investitor
Mun. Sfântu Gheorghe

Întocmit
PLANSHOW S.R.L.
arh. Zsigmond Pál



Arh. Zsigmond Pál



203

**LISTA DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE
AL OBIECTIVULUI DE INVETIȚII**

CONSTRUIRE CENTRU COMUNITAR INTEGRAT DIN ORKO

NR. CRT.	DENUMIRE	CANT.	P.U. fara TVA	PRET TOTAL
DOTARI AMENAJARI EXTERIOARE				
Be	Banca exterioara 57 x 170	5	731.00	3,655.00
SUBTOTAL EXTERIOR				3,655.00
MOBILIER CENTRU COMUNITAR INTEGRAT				
R1	Raft 28 x 160 (h=206)	19	598.00	11,362.00
R2	Raft 28 x 80 (h=106)	39	179.00	6,981.00
R3	Raft 28 x 80 (h=206)	5	179.00	895.00
S1	Scaun birou	36	299.00	10,764.00
S2	Scaun cu spatar	132	80.00	10,560.00
S3	Scaun copii (copii prescolari)	36	92.00	3,312.00
S4	Scaun pt. catedra	3	180.00	540.00
B1	Birou L 110 x 160	6	899.00	5,394.00
B2	Birou 75 x 150	30	364.00	10,920.00
C1	Catedra cu dulap 120 x 60	3	418.00	1,254.00
Bi	Banca (hol de asteptare) 41 x 120	2	419.00	838.00
M1	Masa 80 x 160	3	699.00	2,097.00
M2	Masa de sedinta cu 8 locuri 290 x 105	1	1,799.00	1,799.00
M3	Masa de sedinta 6 locuri 190 x 80	1	579.00	579.00
M4	Masuta copii (copii prescolari) (60 x 60)	9	395.00	3,555.00
M5	Masa 2 pers 60 x 100	39	90.00	3,510.00
Ms	Mobilier scolar dublu 50 x 120 (masa + 2 scaune)	9	474.00	4,266.00
Mbuc	Mobilier bucatarie	2	2,147.00	4,294.00
D1	Dulap 80 x 55 (h= 176)	13	329.00	4,277.00
Tb	Tabla scolara monobloc verde 220 x 120	3	624.00	1,872.00
Pt	Pat (izolator + cabinet medical) 90 x 200	2	359.00	718.00
SUBTOTAL MOBILIER				89,787.00
ECHIPAMENTE				
Pt	Plita electrica incorporabila, 4 arzatoare (part, mans)	2	1,117.00	2,234.00
Fr	Frigider cu doua usi, 250L, A+ (part, mans)	2	1,499.00	2,998.00
Mruf	Masina de spalat rufe, 8kg, A+ (part)	3	1,650.00	4,950.00
Usc	Uscator de rufe, 7 kg, B (part)	3	1,850.00	5,550.00
Mvas	Masina de spalat vase incorporabila, A+ (part)	1	1,800.00	1,800.00
Ct	Cuptor incorporabil, A (part)	1	1,000.00	1,000.00
SUBTOTAL ECHIPAMENTE				18,532.00
TOTAL DOTARI SI ECHIPAMENT				111,974.00

PENTRU CONFORMITATE
ORIGINALUL

Orko



209





3.4. Studii de specialitate, în funcție de categoria și clasa de importanță a construcțiilor, după caz:

Pentru amplasamentul obiectivului de investitii s-au efectuat următoarele studii de specialitate:

3.4.a. Studiu topografic – Studiile de teren au fost efectuate pentru întocmirea planului de situație existent și a planului de încadrare în zonă. Astfel s-au efectuat măsurători topografice utilizând metoda drumuirii cu puncte radiate, folosind sistemul de coordonate Stereo '70 și RMN '75. Prelucrarea datelor colectate a fost realizată cu programe PC licențiate CAD. Punctele de stație s-au materializat cu bulon și țâruș metalic, fiecare având coordonate Stereo '70 și RMN '75. Studiul topografic se găsește atașat prezentei studii.

3.4.b. Studiu geotehnic și/sau studii de analiză și de stabilitate a terenului – SC GEODA SRL a redactat studiul geotehnic conform normativului , Indicativ NP 074-2014 și Eurocode 7, cu scopul de a clarifica condițiile geotehnice ale perimetrului, ale elementelor geologice, hidrogeologice, seismice și referitoare la antecedentele amplasamentului, în vederea descrierii proprietăților esențiale ale terenului și pentru estimarea domeniului de siguranță a valorilor parametrilor care vor fi utilizate în proiectarea geotehnică și în execuția construcțiilor.

· Studiul geotehnic se găsește anexat prezentei studiu de fezabilitate.

3.4.c. Studiu hidrologic, hidrogeologic – a fost efectuat în cadrul studiului geotehnic, studiul este anexat Studiului de Fezabilitate.

3.4.d. Raport de diagnostic arheologic preliminar în vederea exproprierii, pentru obiectivele de investiții ale căror amplasamente urmează a fi expropriate pentru cauză de utilitate publică – nu este cazul

3.4.e. Studiu peisagistic în cazul obiectivelor de investiții care se referă la amenajări spații verzi și peisajere – Nu este cazul – pe zona studiată nu se găsesc suprafețe plantate.

3.4.f. Studiu privind valoarea resursei culturale – nu este cazul

PENTRU CONFORMITATE
CU ORIGINALUL

Lucia Apal



205



3.5. Grafice orientative de realizare a investitiei

Elaborarea documentației necesare obținerii avizelor, acordurilor și autorizațiilor și Întocmire proiect tehnic:

4 luni

Execuția lucrărilor de construire și achiziție echipamente, dotări:

12 luni

4. ANALIZA FIECĂRUI/FIECĂREI SCENARIU/OPTIUNI TEHNICO-ECONOMIC(E) PROPU(S)E

4.1. Prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referință și prezentarea scenariului de referință

Pentru realizarea obiectivului de investitii **CONSTRUIRE CENTRU COMUNITAR INTEGRAT DIN ÓRKÓ** din Municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna se propun două opțiuni tehnico-economice:

SCENARIUL 1 – maximal – cu dotarea și echiparea totală al centrului

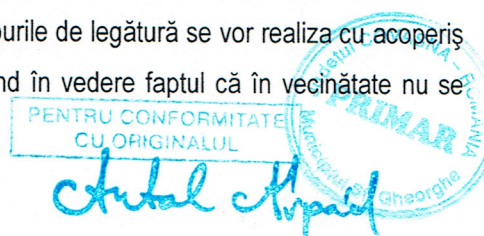
Se propune construirea unui centru comunitar integrat conform cerințelor beneficiarului având scopul de a oferi:

- servicii socio-educăționale tip centru de zi pentru copii (având 5 săli pentru activități de grupuri de circa 20 de copii respectiv 2 săli pentru grupuri mari – cu posibilitatea de servire a mesei cu toate anexele necesare),
- servicii de informare și consiliere pentru adulți respectiv servicii de dezvoltare comunitară (având 4 săli pentru consultări individuale respectiv cele 2 săli mai mari pentru grupuri mai mari de adulți, se va mai amenaja un duș, grup sanitar și spălătorie),
- servicii medicale (în blocul medical compus din hol de așteptare, cabinet medical, izolator și grup sanitar),
- punct de acces public la informații (recepție/birou)

Centrul comunitar propus se va realiza pe un teren de formă neregulată de 1 288 mp. Construcția propusă cu regimul de înălțime demisol parțial, parter și mansardă parțială se va beneficia de geometria dată al terenului: astfel având în vedere panta accentuată al terenului între colțul sud vestic respectiv nord estic (diferența de nivel fiind de aproape 4 m – colțul nord estic fiind cea joasă) se propune amplasarea aripii cu demisol parțial în colțul nord estic al parcelei, totodată având în vedere forma terenului și funcțiunile propuse în acest centru s-a optat pentru o rezolvare cu o curte interioară protejată care facilitează accesul ușor dar supravegheat în sălile amenajate.

Astfel clădirea cu o planimetrie care urmărește planimetria neregulată al terenului este astfel amplasată întrucât această curte interioară să aibă dimensiunile maxime. Se pot distinge 4 aripi al clădirii: aripa vestică dealungul străzii Váradi József marchează accesul principal al centrului, aripa estică este legat cu această aripă de cele două aripi laterale cea sudică și cea nordică. Aripa estică și vestică vor avea acoperiș șarpantă iar corpurile de legătură se vor realiza cu acoperiș terasă – încercând astfel ruperea acestui volum în mai multe elemente – având în vedere faptul că în vecinătate nu se

206





gădesc construcții cu astfel de dimensiuni.

Ansamblul de corpuri de clădiri va avea mai multe accese, accesul principal fiind de pe strada Váradi József – printr-un gang care conduce spre curtea interioară parțial acoperită. Pe partea nordică al gangului se va accede blocul medical, gangul acoperit și protejat oferind un spațiu de așteptare generoasă pentru această funcțiune. Blocul medical se va compune dintr-un mic hol de așteptare, un cabinet medical din care se deschide un izolator respectiv un grup sanitar care se accede din holul de așteptare.

Recepția, sau biroul de informare va avea un acces ușor printr-o scară și poartă realizată pe fațada nordică al ansamblului. La fel pe fațada nordică casa scării deserving aripa estică va avea un acces direct din exterior (aceasta fiind și o cale de evacuare din exterior dar ajutând și accesul ușor al oficiului/chicinetei de la parter unde se va pregăti/servi mâncarea pentru sala de mese – sala pentru activități în grup mare).

Așa cum s-a menționat mai sus sălile de la parterul construcției se vor accede din curtea interioară al clădirii, astfel din gangul de acces spre sud se va accede grupul de săli compus din 3 săli dotați pentru copii cu vârsta cuprinsă între 6-14 ani cu grup sanitar comun. În continuare pe latura sudică al curții interioare se va accede grupul de săli compus din 2 săli dotați pentru copii cu vârsta cuprinsă între 0-6 ani fiecare cu grup sanitar propriu. Aceste săli vor avea acces direct în exterior – printr-o terasă acoperită cu pergolă de lemn de unde se va accede curtea sudică al clădirii.

Pe latura estică al curții interioare se vor accede cele 2 săli pentru activități în grup mare. Aceste două săli vor fi compartimentate printr-o ușă rabatabilă de 4,70x2,55 m pentru a facilita folosirea simultană în cazul servirii mesei sau în cazul unor activități de mai multe grupuri. Această sală va avea acces direct în oficiul/chicinetă respectiv într-un depozit.

Pe latura nordică al curții interioare se găsește dușul/grupul sanitar/spălătoria comună care va fi folosit atât de către organizații care își desfășoare activitatea în acest centru cât și de vizitatorii/utilizatorii centrului: locuitorii cartierului Örkő. Supravegherea se va face din biroul/punctul de informare amplasată în colțul nord estic al blocului medical.

Casa scării se va amplasa în colțul nord estic al ansamblului. Prin casa scării se vor accede sălile de la demisol respectiv de la mansardă. În demisol se vor amplasa 4 săli pentru consultări individuale de diferite dimensiuni respectiv centrala termică. La mansardă vor fi amplasate sălile administrative și anexele acestora care vor fi folosite de organizațiile care își desfășoară activitatea în acest centru. Astfel se vor dota 4 birouri, 2 săli de ședințe, un oficiu și un grup sanitar.

În ceea ce privește utilitățile centrul se va lega la rețelele municipale existente în zonă: la rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de gaz metan, rețea de apă și canalizare. Pentru a ridica eficiența energetică și a reduce costurile de întreținere se propune dotarea centrului cu panouri fotovoltaice respectiv panouri solare cu colector solar cu tuburi vidate. Centrala termică se va amenaja în demisol, în colțul vestic al acestuia. La parter, lângă recepție/birou de informare se va mai dota o cameră tehnică.

În ceea ce privește amenajarea exterioară se propune aranjarea terenului în așa fel întrucât să se folosească de topometria existentă dar să aibă în vedere cerințele funcționale. Astfel pe latura vestică se va prelua panta străzii Váradi József – și prin 1/3 trepte se va ajunge la cota gangului respectiv printr-o platformă care se va realiza la cota de călcare al gangului la sud de aceasta între trotuarul străzii și trotuarul de gardă al clădirii. Pe partea nordică a parcelei se va amenaja o rampă de 3,00 m lățime care va conduce la accesul secundar/ de serviciu – facilitând un acces ușor spre oficiul/chicinetă centrului. Se va amenaja o terasă dotată cu o pergolă de lemn, care se va accede din cele 2 săli pentru copii cu vârstă preșcolară (astfel evacuarea în caz de incendiu din aceste săli se va realiza direct în exterior). În colțul sud estic al terenului

207

PENTRU CONFORMITATE
CU ORIGINAL



respectiv dealungul laturii sudice s-a păstrat o zonă verde pentru posibilitatea jocului în aer liber al copiilor care utilizează sălile de activități. În jurul clădirii se va amenaja un trotuar de gardă.

Se consideră un element important închiderea perimetrală al terenului pe care se va realiza centrul comunitar dar într-un fel în care să aibă un aspect deschis, primitor. Astfel s-a optat la folosirea unui gard metalic din plasă bordurată pe țevi metalici rectangulari – aceasta se va monta pe 3 laturi al terenului, latura nordică, estică și sudică – lasând astfel deschisă latura vestică spre strada Váradi József. Pentru posibilitatea de închidere al centrului în gangul de acces se vor monta ruloari de grilaj metalic pliabil, respectiv se vor mai monta 3 porți metalici dealungul laturii nordice respectiv sudice.

Accesul persoanelor cu handicap locomotor este facilitat prin platforma dintre strada Váradi József respectiv gangul de acces. Prin gang se va ajunge în curtea interioră care va avea un pavaj plan și din care se vor accede toate funcțiunile publice. Grupul sanitar pentru persoanele cu handicap locomotor este propus pe latura sudică al curții interioare între cele 2 grupuri de săli.

Dotarea adecvată al centrului reprezintă un factor important în posibilitatea de funcționare al acestuia, astfel se propune dotarea acestuia cu echipamentele și mobilierul necesar funcționării.

Bilanțul teritorial propus

suprafața totală a terenului studiat. 1288 mp

suprafața construcției propuse: 702,98 mp

regim de înălțime: Demisol (parțial) + Parter + Mansardă (parțială)

suprafața plantată: 373 mp

suprafețe pavate – alei pietonale și carosabile: 215.15 mp

locuri de parcare propuse: 0 locuri

SCENARIUL 2 – minimal – fără dotarea și echiparea totală al centrului

În comparație cu scenariul 1 în acest scenariu se propune realizarea clădirii respectiv amenajarea terenului pe care se află centrul comunitar integrat fără dotarea acestuia cu panouri fotovoltaice, panouri solare, cu echipamente și mobilier necesare funcționării.

Bilanțul teritorial propus

suprafața totală a terenului studiat. 1288 mp

suprafața construcției propuse: 702,98 mp

regim de înălțime: Demisol (parțial) + Parter + Mansardă (parțială)

suprafața plantată: 373 mp

suprafețe pavate – alei pietonale și carosabile: 215.15 mp

locuri de parcare propuse: 0 locuri

4.2. Analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice, ce pot afecta investiția

208





Dintre factorii de risc de intensitate medie putem să punem în evidență riscul antropoc social, de lipsă comportamentului civilizat din partea beneficiarilor direct (locuitorii cartierului Örkő). Pentru a diminua s-a propus amenajarea unor sisteme de supraveghere, precum și alegerea unor finisaje și dotări care sa fie rezistente la astfel de riscuri.

Risc natural – nu este cazul.

4.3. Situația utilităților și analiza de consum:

Instalații sanitare

Premisa esențială a proiectului este de a asigura utilitățile necesare adoptând soluții tehnice în urma cărora să rezulte instalații performante, fiabile și condiții superioare de utilizare, concomitent cu un efort investițional minim.

Proiectarea sistemului s-a făcut în concordanță cu prevederile normativului I9/2015 Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor sanitare aferente clădirilor. Acest normativ va fi de asemenea respectat la punerea în opera a prezentului proiect.

Prezentul proiect respecta tema de proiectare întocmit de către beneficiar împreună cu arhitectul, inginerul structurist și inginerul instalator.

În zona în care se va realiza investiția există rețeaua publică.

Retele existente în zona

- o conductă de apă din polietilenă având Dn -110mm.
- o conductă de canalizare menajeră având Dn -250mm
- o conductă de canalizare pluvială având Dn -315mm

GRADUL DE ECHIPARE

Echiparea cu obiecte sanitare a imobilului este dată de către arhitect, în urma discuțiilor avute cu beneficiarul.

Conform planurilor de arhitectură, echiparea spațiilor s-a făcut cu următoarele obiecte sanitare: Robinete de serviciu în centrala termică, și depozit, scurgeri pentru duș în încăperi special destinate pentru dușuri, WC-uri, și lavoare în grupuri sanitare, spălătoare în chichinete, oficii.

Alimentarea cu apă potabilă se va face din conducta publică de apă potabilă aflată în vecinătatea clădirii.

CRITERII FUNCTIONALE

Apa rece va fi asigurată din conducta publică de apă, iar apa caldă menajeră este preparată local, cu ajutorul cazanelor, funcționând cu gaz metan.

Soluția aleasă pentru canalizare este cu conducte PP, special destinate instalațiilor de canalizare interioare. Etanșarea îmbinărilor se face cu inelele de cauciuc ale sistemului. Se va acorda o atenție deosebită montajului pieselor de canalizare, trebuind asigurat un joc liber de circa 5mm a fiecărui tub în mufa corespunzătoare, pentru preluarea dilatărilor. Lavoarele se vor racorda la sistemul de canalizare prin intermediul sifoanelor butelie, îmbinate cu ventilele de scurgere ale obiectelor sanitare cu piulița olandeză și garnitură de etansare. WC-urile se racordează la canalizare folosind piese speciale de racordare cu garnitura de etansare, pe racordul vasului WC, din cauciuc. Este interzisă racordarea oricărui obiect sanitar

209





la canalizare fără un sifon intermediar cu garda hidraulică.

Canalizarea menajeră se va colecta prin intermediul căminelor de canalizare și vor fi dirijate către rețeaua de canalizare menajeră stradală existentă.

INSTALATII APA RECE

Pentru consumatorii igienico-sanitari distribuția în interiorul clădirii se va face astfel: de la centrala termică până la intrarea în baie se face printr-un sistem realizat din țevă de polietilenă reticulată montată în șapa clădirii; în interiorul băilor și bucătărilor distribuția se realizează din țevă de polietilenă reticulată. Racordurile de apă pentru lavoare, WC-uri, căzi de duș, pisoare se vor realiza cu țeava de polipropilenă. Legăturile la obiectele sanitare se vor face fie îngropat în tencuială.

Apa caldă menajeră este preparată de către cazanelor cu combustibil gazosi amplasate într-o încăpăre special destinată. Conductele pentru apă caldă se vor executa din țevă de polipropilenă. Acestea vor avea un traseu comun, paralel cu conductele de apă rece.

În urma probelor de presiune și etanșitate conductele se vor masca. În grupurile sanitare s-au prevăzut robinete cu obturator sferic pentru închidere.

Conductele de apă rece, apă caldă se izolează termic cu spumă de polietilenă (coeficient de conducție termică 0,04 W/mK). Izolația termică a conductelor de apă rece este de 10 mm, iar pentru conductele de apă caldă de 20 mm.

Dimensiunile conductelor au rezultat în urma calculului de dimensionare și echilibrare hidraulică.

Conductele de distribuție se execută cu țevi de polipropilena reticulată, îmbinările realizându-se cu fittingurile sistemului, conform caietului de sarcini și instrucțiunile furnizorului. În situația utilizării unor materiale similare, acestea vor trebui să fie obligatoriu agrementate tehnic în România, și să fie destinate utilizării pentru apă potabilă.

INSTALATII APA CALDA

Apa caldă menajeră este preparată de către cazanelor cu combustibil gazosi amplasate în încăpărea special destinată acesteia. Încăpărea trebuie să satisfacă toate cerințelor prevederilor legale în vigoare.

Distribuția apei calde în interiorul clădirii va fi una ramificată, realizată din țevă de polipropilenă reticulată. Sistemul de distribuție al apei calde este realizat cu teuri, conductele fiind montate peste tavanul fals, și în slituri practicate în peretii imobilului. Traseele conductelor de apă caldă vor avea un traseu comun, paralel cu conductele de apă rece.

Racordurile de apă pentru caldă a obiectelor sanitare se va realiza cu țeava de polipropilenă reticulată.

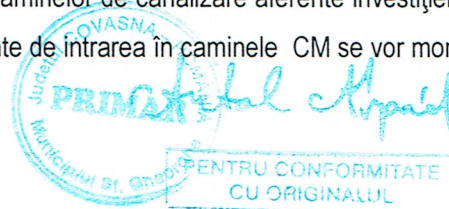
INSTALATII DE CANALIZARE

Vom avea un număr de o tronsoană principală din PP special destinate instalațiilor de canalizare interioare. Pe coloană se vor monta piese de curățire la o înălțime de 0.4-0.8m față de pardoseală. Deasupra ultimului racord de obiect sanitar coloanele se prelungesc și se vor monta aeratoare cu membrană.

Racordurile obiectelor sanitare se fac îngropat în zidărie (șapă și pereți), urmând a fi mascate după efectuarea probei de etanșitate și de eficacitate.

Apele uzate menajere din interior sunt preluate prin intermediul căminelor de canalizare aferente investiției și apoi transportate către rețeaua de canalizare menajeră stradală existentă. Înainte de intrarea în căminele CM se vor monta câte

210





o clapetă de sens pentru a evita refularea apelor menajere și astfel a evita inundarea imobilului.

Căminele de canalizare sunt din polietilenă și sunt amplasate conform STAS 3051-91. Soluția aleasă pentru rețeaua de canalizare este cu conducte PVC special destinată rețelelor exterioare.

Deasemenea țeava folosită este PVC special destinate instalațiilor de canalizare interioară și exterioară care se va monta sub placă.

Apele uzate menajere sunt evacuate din imobil prin conducte din polipropilena pentru canalizare având Dn - 110mm până la primul camin de vizitare.

Racordurile dintre caminele de vizitare se vor executa cu conducte din PVC -KG având Dn -160mm .

CANALIZARE PLUVIALA

Apele meteorice conventional curate sunt colectate prin jgheaburi si burlane si deversate in incinta spre canalizare pluviala stradala. Apele meteorice sunt evacuate din imobil prin conducte din polipropilena pentru canalizare având Dn - 200mm până la primul camin de vizitare.

Racordurile dintre caminele de vizitare se vor executa cu conducte din PVC -KG având Dn -200mm .

ENUMERAREA ARMATURILOR SI PUNCTE DE ACCES PENTRU MENTENANTA

Lavoarele, spălătoarele, căzile de duș, si WC-urile vor fii deservite de robinete coltar de diametrul 1/2".

Robinete cu obturator sferic de 1/2", 3/4", 1" 2", de inchidere, montate la intrarea în bai și în centrala termica..

Clapete de sens PVC Ø125 pentru instalatia de canalizare exterioara.

APARATE DE CONTROL SI MASURA

Nu este cazul, contorizarea facându-se la nivelul intregului clădiri.

ECHILIBRAREA INSTALATIEI

Nu sunt necesare robinete de echilibrare sau reductoare de presiune.

PRELUAREA DILATARILOR

Soluția de distribuție aleasă și configurația geometrică a sistemului asigură autocompensarea dilatărilor.

IZOLARE TERMICA

Apa rece:

Conductele de apa rece se izolează termic cu tub izolator din cauciuc sintetic (coeficient de conducție termică 0,035 W/mK). Izolația termică a conductelor din polietilena reticulata va avea grosimea de 13 mm.

Apa caldă:

Conductele de apa calda se izolează termic cu tub izolator din cauciuc sintetic (coeficient de conducție termică 0,035 W/mK). Izolația termică a conductelor din polietilena reticulata va avea grosimea de 13 mm.

SISTEME DE FIXARE A CONDUCTELOR

211





Distributia de apa calda, apa rece care se realizeaza prin slituri practicate în perete și prin tavanul fals, respectiv cu console, pentru fixarea conductelor se va folosi banda perforata și suruburi cu autofiletare, coliere de prindere cu inele de cauciuc.

Instalații termice

Premisa esențială a proiectului este de a asigura utilitățile necesare adoptând soluții tehnice în urma cărora să rezulte instalații performante, fiabile și condiții superioare de utilizare, concomitent cu un efort investițional minim.

Proiectarea sistemului s-a facut in concordanta cu prevederile normativului pentru proiectarea și executarea instalațiilor de încălzire centrală, indicativ I13/2015. Acest normativ vor fi deasemenea respectat la punerea in opera a prezentului proiect.

Prezentul proiect respecta tema de proiectare intocmita de catre beneficiar impreuna cu arhitectul, inginer structurst, ingineri instalatori.

PARAMETRII CLIMATICI EXTERIORI

- temperatura exterioara conventionala de calcul iarna $t_{ext} = -21^{\circ}\text{C}$

TEMPERATURI INTERIOARE DE CALCUL

Temperaturile interioare conventionale de calcul s-au stabilit conform STAS sau la cerinta beneficiarului.

ELEMENTE DE CONSTRUCTIE ALE CLADIRII

In conditiile in care peretii exteriori sunt realizati din materialele indicate de catre arhitect si beneficiar elementele de constructie au urmatoarele rezistente la transferul termic: perete exterior $R=3,40\text{mpxK/W}$; planseu $R=5,242\text{mpxK/W}$; fereastră exterioară $r=0,66\text{mpxK/W}$; usa exterioară $r=0,6\text{mpxK/W}$.

CRITERII FUNCTIONALE

Încăperile se vor încălzi cu radiatoare. În clădire încălzirea se va realiza prin încălzire cu corpuri statice (radiatoare). În anumite încăperi o să fie numai încălzire în pardoseală. Distribuția se va realiza cu distribuitoare/colectoare, legătura dintre distribuitor și radiatoare se va realiza cu conducte de polietilenă reticulată montate în șapă.

Aportul de aer proaspăt se va realiza prin deschiderea ferestrelor.

Agentul termic o să fie preparată cu ajutorul centralei termice.

VALORILE REZULTATE IN URMA CALCULELOR

Necesarul de căldura pe rezultat din calcule este 140kW iar puterea instalată a radiatoarelor este de 165kW. O să fie montată două cazane de 65kW pentru încălzirea cu corpuri statice (radiatoare) și apă caldă respectiv un cazan de 35 kW separat pentru încălzire prin pardoseală.

DESCRIEREA SOLUTIEI

2/2

PENTRU CONFORMITATE
CU ORIGINALUL

Arhitect Arhitect





Agentul termic este apa la parametrii 70/50°C ce alimentează cu agent termic corpurile de încălzire.

Distribuția agentului termic pentru încălzirea încăperilor se face prin intermediul distribuitor-colectoarelor. De la fiecare distribuitor-colector se va pleca spre fiecare radiator cu un traseu din polietilenă reticulată îngropată în șapă.

Conductele de distribuție radială se vor monta pe traseele cele mai scurte dintre distribuitor-colector și corpurile de încălzire, iar în apropierea punctelor de racord, la corpurile de încălzire, se vor monta în șlițuri verticale de circa 40mm adâncime, practicate în pereți. În acest fel se asigură atât protecția, cât și mascarea tubulaturii de distribuție. Conductele îngropate în șapă se montează prin axul golurilor de ușă, astfel încât să existe o regulă generală, în scopul protejării conductelor pe perioada execuției și ulterior a exploatarei.

Sistemul de distribuție spre corpurile de încălzire se realizează prin conducte de polietilenă reticulată achiziționate în colac.

Dimensiunile conductelor au rezultat în urma calculului de dimensionare și echilibrare hidraulică.

Pentru realizarea schimbului orar de aer necesar ventilației băilor și a vestiarelor se vor folosi ochiurile mobile ale ferestrelor.

Încălzirea este realizată cu agent termic- apă caldă 70/50 grade C0, preparată în centrala termică proprie dotată cu cazan în condensat pe combustibil gaz metan. Cazanul este automatizat la funcționare și protecție.

Centrala termică este amplasată într-o încăpăre separată la parterul construcției, separată de alte încăperi prin pereți rezistenți la foc 3 ore. Încăperea centralei termice este prevăzută cu geamuri în peretele exterior, a căror suprafață este de minim 0,05 m² pentru 1 m³ de volum.

Exploatarea instalațiilor termice de încălzire se va face cu respectarea Normativelor I13/2015.

ENUMERAREA ARMATURILOR SI PUNCTE DE ACCES PENTRU MENTENANTA

Racordarea corpurilor de încălzire la sistemul de distribuție a agentului termic se va face prin intermediul robinetilor termostatați, pentru conducta de tur și prin intermediul robinetilor detentor, pentru conducta de retur, intrarea se face la partea superioară și ieșirea pe partea opusă jos.

Distribuitor-colectoarele sunt echipate cu robineti cu obturator sferic pe tur și pe retur.

Accesul pentru mentenanță se va face prin intermediul usilor de vizitare de la distribuitor-colectoare.

Fiecare distribuitor-colector este prevăzut cu aerisitoare automate.

APARATE DE CONTROL SI MASURA

Controlul temperaturii pentru fiecare încăpăre în parte se face manual prin intermediul robinetilor termostatați.

ECHILIBRAREA INSTALATIEI

La partea superioară a fiecărui corp de încălzire și partilor cele mai înalte din instalație se montează câte un robinet manual de aerisire. Montarea robinetilor de retur este obligatorie, fiind impusă de necesități de echilibrare hidraulică a sistemului.

PRELUAREA DILATARILOR

PENTRU CONFORMITATE
CU ORIGINALUL



Stefan Apostol



Dilatarea tevilor orizontale este preluata prin utilizarea curbelor rezultate din trasele conductelor.

MASURI DE PROTECTIE IMPOTRIVA COROZIUNILOR

Pentru tevide de polietilena nu este cazul.

IZOLARE TERMICA SI FONICA

Legăturile între corpurile de incalzire și distribuitor-colectoare se face cu teava de polietilena izolată cu tuburi din spumă de polietilenă cu grosimea de 4-6mm și tub izolator din cauciuc sintetic grosime 13mm cu coeficientul de conductivitate termică de 0,04W/mK pentru traseul dintre distribuitoare și centrala termica.

SISTEME DE FIXARE A CONDUCTELOR

Conductele de distribuite se vor fixa cu bratari, suruburi și banda perforata.

Alimentarea cu gaz metan

Centrala termică amplasată la demisolul clădirii este alimentată cu gaz metan prin racord din rețeaua orașului. La intrare în centrală termică conducta de gaze este prevăzută cu robinet de închidere. În centrala termică este montată un detector automat de gaze cu limita de sensibilitate de cel puțin 2% metan (CH₄) în aer, care acționează asupra robinetului de închidere (electroventil) a conductei de alimentare cu gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrica și instalații electrice

Instalațiile electrice propuse se vor compune din:

- instalații el. interioare de utilizări generale (circuite de priză și iluminat)
- instalații de protecție prin legare la priză de pământ, sistem de paratragnet
- instalatii de date

Categoria de importanță: "C"- construcție de importanta redusa, avand functiuni cu grad de risc scazut, la care neasigurarea nivelurilor de calitate afecteaza un numar redus de oameni, conform HGR 766/1997

Clasa de importanta si de expunere la cutremur pentru cladiri – clasa III, caracterizata de valoarea factorului de importanta $\gamma_1 = 0,8$; conform Cod de proiectare seismica P100-1/2006 – prevederi de proiectare pentru clădiri

Proiectul a fost intocmit in conformitate cu prevederile normelor si prescriptiilor tehnice in vigoare in Romania si este verificat de verificatori atestati de organele romanesti.

Racordarea la rețeaua electrica se va realiza in urma obtinerii unei aviz tehnic de racordare de la administratorul rețelei de joasa tensiune din zona. Se propune montarea blocului de protecție și de masura la limita de proprietate pe domeniul public. De la BMPT se va poza un cablu de tip ACYABY 3x25+16mmp la tabloul electric general proiectat in camera tehnica. Din tabloul electric general (TG) se vor alimenta tablourile secundare amplasate in centre de greutate a consumului de energie electrica din cladire

2/4

PENTRU CONFORMITATE
CU ORIGINALUL

Stefan Apostol



**Date energetice :**

- putere electrica instalata propusa:	Pi = 68.32 kW
- coeficient de cerere:	Kc = 0,50
- putere electrica ceruta:	Pc = 34.16 kW
- intensitate curent:	Ic = 54.84 A
- tensiune:	U = 400V

Circuitele electrice se vor realiza:

- cu cablu/conductor de tip N2HX-J/H07Z-U dimensionate conform puterii circuitelor
- cablurile sunt protejate in tub PVC ignifug flexibil/rigid.

Conexiunile între conductoare și între conductoare și alte echipamente trebuie să asigure continuitatea electrică, durabilă cu protecție mecanică corespunzătoare. Circuitele iluminatului normal trebuie să fie distincte de circuitele de prize. Întrerupătoarele și butoanele pe circuitele de lumină vor fi montate numai pe conductoarele de fază.

Aparate electrice utilizate:

- întrerupătoare, comutatoare 250V –10A, montaj sub tencuială(ST) și montaj aparent (PT),
- prize monofazate de 16A cu contact de protecție
- corpuri de iluminat aparente
- uscători de mâini în grupuri sanitare
- aparat aer condiționat cu 3 splitere la mansarda

Tablurile electrice se vor echipa cu siguranțe automate monofazate P+N, trifazate 3P+N, monofazate P+N cu protecție diferențială, protecții la suprațensiune atmosferică și de rețea.

Iluminatul de siguranță pentru continuarea lucrului se realizează cu luminoblocuri cu baterii locale asigurând o autonomie de 1.5h, amplasate în zona CAI și centrală termică, fără inscripționare.

Iluminatul pentru asigurarea iluminatului contra panicii se va realiza prin montarea corpurilor cu o autonomie de minim 1.5h asigurată de baterie locală

Iluminatul de siguranță pentru evacuare se realizează cu luminoblocuri cu baterii locale asigurând o autonomie de 1.5h, amplasate pe căile de circulație, astfel încât să indice direcția de evacuare în caz de urgență, cu inscripționare „EXIT”/”IESIRE”/săgeți.

Iluminatul de siguranță pentru indicarea poziției hidrantului se realizează cu luminoblocuri cu baterii locale asigurând o autonomie de 1.5h, amplasate deasupra blocului de hidrant, cu inscripționare „HIDRANT”/”H”.

Corpurile de iluminat pentru evacuare trebuie amplasate astfel încât să se asigure un nivel de iluminare adecvat (conform reglementărilor specifice referitoare la proiectarea și executarea sistemelor de iluminat artificial din clădiri) lângă fiecare ușă de ieșire și în locurile unde este necesar să fie semnalizat un pericol potențial sau amplasamentul unui echipament de siguranță, după cum urmează:

- a) lângă *) orice altă schimbare de nivel:

PENTRU CONFORMITATE
CU ORIGINALUL



215



- b) la fiecare usă de iesire destinată a fi folosită în caz de urgență;
- c) la fiecare schimbare de direcție;
- d) în exteriorul și lângă * fiecare iesire din clădire;

Corpurile de iluminat pentru iluminatul de siguranță trebuie să fie realizate din materialele clase B de reacție la foc.

S-au prevăzut următoarele măsuri de protecție:

- protecția circuitelor electrice la scurtcircuit și la suprasarcină prin disjunctoare;
- protecția la curenți de defect a circuitelor prin relee diferențiale din componența disjunctoarelor;
- legarea la pământ;
- sistem de priză de pământ artificială
- protecție la supratensiuni atmosferice și de rețea.

Instalații de protecție și priză de pământ

Priza de pământ se realizează cu folosirea materialelor zincate de platbandă OL-Zn 40x4mm, ca conductor de legătură, și electrozi OL-Zn de 2m lungime. Rezistența de dispersie a prizei de pământ artificiale, constatată în buletine de încercări, nu va depăși valoare de 1,0 ohm (Ω). Dacă la măsurări se constată o valoare mai mare, priza de pământ se va completa cu electrozi și conductoare de legătură suplimentare.

Se va realiza un sistem de priză de împământare comun cu sistemul de paratrâznet. Tablourile electrice se vor lega la priza de împământare cu cabluri de VLPY 16mm²

Pentru protecția împotriva trăsnetului se prevăd un captator de tip P.D.A. cu R=40m, montat pe acoperișul clădirii pe un catarg metalic la o înălțime minim 2.5m față de cel mai înalt punct al clădirii protejate.

Instalații de date

Se va racorda la rețeaua strădală de distribuție date existente în zona (RDS/UPC/ALTERNET/ROMTELECOM) prin fibră optică pozată subteran protejată în tub PE D25. Se va monta un dulap pentru distribuția și managementul rețelei de date (ROUTER + SWITCH).

Instalații de producere energie electrică prin sistem fotovoltaic

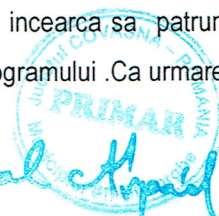
Se va monta un sistem de fotovoltaic pe acoperișul clădirii, poziționat spre sud. Sistemul se va compune din 20 buc. panouri fotovoltaice de 280W fixate pe schelet metalic deasupra țiglei și un inverter cu caracteristici tehnice agreate de detinatorul rețelei de distribuție. Acest sistem se va funcționa ONGRID, adică paralel cu rețeaua de distribuție strădală. Energia produsă și neconsumată se va livra în sistemul energetic național.

Instalații de antifracție

Sistemul antifracție este gândit să asigure protecția valorilor din clădire față de cei care încearcă să patrundă neavizat în clădire, respectiv la atacuri îndreptate asupra persoanelor aflate în clădire în timpul programului. Ca urmare s-

216

PENTRU CONFORMITATE
CU ORIGINALUL





a gandit un sistem cu senzori de miscare in toate incaperile de la parter ,cu valori ,din cladire ,respectiv in spatiile unde se poate patrunde din locuri neprotejate ,si de unde s-ar putea ajunge in alte spatii .Mansarda nu este protejat direct (neavand geamuri pe unde se poate patrunde) ,doar casa scarii ,de unde se poate ajunge la acest nivele .Alarmarea la atacuri in timpul programului se rezolva cu butoane de alarmare mobile (teleco menzi) aflate la cei care lucrea za in zone ascunse, individual.

Pentru functionare la lipsa furnizarii energiei electrice sistemul are acumulatori back-up ,care sa asigure functionarea sistemului conform celor prevazute in lege.

Instalații de alarmare la incendii

Sistemul conceput este un sistem cu componente adresabil conventionale ,care realizeaza protectia in mod eficient impotriva incendiului .Sistemul este conectat la centrala de alarmare montata la parter la SPATIUL TEHNIC in stanga intrarii principale ,incapere cu pericol redus de incendii .Este o zona un de nu umbla straini ,dar este usor accesibil pentru personalul de deservire ,care stie sa utilizeze centrala de alarmare ,sa prelucreze informatiile si sa anunte pompierii daca este cazul .Pentru detectarea inceputurilor de incendii sunt prevazute sa se monteze de tectoare de fum in toate incaperile cu pericol de incendiu .In zona cailor de evacuare s-au prevazut butoane de dec lansare manuala ,cu ajutorul carora persoanele care observa un incendiu pot porni sistemul in vederea alarmarii. In caz de alarma persoanele aflate in cladire sunt avertizati de sirenele montate pe holuri. Centrala are iesiri de rele programabile ,prin care se pot comanda geamurile automatizate ,in vederea desfumarii. Se prevede o trapa de fum la mansarda in casa scarii

Pentru functionare la lipsa furnizarii energiei electrice sistemul are acumulatori back-up ,care sa asigure functionarea sistemului conform celor prevazute in lege.

Instalații de supraveghere video

Sistemul gandit se compune din 16 camere video : 6 interioare si 10 exterioare .

Astefel se asigura supravegherea intregului perimetru ,precum a cailor de acces din interior ,fara a perturba sub orice forma intimitatea actiunilor din interior.Datele se vor prelucrea si stoca de un NVR Stand Alone amplasat in SPATIUL TEHNIC din stanga intrarii principale.

Instalații de control electronic al accesului

Se concepe un sistem electronic de control al accesului ,care sa controleze nu permita intrarea ne autorizata in timpul zilei in spatiile unde sunt copii si valori .Astfel se pun cititoare de catre la toate usile care comunica catre exterior .Se pun cititoare la 8 usi – usa de la demisol ;usa catre casa scarii ; cele doua usi de la holuri din curtea interioara ;si cele patru usi care comunica cu exteriorul ,ale salilor de activitati in grup.Se concep cititoare ,care functioneaza atat cu cartele cat si cu coduri

Consum utilitati :

Consumul de apa rece

Angajati :





- angajati+vizitatori – 120 pers

qsp = 100l / pers conform tabel 4 aliniat 9 l:

Kzi = 1,35 conform tabel 1 : Ko = 1,25conform tabel 3

Qmed zi =120× 50 /1000 =6 mc/zi

Qmax zi =1,35 x 6= 8,1 mc/zi

Qmax h = 1,25 x8,1/8h = 1,26mc/h

Astfel necesarul total de apă rece:

Dimensionarea conductei de distributie pentru apa potabila

Debitul de calcul pentru dimensionarea bransamentului de apa se va face tinand cont ca vom avea:

Toaletă	12buc	E=6
Lavoar	16buc	E= 5,6
Spălător	2buc	E=3
Cadă de dus	8buc	E=8
Robinet gradina	2buc	E=6
	TOTAL	E=28,6

$q_c = abc\sqrt{E}$

c = 1,2

a = 0,15

b = 1

E = E1 + E2

E1 – suma echivalentilor bateriilor amestecatoare de apa calda

E2 – suma echivalentilor robinetelor de apa rece

Domeniul de aplicare pentru $E \geq 1,4$

E = 28,6 din anexa D rezulta $q_c = 0,96$ l/s

Din nomograma pentru dimensionarea conductelor reiese ca este necesara o conducta din polietilena avand Dn – 63mm, V = 0,80m/s

Dimensionarea conductei de distributie pentru instalatie de stingere a incendiului

Din nomograma pentru dimensionarea conductelor pentru retea de hidranți, reiese ca este necesara o conducta din polietilena avand Dn – 90mm.

În totalitate reiese că este necesară o conductă din polietilenă având Dn – 110mm, după care, rețele o să fie separate în două.

Rețea de apă potabilă cu o conductă din polietilenă având

Dn – 63mm și una de conductă din polietilenă având Dn – 90mm.

Ape uzate menajere :

Quz max zi = 8,1 mc/zi

PENTRU CONFORMITATE
CU ORIGINALUL



Stefan Stancu



Evacuarea apelor uzate din cladire se va face printr-o conducta din PVC-KG avand

Dn – 125mm .

Ape meteorice

$$Q_{plc} = m \times S \times \Phi \times I$$

m – coeficient adimensional – 0,8

S – aria suprafetei bazinului de colectare a apei

Φ – coeficient de scurgere

I -- intensitatea normata a ploii in functie de frecventa f si durata ploii de calcul

$$I = 200 \text{ l/s}$$

Categoria – 4

Clasa de imortanta – IV

f – (recventa normata a ploilor) 1/1- 1/2

$$S_{clad.} = 705,00 \text{ mp}$$

$$Q_{plc} = 0,0001 \times 705,00 \times 0,95 \times 200$$

$$Q_{plc} = 13,40 \text{ l/s}$$

Apele conventional curate colecate de pe acoperis prin jgheaburi si burlane vor fi deversate in incinta spre canalizare pluvial stradală. Evacuarea apelor meteorice din incintă se va face printr-o conductă din PVC-KG avand Dn – 160mm .

Consum gaz intalarii termice

8500-9000 mc de gaz/an.

Consumul de energie electrică

Consum anual – 37660 kWh / an

Producere energie electrică prin cele 20 de panouri fotovoltaice – 10395 kWh/an





4.4. Sustenabilitatea realizării obiectivului de investiții:

Sustenabilitatea realizării investiției se fundamentează pe următoarele variabile:

- de mediu: proiectul poate fi realizat fara efecte negative de mediu
- economice: valorificarea spatiul existent pentru bunastarea sociala a beneficiarilor
- sociale:obiectivul implementat nu pune in pericol echitatea sociala
- tehnologice: corespunzatoare potentialului terenului

4.5. Analiza cererii de bunuri și servicii, care justifică dimensionarea obiectivului de investiții:

Obiectivul general al proiectului vizează îmbunătățirea condițiilor de viață prin crearea infrastructurii locale publice de bază - Centru Comunitar Integrat -în vederea realizării unei dezvoltări durabile a zonei.

Obiectivele specifice proiectului sunt:

Îmbunătățirea condițiilor de viață ale locuitorilor din zonă, prin crearea unei oportunități pentru ONG-uri, de a presta servicii sociale de calitate ridicată pentru populația din zona defavorizată a Municipiului Sf. Gheorghe, pentru de cca. 3450 de persoane.

Oferire de oportunități persoanelor din zona defavorizată corespunzător cerințelor tuturor locuitorilor municipiului.

Dezvoltarea zonei defavorizate și implicit al municipiului Sf. Gheorghe;

Protejarea celorlalte infrastructuri publice;

Crearea unei oportunități pentru dezvoltarea serviciilor lor sociale integrate care să contribuie la integrarea populației marginalizate, oferire unui sentiment de siguranță și dezvoltarea nivelului de trai al grupului țintă.

Următoarele variabile pot constitui un punct de plecare pentru identificarea beneficiilor:

- Beneficiarii indirecti ai infrastructurii publice comunitare: populația Mun Sf. Gheorghe: cca. 54.650 persoane
- Valorificarea terenurilor existente în proprietatea Municipiului în interesul populației defavorizate și implicit al tuturor locuitorilor;

Impacturile proiectului sunt următoarele:

Impacturi pozitive, ce se includ în analiza la poziția beneficiii. Putem avea următoarele beneficii:

- Pe perioada construcției: număr de locuri de muncă temporare;
- Pe perioada de viață a proiectului: asigurarea de spații publice și condiții adecvate pentru colectivitatea defavorizată, beneficii propagate prin creșterea nivelului de trai al populației din zona; impacturi negative, ce se includ în analiză la poziția costurilor economice.
- Putem avea următoarele costuri: pe perioada construcției. de exemplu: pe perioada lucrărilor de construcții zgomotul și celelalte inconveniente pentru vecinătăți; costul investiției reprezintă o plată în avans, care va produce beneficii pe termen mediu și lung;
- Pe perioada de viață a proiectului. menținerea spațiilor amenajate în condiții optime, care comportă plăți curente, dar beneficii viitoare greu cuantificabile,





4.6. Analiza financiară, inclusiv calcularea indicatorilor de performanță financiară: fluxul cumulat, valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate; sustenabilitatea financiară:

EVOLUȚIA PREZUMATĂ A COSTURILOR DE OPERARE ȘI A VENITURILOR

Veniturile incasate in urma investitiei - prestatii sociale tarife 0

Costurile: vor fi finantate din subventii de la bugetul local

Veniturile si costurile de functionare for fi incluse in bugetul Municipiului Sf. Gheorghe si implicit provin din Bugetul general al primariei Sf. Gheorghe si vor fi aprobate de Consiliul local al Municipiului Sf. Gheorghe.

Costuri cu personalulu si costuri materiale

Denumire cheltuieli	Luna	Salr lunar	Valoare anuala
Salarii -Administator /referent social	12	4961	59532
CAM		2.25%	1339
Total cheltuieli personal			60871

Denumire cheltuieli	Consum	Pret	Cost anual
Energie electrica	12000	0.65	7800
Energie termica	329920	0.15	49488
Apa	2190	6.55	14345
Telecomunicatii	12	50	600
Intretinere, curatenie	813	31.3	25447
Obiecte de inventar	2	1500	3000
Intretinere, reparatii curente	6349615	0.15%	9524
Total cheltuieli materiale			110203

Sustenabilitatea proiectului a fost analizată pentru „scenariul cu proiect”, pentru o perioada de 16 an. In perioada de analiză luând în calcul următoarele elemente:

- valoarea investiției;
- sursele de finanțare;
- veniturile din subvenții și transferuri;
- cheltuielile de operare.

Din analiză rezultă că proiectul este sustenabil, veniturile defalcate din bugetul primariei va acoperi costurile de întreținere. Tabelul sustenabilității financiare se regăsește în **ANEXA 2**

1) Sursele de finanțare ale proiectului:

Nr. crt.	Surse de finanțare	Valoare
		(RON)

221

PENTRU CONFORMITATE
CU ORIGINALUL

Ardeal Atopul





	<p>Finanțarea cheltuielilor obiectivului de investiții se poate realiza din fonduri proprii al Municipiului Sfântu Gheorghe respectiv din fonduri europene APELURILE DE PROIECTE POR/2019/9/9.1/1/7REGIUNI, AXA PRIORITARĂ 9:Sprijinirea regenerării economice și sociale a comunităților defavorizate din mediul urban în cadrul Programului Operațional Regional (POR) 2014-2020, Prioritatea de Investiții 9.1 - DEZVOLTARE LOCALĂ SUB RESPONSABILITATEA COMUNITĂȚII (DLRC).</p>	<p>6.349.615,87</p>
--	---	----------------------------

4) Ipoteze de bază

1.	Toate costurile sunt exprimate în prețuri curente 2019, fără actualizare la inflația prognozată; prețuri interne; moneda de referință este Leul;																				
2.	EIRR este calculată pentru 16 ani, durata estimată a proiectului. Aceasta perioadă include 12 luni de execuție a investiției, precum și următorii 15 ani (2020-2036) de operare/activitate;																				
3.	<p>Proiectul include costurile legate de teren adițional pentru că se presupune ocuparea unei suprafețe de teren în scopul realizării proiectului;</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">CF</th> <th style="width: 40%;">Valoare teren</th> <th style="width: 15%;">Suprafata</th> <th style="width: 10%;">PU</th> <th style="width: 25%;">Valoare teren</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">25533</td> <td style="text-align: center;">2192 2 5</td> <td style="text-align: center;">142</td> <td style="text-align: center;">65</td> <td style="text-align: center;">9230</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">24281</td> <td style="text-align: center;">Investitie</td> <td style="text-align: center;">1146</td> <td style="text-align: center;">136</td> <td style="text-align: center;">155420.52</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Valoare totala a terenului</td> <td style="text-align: center;">1288</td> <td></td> <td style="text-align: center;">164650.52</td> </tr> </tbody> </table>	CF	Valoare teren	Suprafata	PU	Valoare teren	25533	2192 2 5	142	65	9230	24281	Investitie	1146	136	155420.52	Valoare totala a terenului		1288		164650.52
CF	Valoare teren	Suprafata	PU	Valoare teren																	
25533	2192 2 5	142	65	9230																	
24281	Investitie	1146	136	155420.52																	
Valoare totala a terenului		1288		164650.52																	
4.	Valoarea ratei de actualizare utilizată în analiză este 5%;																				
5.	Metoda utilizată în dezvoltarea ACB financiară este cea a „fluxului net de numerar actualizat”, în care fluxurile non-monetare, cum ar fi amortizarea și provizioanele, nu sunt luate în considerație.																				

Investiția s-a presupus a se derula pe perioadă de 24 luni.

U.M.	Investitia de baza -	Investitie de mentinere
An	2020-2021	2031/2034
Lei	6.349.615,87	136.535/133249
Procent	100,00%	100%

PENTRU CONFORMITATE
CU ORIGINALUL

Atala Atala



222



Analiza financiară a fost realizată pe rezultatele incrementale ale proiectului (scenariul cu proiect minus scenariul fără proiect 0).

Principalii indicatori de performanță sunt prezentați în următoarele anexe:

– Calculul venitului net actualizat al investiției / capitalului și RIRF C sau K –, cu următoarele rezultate:

Rata internă a Rentabilității Financiare a Investiției (RIRF/C sau K)	-3,68%
Valoarea actuală netă financiară a investiției (VNAF/C sau K)	-4.242.826 lei
Rata de actualizare	5%

Principalul obiectiv al analizei financiare (analiza cost-beneficiu financiară) este de a calcula indicatorii performanței financiare a proiectului (profitabilitatea sa). Metoda care a fost utilizată în dezvoltarea ACB financiară este cea a „fluxului net de numerar actualizat”. În această metodă fluxurile non-monetare, cum ar fi amortizarea și provizioanele, nu sunt luate în considerație.

Profitabilitatea financiară a investiției în proiect este determinată de indicatorii :

- **VNAF/C sau K** (venitul net actualizat calculat la total valoare investiție și aport propriu la o rată de actualizare de 5%) care este determinat la valoarea de **-4.242.826 Lei**.
- din această valoare coroborată cu cea a RIRF/C deducem faptul că **proiectul nu se autosustine, necesita finantare din fonduri publice**
- **RIRF/C sau K**(rata internă de rentabilitate calculată la total valoare investiție) este **-3,68%**

Sustenabilitatea financiară a proiectului este evaluată prin verificarea fluxului net de numerar cumulat neactualizat. Acesta este pozitiv în fiecare an al perioadei de analiză (2020-2036). La determinarea acestuia s-au luat în considerare toate costurile precum și sursele de finanțare.

Valoarea reziduală

Indicator	Suprafata mp	Valoarea investitie	DNU	Amortizare anuala
Total costuri cu investitie	813,17	6514265		172257
Investitie de baza		6349614.87		172257
Constructii		6079831	40	151996
Utilaje		136535	12	11378
Dotari		133249	15	8883
Valoare teren	1288	164651		
Valoare ramasa dupa 16 ani				3930411

✓ Valoarea reziduală/ ramasa = 3.930.411 lei



PENTRU CONFORMITATE
CU ORIGINALUL

Stefan Apostol



- ✓ Pentru prezentul studiu s-a luat în considerare o valoare reziduală a investiției, calculata prin metoda amortizării investiția nefiind valorificabilă la sfârșitul perioadei de analiză a investiției, ramane in proprietatea investitorului.
- ✓ Metoda este acceptabila pentru proiecte sociale.
- ✓ Valoarea reziduală se pune în ultimul an de analiză cu semnul minus (Soldul activelor minus soldul pasivelor la sfârșitul orizontului de analiză). Aceasta s-a determinat ca fiind durata medie de viață normată (amortizare anuală medie = val inventar/durata medie normată).

Sustenabilitatea financiară a proiectului este evaluată prin verificarea fluxului net de numerar cumulat neactualizat. Acesta este pozitiv în fiecare an al perioadei de analiză (2020-2036).

Sustenabilitatea proiectului a fost analizată pentru „varianta cu proiect” – **Anexa 2**, pentru perioada de analiză luând în calcul următoarele elemente:

- valoarea investiției;
- sursele de finanțare;
- structura investiției;
- orizontul de timp;
- veniturile;
- cheltuielile de operare;
- ipoteze de bază.

4.7. Analiza cost-eficacitate

f) Raportul cost-eficacitate

Grupul țintă care va beneficia de pe urma realizării proiectului în mod direct:

- 3437 persoane, locuitorii al zonei vizatedin Mun Sf. Gheorghe

Anexa 5

Valoarea actuala neta economica a investitiei	5.778.790
Valoarea actuală a beneficiilor pers.	30859
Cost –eficacitate	187,2666 lei
Rata de actualizare	5%

4.8. Analiza de senzitivitate

Scopul analizei de senzitivitate este de a selecta variabilele „critice” și parametrii modelului, aceștia fiind cei a căror variație, pozitivă sau negativă, comparată cu valoarea utilizată are cel mai mare efect asupra ratei de rentabilitate financiară sau asupra valorii prezente actualizate.

Analiza de senzitivitate este o tehnică de evaluare cantitativă a impactului modificării unor variabile de intrare asupra rentabilității proiectului investițional.

229





Instabilitatea mediului economic caracteristic României presupune existența unei palete variate de factori de risc care mai mult sau mai puțin probabil pot influența performanța previzionată a proiectului.

Acești factori de risc se pot încadra în două categorii:

- categorie care poate influența costurile de investiție;
- categorie care poate influența elementele cash-flow-ului previzionat.

Metodologia abordată se bazează pe:

- analiza sensibilității, respectiv identificarea variabilelor critice ale parametrilor proiectului;
- calcularea valorii așteptate a indicatorilor de performanță ai proiectului.

Indicatorii luați în calcul pentru analiza sensibilității sunt:

- rata internă de rentabilitate (RIRF/C);
- valoarea netă actualizată (VNAF/C).

Indicele de sensibilitate este un coeficient de elasticitate care ne arată cu câte procente se modifică parametrul studiat în cazul modificării cu un procent a variabilei. Dacă acest indice este mai mare decât 1, respectiva variabilă este purtătoare de risc.

Pentru calculul sensibilității investiției, s-au efectuat următoarele corecții:

- creșterea cu 10% asupra costurilor de investiții, nu va produce modificari semnificative in indicatorul de rentabilitate. RIR/K -3,68% VAN -4.678.222
- creșterea a costurilor de operare cu 10% a va induce o scadere a rentabilitatii cu mai puțin de 1%

- Analiza sensibilității în cazul în care *costurile investiției* cresc cu 10% - **Anexa 5**

Rata Internă a Rentabilității Economice a Investiției (RIRE/C)	-3,68%
Valoarea actuală netă economică a investiției (VNAE/C)	-4.678.222
Raport cost/beneficiu(B/C)	0.25
Rata de actualizare	5%

- Analiza sensibilității în cazul în care *costurile de exploatare* cresc cu 10% - **Anexa 6**

Rata Internă a Rentabilității Economice a Investiției (RIRE/C)	-4,02%
Valoarea actuală netă economică a investiției (VNAE/C)	-4.410.615
Raport cost/beneficiu(B/C)	0.24
Rata de actualizare	5%

4.9. Analiza de riscuri, măsuri de prevenire/diminuare a riscurilor

025





Analiza de risc are ca scop identificarea riscurilor majore pentru proiect și probabilitatea de producere a acestora. Riscul apare atunci când:

- un eveniment se produce sigur, dar rezultatul acestuia e nesigur;
- efectul unui eveniment este cunoscut, dar apariția evenimentului este nesigură;
- atât evenimentul cât și efectul acestuia sunt incerte

Managementul riscului presupune următoarele etape:

1. Identificarea riscurilor

Riscurile proiectului au fost identificate folosind analiza cauzelor sursă. Astfel, pornind de la o matrice cadru logic, care reprezintă oglinda proiectului, au fost identificate potențialele riscuri ale proiectului pe diferite nivele.

În cazul în care sursele din buget nu sunt identificate, proiectul nu poate fi implementat. Beneficiarul va lua măsuri de identificare și delimitare a surselor.

Riscurile care pot să apară la implementarea activităților planificate sunt:

- **riscurile de construcție** sunt toate riscurile care pot apărea în timpul construcției proiectului sau ca rezultat direct al acesteia, care pot fi:

- Întârzieri în procedurile de achiziții a contractelor de furnizare, servicii sau lucrări;
- Neîncadrarea efectuării lucrărilor de către constructor în graficul de timp aprobat și în cuantumul financiar stipulat în contractul de lucrări;

Depășirea costurilor de realizare a lucrărilor de construcție: dimensiunile obiectelor de construcție ce aparțin unei lucrări de construcție, numărul mare de etape de construcție care trebuie realizate în anumite condiții tehnologice și organizatorice, numărul mare de acțiuni cu caracter tehnic, economic, administrativ, variația condițiilor meteorologice fac ca durata de execuție a lucrării să fie relativ mare cu implicații majore asupra costului de execuție și a prevederilor contractuale (termene, decontări, repartizarea riscului).

- Condiții meteorologice nefavorabile pentru realizarea lucrărilor;
- Nerespectarea termenelor de plată conform calendarului prevăzut în contract.

Riscul de întârziere a lucrărilor ca urmare a condițiilor meteorologice nefavorabile este un risc comun tuturor proiectelor de investiție. Schimbările climatice din ultimii ani au condus la o dificultate a constructorilor în aprecierea unui grafic de lucru realist.

Sistemul birocratic prezent și caracterul schimbător al legislației privind achizițiile publice au determinat, în practică, grave decalaje între momentul planificat al plății și cel al plății efective.

Practica implementării proiectelor de investiții a demonstrat că motivul principal al întârzierii recepției lucrărilor de investiție se datorează unei proaste corelații între condițiile financiare și cele de timp stipulate în documentele de licitație și posibilitățile reale ale antreprenorilor.

Riscul de nerespectare a graficului de organizare a procedurilor de achiziții poate apare ca urmare a influenței unor factori externi care să producă decalaje față de termenele stabilite inițial.

Aceste condiții externe, necontrolabile prin proiect, pot fi determinate, de exemplu, de lipsa de interes a furnizorilor specializați pentru tipul de acțiuni ce vor fi licitate, refuzul acestora de a accepta condițiile financiare impuse de procedurile

226





de licitație sau neconformitatea ofertelor depuse, aspecte care pot conduce la reluarea unor licitații și depășirea perioadei de contractare estimate.

- **riscurile de întreținere și operare** care se pot datora incapacității financiare a beneficiarului de a întreține investiția realizată sau a imposibilității de a obține beneficiile sperate. Aici se pot identifica trei situații:
 - creșterea cheltuielilor de exploatare;
 - modificarea simultană a cheltuielilor și a subvențiilor.

După cum s-a putut constata în analiza de sensibilitate performanțele prezentului proiect măsurate sub forma ratei interne de rentabilitate și a valorii actuale nete sunt influențate de nivelul cheltuielilor de operare și respectiv de nivelul investiției.

Influențele negative din partea celor beneficiarilor direcți și indirecti ai proiectului nu au fost identificate.

2. Analiza riscului

Analiza calitativă a riscurilor este utilă în determinarea priorităților în alocarea resurselor pentru controlul și finanțarea riscurilor.

Estimarea riscurilor presupune conceperea unor metode de măsurare a importanței riscurilor precum și aplicarea lor pentru riscurile identificate.

Pentru această etapă, esențială este matricea de evaluare a riscurilor, în funcție de probabilitatea de apariție și impactul produs.

În acest caz, poziționarea riscurilor în diagrama riscurilor este subiectivă și se bazează doar pe expertiza echipei de proiect, respectiv administratorul investiției.

Diagrama riscurilor

Impact	Probabilitate	SCAZUT	MEDIU	MARE
	LOW			
	MEDIUM	- Nerespectarea termenelor de plată conform calendarului prevăzut în contract	- Condiții meteorologice nefavorabile pentru realizarea lucrărilor	Întârzieri în procedurile de achiziții a contractelor de furnizare, servicii sau lucrări
	HIGH	Riscuri de întreținere și operare a investiției		Neîncadrarea efectuării lucrărilor de către constructor în graficul de timp aprobat și în cuantumul financiar stipulat în contractul de lucrări

229





Legenda:

- Ignoră riscul
- Precauție la astfel de riscuri
- Se impune un plan de

3. Elaborarea unui plan de răspuns la riscuri

Tehnicile de control al riscului recunoscute în literatura de specialitate se împart în următoarele categorii:

- Evitarea riscului – implică schimbări ale planului de management cu scopul de a elimina apariția riscului;
- Transferul riscului – împărțirea impactului negativ al riscului cu o terță parte (contracte de asigurare, garanții);
- Reducerea riscului – tehnici care reduc probabilitatea și/sau impactul negativ al riscului;
- Planuri de contingență – planuri de rezervă care vor fi puse în aplicare în momentul apariției riscului.

Planul de răspuns la riscuri se face pentru acele riscuri clasate în căsuțele colorate:

Matricea de management al riscurilor			
Nr. crt.	Risc	Tehnici de control	Măsuri de management al riscurilor
1	Condiții meteorologice nefavorabile pentru realizarea lucrărilor	Reducerea riscului	In vederea reducerii impactului asupra implementării cu succes a investiției, se recomandă o planificare riguroasă a activităților proiectului și luarea în calcul a unor marje de timp.
2	Întârzieri în procedurile de achiziții a contractelor de furnizare servicii, bunuri sau lucrări	Evitarea riscului	Managerul de proiect va avea ca responsabilitate monitorizarea și controlul riscurilor, astfel încât activitățile din cadrul proiectului să fie adaptate imediat ce intervin schimbări în circumstanțe sau se produce un risc. Pentru a evita întârzierile în organizarea procedurilor de achiziții, graficul de realizare a acestora va fi atent monitorizat, vor fi identificați din timp posibii furnizori și se va încerca o comunicare cât mai transparentă cu aceștia.
3	Neîncadrarea efectuării lucrărilor de către constructor în graficul de timp aprobat și în cuantumul financiar stipulat în contractul de lucrări	Evitarea riscului	Pentru ca acest risc să poată fi prevenit este necesar ca din etapa de elaborare a documentației de finanțare a proiectului bugetul estimat de costuri să fie elaborat realist și pe baza unor sume certe. În ceea ce privește costurile de execuție se impune implementarea unui sistem foarte riguros de supervizare, care va presupune organizarea de recepții parțiale pentru fiecare stadium al lucrărilor în parte. Procedurile aferente vor fi prevăzute în documentele de licitație și în contractele care se vor încheia. Sistemul de supervizare va consta în următoarele aspecte: încadrarea în standardele de calitate și în termenele prevăzute. În condițiile în care prevenirea acestui risc nu constituie o măsură oportună și realistă, în contractul încheiat cu constructorul trebuie stipulate clauze de penalitate și denunțare unilaterală.





Matricea de management al riscurilor			
Nr. crt.	Risc	Tehnici de control	Măsuri de management al riscurilor
4	Riscuri de întreținere și operare a investiției	Evitarea riscului	În analiza sensibilității s-au luat în considerare factorii cei mai importanți care pot avea un impact semnificativ asupra proiectului, aceștia au fost rata de creștere a cheltuielilor cu întreținerea și nivelul veniturilor. Beneficiarul investiției va trebui să-și orienteze cu prioritate atenția asupra nivelului întreținerii finanțării, monitorizarea costurilor astfel încât acestea să se încadreze în bugetul anual prevăzut.

După cum se poate observa riscurile de realizare a investiției sunt destul de reduse, iar gradul lor de impact nu afectează eficiența și utilitatea investiției.

- Anexa 1 Costuri si venituri din exploatare cu proiect
- Anexa 2 Sustenabilitate financiara
- Anexa 3 Calcularea ratei interne de rentabilitate a investitiei
- Anexa 4 Calcul cost beneficiu actualizat
- Anexa 5 Sensitivitate cost investitie
- Anexa 6 Sensitivitate cost operare
- Anexa 7 Sensitivitate venituri

Costel Apud

PENTRU CONFORMITATE
CU ORIGINALUL





5. SCENARIUL/OPTIUNEA TEHNICO-ECONOMIC(Ă) OPTIM(Ă), RECOMANDAT(Ă)

5.1. Comparația scenariilor/opțiunilor propuse, din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și riscurilor

SCENARIUL 1 – maximal – cu dotarea și echiparea totală al centrului

Se propune construirea unui centru comunitar integrat conform cerințelor beneficiarului având scopul de a oferi:

- servicii socio-educative tip centru de zi pentru copii (având 5 săli pentru activități de grupuri de circa 20 de copii respectiv 2 săli pentru grupuri mari – cu posibilitatea de servire a mesei cu toate anexele necesare),
- servicii de informare și consiliere pentru adulți respectiv servicii de dezvoltare comunitară (având 4 săli pentru consultări individuale respectiv cele 2 săli mai mari pentru grupuri mai mari de adulți, se va mai amenaja un duș, grup sanitar și spălătorie),
- servicii medicale (în blocul medical compus din hol de așteptare, cabinet medical, izolator și grup sanitar),
- punct de acces public la informații (recepție/birou)

Centrul comunitar propus se va realiza pe un teren de formă neregulată de 1 288 mp. Construcția propusă cu regimul de înălțime demisol parțial, parter și mansardă parțială se va beneficia de geometria dată al terenului: astfel având în vedere panta accentuată al terenului între colțul sud vestic respectiv nord estic (diferența de nivel fiind de aproape 4 m – colțul nord estic fiind cea joasă) se propune amplasarea aripii cu demisol parțial în colțul nord estic al parcelei, totodată având în vedere forma terenului și funcțiunile propuse în acest centru s-a optat pentru o rezolvare cu o curte interioară protejată care facilitează accesul ușor dar supravegheat în sălile amenajate.

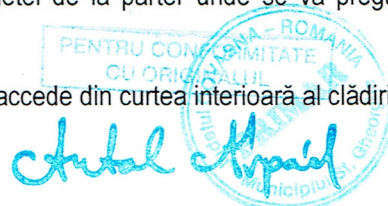
Astfel clădirea cu o planimetrie care urmărește planimetria neregulată al terenului este astfel amplasată întrucât această curte interioară să aibă dimensiunile maxime. Se pot distinge 4 aripi al clădirii: aripa vestică dealungul străzii Váradi József marchează accesul principal al centrului, aripa estică este legat cu această aripă de cele două aripi laterale cea sudică și cea nordică. Aripa estică și vestică vor avea acoperiș șarpantă iar corpurile de legătură se vor realiza cu acoperiș terasă – încercând astfel ruperea acestui volum în mai multe elemente – având în vedere faptul că în vecinătate nu se găsesc construcții cu astfel de dimensiuni.

Ansamblul de corpuri de clădiri va avea mai multe accese, accesul principal fiind de pe strada Váradi József – printr-un gang care conduce spre curtea interioară parțial acoperită. Pe partea nordică al gangului se va accede blocul medical, gangul acoperit și protejat oferind un spațiu de așteptare generoasă pentru această funcțiune. Blocul medical se va compune dintr-un mic hol de așteptare, un cabinet medical din care se deschide un izolator respectiv un grup sanitar care se accede din holul de așteptare.

Recepția, sau biroul de informare va avea un acces ușor printr-o scară și poartă realizată pe fațada nordică al ansamblului. La fel pe fațada nordică casa scării deserving aripa estică va avea un acces direct din exterior (aceasta fiind și o cale de evacuare din exterior dar ajutând și accesul ușor al oficiului/chicineti de la parter unde se va pregăti/servi mâncarea pentru sala de mese – sala pentru activități în grup mare).

Așa cum s-a menționat mai sus sălile de la parterul construcției se vor accede din curtea interioară al clădirii, astfel

230





din gangul de acces spre sud se va accede grupul de săli compus din 3 săli dotați pentru copii cu vârsta cuprinsă între 6-14 ani cu grup sanitar comun. În continuare pe latura sudică al curții interioare se va accede grupul de săli compus din 2 săli dotați pentru copii cu vârsta cuprinsă între 0-6 ani fiecare cu grup sanitar propriu. Aceste săli vor avea acces direct în exterior – printr-o terasă acoperită cu pergolă de lemn de unde se va accede curtea sudică al clădirii.

Pe latura estică al curții interioare se vor accede cele 2 săli pentru activități în grup mare. Aceste două săli vor fi compartimentate printr-o ușă rabatabilă de 4,70x2,55 m pentru a facilita folosirea simultană în cazul servirii mesei sau în cazul unor activități de mai multe grupuri. Această sală va avea acces direct în oficiul/chicinetă respectiv într-un depozit.

Pe latura nordică al curții interioare se găsește dușul/grupul sanitar/spălătoria comună care va fi folosit atât de către organizații care își desfășoare activitatea în acest centru cât și de vizitatorii/utilizatorii centrului: locuitorii cartierului Örkö. Supravegherea se va face din biroul/punctul de informare amplasată în colțul nord estic al blocului medical.

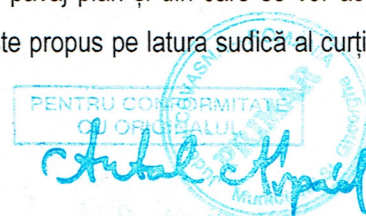
Casa scării se va amplasa în colțul nord estic al ansamblului. Prin casa scării se vor accede sălile de la demisol respectiv de la mansardă. În demisol se vor amplasa 4 săli pentru consultări individuale de diferite dimensiuni respectiv centrala termică. La mansardă vor fi amplasate sălile administrative și anexele acestora care vor fi folosite de organizațiile care își desfășoară activitatea în acest centru. Astfel se vor dota 4 birouri, 2 săli de ședințe, un oficiu și un grup sanitar.

În ceea ce privește utilitățile centrul se va lega la rețelele municipale existente în zonă: la rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de gaz metan, rețea de apă și canalizare. Pentru a ridica eficiența energetică și a reduce costurile de întreținere se propune dotarea centrului cu panouri fotovoltaice respectiv panouri solare cu colector solar cu tuburi vidate. Centrala termică se va amenaja în demisol, în colțul vestic al acestuia. La parter, lângă recepție/birou de informare se va mai dota o cameră tehnică.

În ceea ce privește amenajarea exterioară se propune aranjarea terenului în așa fel încât să se folosească de topometria existentă dar să aibă în vedere cerințele funcționale. Astfel pe latura vestică se va prelua panta străzii Váradi József – și prin 1/3 trepte se va ajunge la cota gangului respectiv printr-o platformă care se va realiza la cota de călcare al gangului la sud de aceasta între trotuarul străzii și trotuarul de gardă al clădirii. Pe partea nordică a parcelei se va amenaja o rampă de 3,00 m lățime care va conduce la accesul secundar/ de serviciu – facilitând un acces ușor spre oficiul/chicinetă centrului. Se va amenaja o terasă dotată cu o pergolă de lemn, care se va accede din cele 2 săli pentru copii cu vârstă preșcolară (astfel evacuarea în caz de incendiu din aceste săli se va realiza direct în exterior). În colțul sud estic al terenului respectiv dealungul laturii sudice s-a păstrat o zonă verde pentru posibilitatea jocului în aer liber al copiilor care utilizează sălile de activități. În jurul clădirii se va amenaja un trotuar de gardă.

Se consideră un element important închiderea perimetrală al terenului pe care se va realiza centrul comunitar dar într-un fel în care să aibă un aspect deschis, primitor. Astfel s-a optat la folosirea unui gard metalic din plasă bordurată pe țevi metalici rectangulari – aceasta se va monta pe 3 laturi al terenului, latura nordică, estică și sudică – lasând astfel deschisă latura vestică spre strada Váradi József. Pentru posibilitatea de închidere al centrului în gangul de acces se vor monta ruloari de grilaj metalic pliabil, respectiv se vor mai monta 3 porți metalici dealungul laturii nordice respectiv sudice.

Accesul persoanelor cu handicap locomotor este facilitat prin platforma dintre strada Váradi József respectiv gangul de acces. Prin gang se va ajunge în curtea interioară care va avea un pavaj plan și din care se vor accede toate funcțiunile publice. Grupul sanitar pentru persoanele cu handicap locomotor este propus pe latura sudică al curții interioare între cele 2 grupuri de săli.





Dotarea adecvată al centrului reprezintă un factor important în posibilitatea de funcționare al acestuia, astfel se propune dotarea acestuia cu echipamentele și mobilierul necesar funcționării.

Bilanțul teritorial propus

suprafața totală a terenului studiat. 1288 mp
suprafața construcției propuse: 702,98 mp
regim de înălțime: Demisol (parțial) + Parter + Mansardă (parțială)
suprafața plantată: 373 mp
suprafețe pavate – alei pietonale și carosabile: 215.15 mp
locuri de parcare propuse: 0 locuri

SCENARIUL 2 – minimal – fără dotarea și echiparea totală al centrului

În comparație cu scenariul 1 în acest scenariu se propune realizarea clădirii respectiv amenajarea terenului pe care se află centrul comunitar integrat fără dotarea acestuia cu panouri fotovoltaice, panouri solare, cu echipamente și mobilier necesare funcționării.

Bilanțul teritorial propus

suprafața totală a terenului studiat. 1288 mp
suprafața construcției propuse: 702,98 mp
regim de înălțime: Demisol (parțial) + Parter + Mansardă (parțială)
suprafața plantată: 373 mp
suprafețe pavate – alei pietonale și carosabile: 215.15 mp
locuri de parcare propuse: 0 locuri

5.2 Selectarea și justificarea scenariului/opțiunii optim(e) recomandat(e)

Ca urmare a analizei critice privind avantajele și dezavantajele scenariilor 1 și 2 pentru lucrarea **CONSTRUIRE CENTRU COMUNITAR INTEGRAT DIN őrKő** din Municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna, **SCENARIUL RECOMANDAT DE CĂTRE ELABORATORUL STUDIULUI ESTE SCENARIUL 1.**

5.3. Descrierea scenariului/opțiunii optim(e) recomandat(e) privind

5.3.a. obținerea și amenajarea terenului

Terenul studiat se află în cartierul őrKő al Municipiului Sfântu Gheorghe, partea nord vestică al orașului pe un versant cu înclinație „spre oraș”, de la nord vest spre sud est.

Conform P.U.G. și R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr. 367/2019 terenul se află într-o zonă de locuințe și servicii. Cartierul őrKő este una din cele 3 zone marginalizate identificate la nivelul Municipiului Sfântu Gheorghe, fiind încadrat în categoria zonelor de tip mahala. În această zonă, oamenii locuiesc în case construite de ei, de cele mai multe ori ilegal, fără

232

Arhivă





autorizații și pe teren care nu este în proprietatea lor. Accesul la utilități lipsește cu desăvârșire, locuințele nu sunt racordate la rețeaua de apă potabilă sau canalizare.

Localizare: Județul Covasna, mun. Sf. Gheorghe, Zona Órkó, F.N.

Suprafața terenului: Terenul pe care se propune construire centrului comunitar face parte din terenurile identificate prin extrasele C.F. 24281 și 25533, Sfântu Gheorghe, având suprafețele de 34 019 respectiv 1 440 mp.

Terenul studiat are suprafața de 1 288 mp și este liber de construcții.

Dimensiuni în plan: Forma terenului studiat este neregulată, dar apropiată de un patruleter alungit cu dimensiunile maxime de circa 42 x 23-37 m.

Regim juridic: Cele două parcele din care face parte terenul studiat, parcelele identificate cu extras C.F. 24281, Sfântu Gheorghe, respectiv extras C.F. 25533, Sfântu Gheorghe sunt imobile în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe, situate în intravilanul localității Municipiului Sfântu Gheorghe. Terenurile au notat drept de administrare în favoarea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

Regim economic: Zonă de locuințe și servicii. Folosința actuală fiind teren de tip curți și construcții.

În ceea ce privește amenajarea exterioară se propune aranjarea terenului în așa fel încât să se folosească de topometria existentă dar să aibă în vedere cerințele funcționale. Astfel pe latura vestică se va prelua panta străzii Váradı József – și prin 1/3 trepte se va ajunge la cota gangului respectiv printr-o platformă care se va realiza la cota de călcare al gangului la sud de aceasta între trotuarul străzii și trotuarul de gardă al clădirii. Pe partea nordică a parcelei se va amenaja o rampă de 3,00 m lățime care va conduce la accesul secundar/ de serviciu – facilitând un acces ușor spre oficiul/chicinetă centrului. Se va amenaja o terasă dotată cu o pergolă de lemn, care se va accede din cele 2 săli pentru copii cu vârstă preșcolară (astfel evacuarea în caz de incendiu din aceste săli se va realiza direct în exterior). În colțul sud estic al terenului respectiv dealungul laturii sudice s-a păstrat o zonă verde pentru posibilitatea jocului în aer liber al copiilor care utilizează sălile de activități. În jurul clădirii se va amenaja un trotuar de gardă.

Se consideră un element important închiderea perimetrală al terenului pe care se va realiza centrul comunitar dar într-un fel în care să aibă un aspect deschis, primitiv. Astfel s-a optat la folosirea unui gard metalic din plasă bordurată pe țevi metalici rectangulari – aceasta se va monta pe 3 laturi al terenului, latura nordică, estică și sudică – lasând astfel deschisă latura vestică spre strada Váradı József. Pentru posibilitatea de închidere al centrului în gangul de acces se vor monta ruloari de grilaj metalic pliabil, respectiv se vor mai monta 3 porți metalici dealungul laturii nordice respectiv sudice. Accesul persoanelor cu handicap locomotor este facilitat prin platforma dintre strada Váradı József respectiv gangul de acces. Prin gang se va ajunge în curtea interioră care va avea un pavaj plan și din care se vor accede toate funcțiunile publice.

5.3.b. asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului

Toate utilitățile necesare funcționării obiectivului vor fi asigurate după cum urmează:

Alimentarea cu apă și canalizare - Alimentare cu apă se va realiza printr-un bransament de apă racordat la rețeaua de alimentare cu apă a localității Municipiului Sfântu Gheorghe - așa cum s-a descris în capitolul 4.3.

Alimentarea cu energie electrică - Alimentarea cu energia electrică se va asigura din rețeaua existentă din zonă,



aşa cum s-a descris în capitolul 4.3..

Alimentarea cu gaz metan - Alimentarea cu energia de gaz metan se va asigura din reţeaua existentă din zonă, aşa cum s-a descris în capitolul 4.3..

5.3.c. Soluţia tehnică, cuprinzând descrierea, din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcţional-arhitectural şi economic, a principalelor lucrări pentru investiţia de bază, corelată cu nivelul calitativ, tehnic şi de performanţă ce rezultă din indicatorii tehnico-economici propuşi

Schema structurii de rezistenţă propuse:

Infrastructură:

- Ziduri de sprijin şi perimetrali din beton armat cu grosime de 30 cm (exterior) şi cărămidă gu goluri verticale (interior) în demisol.
- fundaţii izolate din beton simplu şi cuzineţi din beton armat sub stâlpi, conectate între ele cu grinzi de fundare
- fundaţii continue din beton simplu de 60 cm cu elevaţie din beton armat de 30 cm lăţime sub pereţi demisol
- strat de umplutură compactat sub planşee de pe sol la modul de deformaţie liniară de cel puţin $E=15000$ kPa
- placă pe sol din beton armat de 12 cm
- planşeu peste demisol din beton armat de 15 cm

Suprastructură:

- structură în cadre cu stâlpi din beton armat 30x30 cm şi grinzi din beton armat
- Pereţi: - pereţi nestructurali din zidărie de cărămidă (blocuri din argilă arsă) cu goluri verticale
- Planşee: - planşeu monolit din beton armat de 15 cm care reazămă pe stâlpi şi pe grinzi de beton armat
 - planşeu casetat din grinzi de beton armat care reazemă pe grinzi şi stâlpi perimetrali
 - scări din beton armat
- Acoperiş: - şarpantă în patru ape din lemn masiv de răşinoase

Materiale folosite pentru construcţia propusă:

Betoane:

- blocuri de fundaţie: clasa de rezistenţă C8/10
- cuzineţi, elevaţii, grinzi de fundare, placă pe sol : clasa de rezistenţă C20/25
- stâlpi, grinzi, centuri, planşee, scări: clasa de rezistenţă C20/25
- ziduri de sprijin, elemente de beton armat în exterior: clasa de rezistenţă C25/30

Oţel beton:

- BST 500, PC52 , STNB

Lemn:

- şarpantă: lemn masiv de răşinoase C16

Ardeal Arhitect



PENTRU CONFORMITATE
CU ORIGINALUL



Descriere arhitecturală:

Centrul comunitar propus se va realiza pe un teren de formă neregulată de 1 288 mp. Construcția propusă cu regimul de înălțime demisol parțial, parter și mansardă parțială se va beneficia de geometria dată al terenului: astfel având în vedere panta accentuată al terenului între colțul sud vestic respectiv nord estic (diferența de nivel fiind de aproape 4 m – colțul nord estic fiind cea joasă) se propune amplasarea aripii cu demisol parțial în colțul nord estic al parcelei, totodată având în vedere forma terenului și funcțiunile propuse în acest centru s-a optat pentru o curte interioară protejată care facilitează accesul ușor dar supravegheat în sălile amenajate.

Astfel clădirea cu o planimetrie care urmărește planimetria neregulată al terenului este astfel amplasată întrucât această curte interioară să aibă dimensiunile maxime. Se pot distinge 4 aripi al clădirii: aripa vestică dealungul străzii Váradi József marchează accesul principal al centrului, aripa estică este legat cu această aripă de cele două aripi laterale cea sudică și cea nordică. Aripa estică și vestică vor avea acoperiș șarpantă iar corpurile de legătură se vor realiza cu acoperiș terasă – încercând astfel ruperea acestui volum în mai multe elemente – având în vedere faptul că în vecinătate nu se găsesc construcții cu astfel de dimensiuni.

Ansamblul de corpuri de clădiri va avea mai multe accese, accesul principal fiind de pe strada Váradi József – printr-un gang care conduce spre curtea interioară parțial acoperită. Pe partea nordică al gangului se va accede blocul medical, gangul acoperit și protejat oferind un spațiu de așteptare generoasă pentru această funcțiune. Blocul medical se va compune dintr-un mic hol de așteptare, un cabinet medical din care se deschide un izolator respectiv un grup sanitar care se accede din holul de așteptare.

Recepția, sau biroul de informare va avea un acces ușor printr-o scară și poartă realizată pe fațada nordică al ansamblului. La fel pe fațada nordică casa scării deservind aripa estică va avea un acces direct din exterior (aceasta fiind și o cale de evacuare din exterior dar ajutând și accesul ușor al oficiului/chicinetei de la parter unde se va pregăti/servi mâncarea pentru sala de mese – sala pentru activități în grup mare).

Așa cum s-a menționat mai sus sălile de la parterul construcției se vor accede din curtea interioară al clădirii, astfel din gangul de acces spre sud se va accede grupul de săli compus din 3 săli dotați pentru copii cu vârsta cuprinsă între 6-14 ani cu grup sanitar comun. În continuare pe latura sudică al curții interioare se va accede grupul de săli compus din 2 săli dotați pentru copii cu vârsta cuprinsă între 0-6 ani fiecare cu grup sanitar propriu. Aceste săli vor avea acces direct în exterior – printr-o terasă acoperită cu pergolă de lemn de unde se va accede curtea sudică al clădirii.

Pe latura estică al curții interioare se vor accede cele 2 săli pentru activități în grup mare. Aceste două săli vor fi compartimentate printr-o ușă rabatabilă de 4,70x2,55 m pentru a facilita folosirea simultană în cazul servirii mesei sau în cazul unor activități de mai multe grupuri. Această sală va avea acces direct în oficiul/chicinetă respectiv într-un depozit.

Pe latura nordică al curții interioare se găsește dușul/grupul sanitar/spălătoria comună care va fi folosit atât de către organizații care își desfășoare activitatea în acest centru cât și de vizitatorii/utilizatorii centrului: locuitorii cartierului Örkő. Supravegherea se va face din biroul/punctul de informare amplasată în colțul nord estic al blocului medical.

Casa scării se va amplasa în colțul nord estic al ansamblului. Prin casa scării se vor accede sălile de la demisol respectiv de la mansardă. În demisol se vor amplasa 4 săli pentru consultări individuale de diferite dimensiuni respectiv centrala termică. La mansardă vor fi amplasate sălile administrative și anexele acestora care vor fi folosite de organizațiile care își desfășoară activitatea în acest centru. Astfel se vor dota 4 birouri, 2 săli de ședințe, un oficiu și un grup sanitar.

235





În ceea ce privește amenajarea exterioară se propune aranjarea terenului în așa fel întrucât să se folosească de topometria existentă dar să aibă în vedere cerințele funcționale. Astfel pe latura vestică se va prelua panta străzii Váradi József – și prin 1/3 trepte se va ajunge la cota gangului respectiv printr-o platformă care se va realiza la cota de călcare al gangului la sud de aceasta între trotuarul străzii și trotuarul de gardă al clădirii. Pe partea nordică a parcelei se va amenaja o rampă de 3,00 m lățime care va conduce la accesul secundar/ de serviciu – facilitând un acces ușor spre oficiul/chicinetă centrului. Se va amenaja o terasă dotată cu o pergolă de lemn, care se va accede din cele 2 săli pentru copii cu vârstă preșcolară (astfel evacuarea în caz de incendiu din aceste săli se va realiza direct în exterior). În colțul sud estic al terenului respectiv dealungul laturii sudice s-a păstrat o zonă verde pentru posibilitatea jocului în aer liber al copiilor care utilizează sălile de activități. În jurul clădirii se va amenaja un trotuar de gardă.

Se consideră un element important închiderea perimetrală al terenului pe care se va realiza centrul comunitar dar într-un fel în care să aibă un aspect deschis, primitiv. Astfel s-a optat la folosirea unui gard metalic din plasă bordurată pe țevi metalici rectangulari – aceasta se va monta pe 3 laturi al terenului, latura nordică, estică și sudică – lasând astfel deschisă latura vestică spre strada Váradi József. Pentru posibilitatea de închidere al centrului în gangul de acces se vor monta ruloari de grilaj metalic pliabil, respectiv se vor mai monta 3 porți metalici dealungul laturii nordice respectiv sudice.

Accesul persoanelor cu handicap locomotor este facilitat prin platforma dintre strada Váradi József respectiv gangul de acces. Prin gang se va ajunge în curtea interioară care va avea un pavaj plan și din care se vor accede toate funcțiunile publice. Grupul sanitar pentru persoanele cu handicap locomotor este propus pe latura sudică al curții interioare între cele 2 grupuri de săli.

Dotarea adecvată al centrului reprezintă un factor important în posibilitatea de funcționare al acestuia, astfel se propune dotarea acestuia cu echipamentele și mobilierul necesar funcționării.

5.3.d. Probe tehnologice și teste - Nu este cazul

5.4. Principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții

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

Valoarea totală a investiției, fără TVA: 5.300.791,21 lei, din care construcții-montaj (C+M), fără TVA: 4.230.967,04 lei.

Valoarea totală a investiției, cu TVA: 6.294.275,52 lei, din care construcții-montaj (C+M), cu TVA: 5.034.850,78 lei.

b) indicatori minimali, respectiv indicatori de performanță - elemente fizice/capacități fizice care să indice atingerea țintei obiectivului de investiții - și, după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare;

suprafața totală a terenului studiat. 1288 mp

suprafața construcții propuse: 702,98 mp

236





regim de înălțime: Demisol (parțial) + Parter + Mansardă (parțială)

suprafață plantată: 373 mp

suprafețe pavate – alei pietonale și carosabile: 215.15 mp

locuri de parcare propuse: 0 locuri

c) indicatori financiari, socioeconomi, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții;

Indicatori financiari:

d) durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni.

Durata de realizare(estimată): 12 luni

5.5. Prezentarea modului în care se asigură conformarea cu reglementările specifice funcționii preconizate din punctul de vedere al asigurării tuturor cerințelor fundamentale aplicabile construcției, conform gradului de detaliere al propunerilor tehnice

Conform Certificatului de Urbanism nr. 198 din 15.04.2019 emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe - respectiv P.U.G. și R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr. 367/2018., cu respectarea legii nr. 50/1991, cu completările și modificările ulterioare și a codului civil.

Intervențiile propuse au fost proiectate cu respectarea legislației în vigoare:

La întocmirea proiectului de instalații s-au avut în vedere actele normative în vigoare la data elaborării proiectului după cum urmează:

Normativ I9-2015 privind proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor sanitare aferente clădirilor

Normativ I-13-05 pentru proiectarea și execuția instalațiilor de încălzire centrală

Normativ C-56 privind verificarea și recepția lucrărilor de C+M.

Normativ I7-2011 pentru proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor

Normativ C 142 – 1985 privind termoizolațiile

Normativ P118-99 Norme tehnice pentru proiectarea și realizarea construcțiilor împotriva focului

STAS 7132 - 86 – privind măsurile de siguranță la instalațiile de încălzire cu apă având temperatura maximă de 115°C

Legea nr.10/95 privind calitatea în construcții.

STAS - 8591-91 Amplasarea în loc. a rețelelor subterane

STAS - 4163-95 Rețele exterioare de distribuție

La întocmirea Studiului de Fezabilitate au fost respectate prevederile și recomandările Normativului privind proiectarea și execuția instalațiilor sanitare, indicativ I 9-1996.





5.6. Nominalizarea surselor de finanțare a investiției publice, ca urmare a analizei financiare și economice: fonduri proprii, credite bancare, alocații de la bugetul de stat/bugetul local, credite externe garantate sau contractate de stat, fonduri externe nerambursabile, alte surse legal constituite

Finanțarea cheltuielilor obiectivului de investiții se poate realiza din fonduri proprii al Municipiului Sfântu Gheorghe respectiv din fonduri europene APELURILE DE PROIECTE POR/2019/9/9.1/1/7REGIUNI, AXA PRIORITARĂ 9:Sprijinirea regenerării economice și sociale a comunităților defavorizate din mediul urban în cadrul Programului Operațional Regional (POR) 2014-2020, Prioritatea de Investiții 9.1 - DEZVOLTARE LOCALĂ SUB RESPONSABILITATEA COMUNITĂȚII (DLRC).





6. URBANISM, ACORDURI ȘI AVIZE CONFORME – VEZI ANEXE

6.1. Certificatul de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire

Certificatul de Urbanism nr. 198 din 15.04.2019 emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe.

6.2. Extras de carte funciară, cu excepția cazurilor speciale, expres prevăzute de lege

Extras Carte Funciară nr. 24281, Sfântu Gheorghe

Extras Carte Funciară nr. 25533, Sfântu Gheorghe

6.3. Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, măsuri de diminuare a impactului, măsuri de compensare, modalitatea de integrare a prevederilor acordului de mediu în documentația tehnico-economică

6.4. Avize conforme privind asigurarea utilităților

6.5. Studiu topografic, vizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

6.6. Avize, acorduri și studii specifice, după caz, în funcție de specificul obiectivului de investiții și care pot condiționa soluțiile tehnice

Anexe:

Studiu geotehnic

Studiu de eficiență energetică





7. IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

7.1. Informații despre entitatea responsabilă cu implementarea investiției

Entitatea responsabilă cu implementarea investiției este Municipiul Sfântu Gheorghe – prin Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe.

7.2. Strategia de implementare, cuprinzând: durata de implementare a obiectivului de investiții (în luni calendaristice), durata de execuție, graficul de implementare a investiției, eșalonarea investiției pe ani, resurse necesare

Elaborarea documentației necesare obținerii avizelor, acordurilor și autorizațiilor și al proiectului tehnic:

4 luni

Execuția lucrărilor:

12 luni

7.3. Strategia de exploatare/operare și întreținere: etape, metode și resurse necesare

În ceea ce privește funcționarea centrului comunitar, întreținerea acesteia va fi asigurată de către Municipiul Sfântu Gheorghe, prin Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe.

7.4. Recomandări privind asigurarea capacității manageriale și instituționale

Se recomandă înființarea unei unități de implementare a proiectului (UIP) cu minim următorul personal cheie: manager de proiect, responsabil financiar, responsabil achiziții, responsabil tehnic.





8. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Se recomandă ca înaintea implementării proiectului, **CONSTRUIRE CENTRU COMUNITAR INTEGRAT DIN ŐRKŐ** din Municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna să se întocmească un Proiect Tehnic. Execuția se va realiza pe baza acestei documentații, care va respecta toate prevederile din scenariul ales.

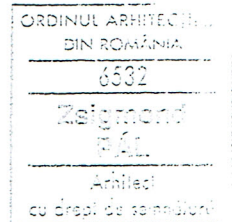
Șef proiect:

arh. ZSIGMOND Pál

Întocmit:

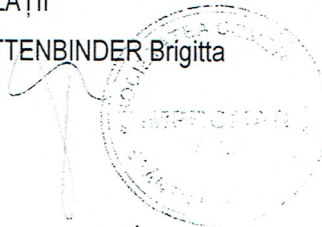
ARHITECTURĂ

arh. AMBRUS HLAVATHY Zsófia

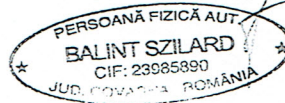


INSTALAȚII

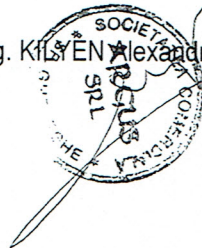
ing. BITTENBINDER Brigitta



ing. BĂLINT Szilárd

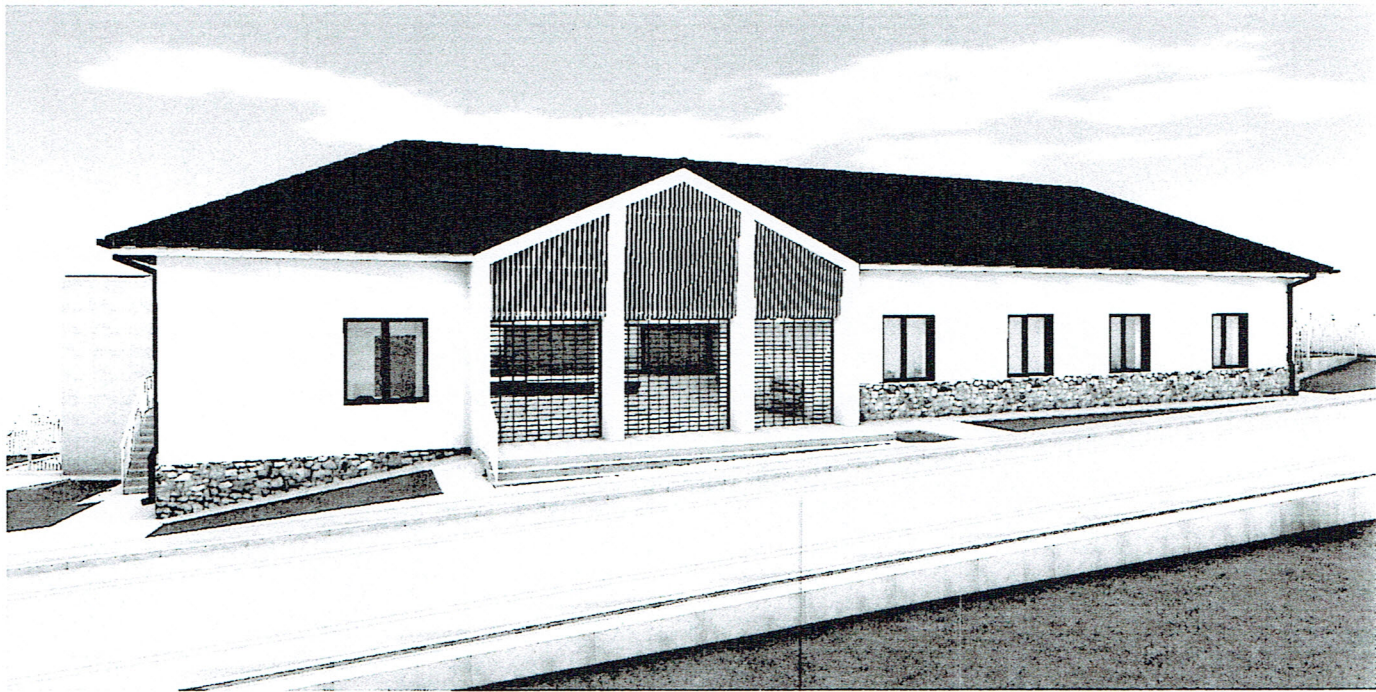


ing. KILÉN Alexandru



PENTRU CONFORMITATE
CU ORIGINALUL

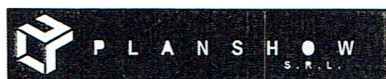
DOCUMENTATIE FOTOGRAFICA SI RANDARI



Stel Popel

PENTRU CONFORMITATE
CU ORIGINALUL

292

	<p>SF 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, tel. +40 741 919 671, e-mail: office@planshow.ro</p>	<p>Beneficiar: MUN. SFÂNTU GHEORGHE</p>	<p>Pr. nr. 05 / 2019</p>
<p>Titlu proiect: CONSTRUIRE CENTRU COMUNITAR INTEGRAT DIN ORKO</p>	<p>Localitate: MUN. SF. GHEORGHE, ZONA ORKO, FN., JUD. COVASNA</p>	<p>Faza: SF</p>	



PIESE FOTOGRAFICE

SITUATIA EXISTENTA

VEDERE SPRE SITUL PROPUȘ

VEDERE DINSPRE STATUIE „VÁRADI JÓZSEF”

VEDERE – LOCUL DE JOACA EXISTENTA, ADIACENTA PARCELEI PROPUȘE

VEDERE – SITUATIA EXISTENTA PE PARCELA

VEDERE – SITUATIA EXISTENTA PE PARCELA

VEDERE – SITUATIA EXISTENTA PE PARCELA

RANDARI

VEDERE DINSPRE STRADA - FATADA PRINCIPALA

VEDERE AERIANA – COLTUL SUD-ESTIC

VEDERE – FATADA EST

VEDERE AERIANA – FATADA NORDICA

VEDERE AERIANA – COLTUL NORD – VESTIC

VEDERE AERIANA – COLTUL NORD – VESTIC

VEDERE AERIANA – ANSAMBLU

VEDERE – ZONA DE INTRARE PUBLICA

VEDERE - CURTEA INTERIOARA



Attestat oficial

243

