



NOTĂ CONCEPTUALĂ

1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

" AMENAJARE CENTRU DE EXPERIENȚĂ / CASĂ DE JOACĂ ȘTIINȚIFICĂ
ÎN FOSTA FABRICA DE ȚIGARETE "

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

Municipiul Sfântu Gheorghe
520085 str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, Mun. Sfântu Gheorghe, Jud. Cv.

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)

Municipiul Sfântu Gheorghe
520085 str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, Mun. Sfântu Gheorghe, Jud. Cv.

1.4. Beneficiarul investiției

Municipiul Sfântu Gheorghe

2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus

2.1. Scurtă prezentare privind:

a) deficiențe ale situației actuale:

Amplasamentul investiției, terenul sub adresa 520055, str. Kós Károly, nr. 21, Mun. Sf. Gheorghe, jud. Covasna identificat prin extras C.F. nr. 43672, Sfântu Gheorghe, are proprietar pe Municipiul Sfântu Gheorghe cu drept de administrare în favoarea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

Imobilul se află în apropierea zonei centrale al Municipiului Sfântu Gheorghe, la sud vest de aceasta, pe strada Kós Károly.

Conform extras CF nr. 43672, Sfântu Gheorghe de 28.725 mp, iar pe aceasta se găsesc mai multe construcții (C1-C23) din care clădirile studiate se identifică după cum urmează:

- cu codul C6 – cu suprafața construită existentă la sol de 639 mp – Depozit produse finite și rampă, edificat în anul 1902-1910, regimul de înălțime P+2, suprafața construită desfășurată existentă de 1875 mp.
- cu codul C7 – cu suprafața construită existentă la sol de 106 mp – Depozit laminate ușoare, regimul de înălțime P, suprafața construită desfășurată existentă de 106 mp.
- cu codul C8 – cu suprafața construită existentă la sol de 694 mp – Atelier mecanic, edificat în anul 1907, regimul de înălțime P+M, suprafața construită desfășurată existentă de 1090 mp.
- cu codul C10 – cu suprafața construită existentă la sol de 171 mp – Centrala termică (fosta centrală de aer comprimat) - monument istoric cod LMI: CV-II-m-A-13107.04, edificat în anul 1907, regimul de înălțime P, suprafața construită desfășurată existentă de 171 mp.
- cu codul C11 – cu suprafața construită existentă la sol de 48 mp – Tablou electric, edificat în anul 1926-1927, regimul de înălțime P, suprafața construită desfășurată existentă de 48 mp.
- cu codul C12 – cu suprafața construită existentă la sol de 17 mp – Turn răcire, edificat în anul 1928, regimul de înălțime P, suprafața construită desfășurată existentă de 17 mp.
- cu codul C13 – cu suprafața construită existentă la sol de 643 mp – Depozit piese de schimb (fosta magazie de piese și materiale cu 2 rampe) - monument istoric cod LMI: CV-II-m-A-

13107.03, edificat în anii 1902-1910, regimul de înălțime P+2, suprafața construită desfășurată existentă de 1877 mp.

Parcela momentan are acces auto și pietonal de pe strada Kós Károly, strada adiacentă de-a lungul laturii vestice.

Vecinătățile parcelei:

- spre vest: strada Kós Károly
- spre nord: terenuri identificate prin extras CF nr. 25793 respectiv extras CF nr. 32734, Sfântu Gheorghe
- spre sud: strada Tutunului și terenul identificat prin extras CF nr. 43673, Sfântu Gheorghe
- spre est: strada Țigaretei respectiv terenurile identificate prin extras CF nr. 43673 respectiv nr. 31498, Sfântu Gheorghe.

Zona studiată de aproximativ 7150 de mp, având o formă neregulată dar apropiată de un dreptunghi cu dimensiunile maxime la teren de 62,50x100 m cuprinzând și cele două alei/drumuri de acces de pe strada Kós Károly. Zona studiată va cuprinde clădirile studiate respectiv drumurile de acces înconjurătoare și curtea interioară definite de clădirile studiată și clădirea principală al fostei Fabrici de Tutun (identificată cu nr. cadastral 43672-C1)

Astfel zona studiată va avea următoarele vecinătăți:

- Spre nord-est: drumul de acces auto și pietonal de-a lungul laturii nordice (reabilitarea acestuia se va cuprinde în proiect)
- Spre sud-est: clădirea identificată cu nr. cadastral 43673-C1, clădire în curs de reabilitare care va adăposti Muzeul Comunismului din Sfântu Gheorghe
- Spre sud-vest: clădirile identificate cu nr. cadastral 43672-C3 respectiv 43672-C4, construcții nefuncționale fostele depozite de tutun edificate în 1933 – construcții monumente istorice cu cod LMI CV-II-m-A-13107.05
- Spre nord-vest: clădirea identificată cu nr. cadastral 43672-C1, construcție nefuncțională fosta clădire principală de producție edificat în 1908 – monument istoric cu cod LMI CV-II-m-A-13107.01, clădirea identificată cu nr. cadastral 43672-C2, extinderea clădirii principale de producție edificată în anii 1993-1994 și clădirea identificată cu nr. cadastral 43672-C15, Turn de apă, monument istoric cu cod LMI CV-II-m-A-13107.02

Momentan în zona studiată se găsește clădirea cu nr. cadastral 43672-C9, care printr-o altă investiție se va demola înainte de implementarea acestei investiții.

Beneficiarul dorește să reabiliteze clădirile studiate în așa fel încât aceasta să adăpostească un centru de experiență/casă de joacă științifică cu toate anexele necesare funcționării adecvate.

În definirea funcțiilor și destinațiilor se va avea în vedere studiul de oportunitate Casa științei, Sfântu Gheorghe, România elaborat de către Para Zoltan Întreprindere Individuală. Clădirea C8 va adăposti funcțiunile de primire al vizitatorilor, astfel aici se va amenaja recepția și garderoba, o unitate de alimentație publică cu grupuri sanitare pe sexe respectiv administrația deservind tot centrul de științe. Clădirea C7 se va transforma într-o terasă care deservește cafeneau.

Din clădirea C8 se vor accede expozițiile și sălile de activități științifice amenajate în clădirile C6, C13 respectiv C10+11.

Turnul de răcire, clădirea C12 are numai fundații, aceasta se va demola. Având în vedere faptul că s-a găsit proiectul original al acestuia, se va studia posibilitatea de reconstruire al acestuia dar nu la locația originală.

Se va păstra forma clădirilor existente, însă se va studia necesitatea de legare al acestora, extinderea lor cu scări exterioare de evacuare respectiv reconfigurarea acoperișurilor. Se vor avea în vedere prevederile normativelor privind siguranța în exploatare respectiv siguranța în caz de incendiu.

Terenul din jurul clădirilor studiate se va amenaja cu scopul deservirii funcțiunilor amenajate în clădiri.

Clădirea se va echipa și dota cu toate elementele necesare funcționării adecvate conform cerințelor beneficiarului în scris pe timpul proiectării.

Se va avea în vedere studiul de oportunitate Casa științei, Sfântu Gheorghe, România elaborat de către Para Zoltan Întreprindere Individuală

Se estimează un număr de angajați în jur de 30 de persoane (personal administrativ, personal de întreținere).

În spațiile expozițională respectiv în sălile de diferite activități științifice, în sălile de conferințe se estimează un număr maxim de 280 vizitatori, simultan.

Se va amenaja o zonă administrativă, pentru personal, cu acces bine definit, și separat. Se va avea în vedere vârsta diferită a vizitatorilor, astfel încăperile vor fi astfel gândite și mobilate întrucât să satisfacă nevoile speciale ale diferitelor vârste.

Clădirile vor fi astfel configurate întrucât încăperile accesibile vizitatorilor să fie accesibile pentru persoanele cu handicap locomotor.

În momentul de față, clădirea sus menționată este nefolosită.

b) efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții;

- crearea noilor locuri de muncă
- Scopul principal este promovarea înțelegerii și aprecierii științei și tehnologiei prin metode interactive și educaționale.
- Misiunea instituției este educația publicului larg, stimularea curiozității științifice, încurajarea inovației.
- valorificarea patrimoniului cultural
- Secțiuni dedicate diverselor domenii ale științei, care includ experiențe hands-on și demonstrații.
- Science Center-urile sunt de obicei deschise publicului larg, incluzând școli, familii, tineri și adulți. Astfel activitățile și exponatele sunt adesea adaptate pentru diferite grupe de vârstă și nivele de cunoștințe.
- atragerea continuă a vizitatorilor prin diversificare continuă a programelor în cadrul expozițiilor temporare.
- Evenimente speciale: Conferințe, demonstrații, vizite ale unor experți din diverse domenii științifice.

Se estimează o durată minimă de funcționare de 20 de ani.

c) impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții.

Nevalorificarea unei clădiri cu potențial de dezvoltare socio-educatională și culturală a municipiului.

Degradarea continuă a clădirii datorită nefolosirii acestuia

2.2. Prezentarea, după caz, a obiectivelor de investiții cu aceleași funcțiuni sau funcțiuni similare cu obiectivul de investiții propus, existente în zonă, în vederea justificării necesității realizării obiectivului de investiții propus.

(Nu este cazul)

2.3.Existența, după caz, a unei strategii, a unui master plan ori a unor planuri similare, aprobate prin acte normative, în cadrul cărora se poate încadra obiectivul de investiții propus

Nu este cazul

2.4. Existența, după caz, a unor acorduri internaționale ale statului care obligă partea română la realizarea obiectivului de investiții

Nu este cazul.

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

Obiectivele generale sunt păstrarea și punerea în funcțiune a unei clădiri de patrimoniu, atragerea continuă a vizitatorilor prin diversificare continuă a programelor în cadrul expozițiilor temporare. Intensificarea turismului cultural și sporirea atractivității destinațiilor turistice locale.

3.Estimarea suportabilității investiției publice

3.1.Estimarea cheltuielilor pentru execuția obiectivului de investiții, luându-se în considerare, după caz:

Cheltuielile necesare realizării obiectivului de investiții sunt estimate la **140.000.000 de lei + TVA.**

3.2.Estimarea cheltuielilor pentru proiectarea, pe faze, a documentației tehnico-economice aferente obiectivului de investiție, precum și pentru elaborarea altor studii de specialitate în funcție de specificul obiectivului de investiții, inclusiv cheltuielile necesare pentru obținerea avizelor, autorizațiilor și acordurilor prevăzute de lege

În scopul promovării obiectivului de investiții se prevăd ca și necesare următoarele tipuri de activități de proiectare, pe faze:

- Studii preliminare – studii de specialitate în raport cu specificul investiției, respectiv: topografic, geotehnic, istoric, expertiză tehnică, și audit energetic.
- Documentație de Avizare a Lucrărilor de Intervenții (DALI), aferent investiției întocmit în conformitate cu Hotărârea nr. 907/2016.
- Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor.

Valori estimative documentației necesare fazei Documentație de Avizare a Lucrărilor de Intervenții (DALI), Studii preliminare, documentații-suport pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații, DALI : 270.000 lei +TVA

3.3. Surse identificate pentru finanțarea cheltuielilor estimate (în cazul finanțării nerambursabile se va menționa programul operațional/axa corespunzătoare, identificată)

În ceea ce privește sursele de finanțare, proiectul poate beneficia de fonduri europene nerambursabile prin programe, precum POR sau PNRR, dar și de contribuții locale și investiție private.

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

- Regimul juridic: în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe cu drept de administrare în favoarea Consiliului Local al Municipiului Sf. Gheorghe
- Regimul economic: Folosința actuală: curți construcții 28725 mp, Ansamblul Fabricii de Țigarete Destinația conform P.U.G. aprobat prin HCL 367/2018: zonă unităților industriale (ZI.7)
- Regimul tehnic: conform PUG și RLU aprobat prin HCL Nr. 367/2018, subzona UTR 7 (ZI) – Zonă industrială.

- Se va respecta legea 50/1991 cu completările și modificările ulterioare și Codul Civil. Totodată se vor respecta prevederile din C.U. nr. 596/31.12.2024 eliberat de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe.

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

a) descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus(e) (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan);

Localizare: 520055, str. Kós Károly, nr. 21-25, Mun. Sf. Gheorghe, jud. Covasna – pe artera principală al orașului din centrul spre marginea vestică al acestuia.

Suprafața terenului: Terenul studiat are suprafața totală de 28725 mp conform extras C.F. nr. 43672, Sfântu Gheorghe, însă zona studiată este de circa 7150 mp.

Dimensiuni în plan: Forma terenului studiat este neregulată.

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

Zona studiată se află în partea sud-vestică a municipiului Sfântu Gheorghe și poate fi accesată din strada Kós Károly.

- spre vest: strada Kós Károly

- spre nord: terenuri identificate prin extras CF nr. 25793 respectiv extras CF nr. 32734, Sfântu Gheorghe

- spre sud: strada Tutunului și terenul identificat prin extras CF nr. 43673, Sfântu Gheorghe

- spre est: strada Țigaretii respectiv terenurile identificate prin extras CF nr. 43673 respectiv nr. 31498, Sfântu Gheorghe

Parcela momentan are acces auto și pietonal de pe strada Kós Károly, strada adiacentă de-a lungul laturii nord-vestice

c) surse de poluare existente în zonă;

Nu este cazul.

d) particularități de relief;

Terenul studiat nu prezintă diferențe de nivel semnificative

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

Pe terenul studiat există posibilitatea de racordare la toate rețelele tehnico-edilitare, și astfel utilitățile sunt asigurate, proiectul propus necesită racorduri noi la rețea publică (apă/canalizare, electrică, gaz, ape pluviale).

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

Nu sunt identificate, se vor cere avizul de amplasament pentru toate rețelele tehnico-edilitare.

g) posibile obligații de servitute;

Nu este cazul

h) condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz;

Nu este cazul

i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent;

Se vor respecta prevederile din P.U.G. și R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr. 367/2018, subzona UTR 7 (ZI) – Zonă industrială.

Se va respecta legea 50/1991 cu completările și modificările ulterioare și Codul Civil. Totodată se vor respecta prevederile din C.U. nr. 596/31.12.2024 eliberat de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe.

j) existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condițiilor specifice în cazul existenței unor zone protejate.

Unele clădiri studiate sunt incluse pe lista monumentelor istorice

- pe poziția 176 - sub codul L.M.I. 13107.03. ca și depozit piese de schimb, conform L.M.I. al județului Covasna din 2015 – clădirea identificată prin nr. cadastral 43672-C13

- pe poziția 177 - sub codul L.M.I. 13107.04. ca și centrală termică, conform L.M.I. al județului Covasna din 2015. - clădirea identificată prin nr. cadastral 43672-C10

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

a) destinație și funcțiuni;

Beneficiarul dorește să reabiliteze clădirile studiate în așa fel încât aceasta să adăpostească un centru de experiență/casă de joacă științifică cu toate anexele necesare funcționării adecvate.

În definirea funcțiilor și destinațiilor se va avea în vedere studiul de oportunitate Casa științei, Sfântu Gheorghe, România elaborat de către Para Zoltan Întreprindere Individuală. Clădirea C8 va adăposti funcțiunile de primire al vizitatorilor, astfel aici se va amenaja recepția și garderoba, o unitate de alimentație publică cu grupuri sanitare pe sexe respectiv administrația deservind tot centrul de științe. Clădirea C7 se va transforma într-o terasă care deservește cafeneau.

Din clădirea C8 se vor accede expozițiile și sălile de activități științifice amenajate în clădirile C6, C13 respectiv C10+11.

Turnul de răcire, clădirea C12 are numai fundații, aceasta se va demola. Având în vedere faptul că s-a găsit proiectul original al acestuia, se va studia posibilitatea de reconstruire al acestuia dar nu la locația originală.

b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate:

Se va păstra forma clădirilor existente, însă se va studia necesitatea de legare al acestora, extinderea lor cu scări exterioare de evacuare respectiv reconfigurarea acoperișurilor. Se vor avea în vedere prevederile normativelor privind siguranța în exploatare respectiv siguranța în caz de incendiu.

Terenul din jurul clădirilor studiate se va amenaja cu scopul deservirii funcțiilor amenajate în clădiri

Se va avea în vedere studiul de oportunitate Casa științei, Sfântu Gheorghe, România elaborat de către Para Zoltan Întreprindere Individuală

c) durata minimă de funcționare apreciată corespunzător destinației/funcțiilor propuse;

Se estimează o durată minimă de funcționare de 20 de ani.

d) nevoi/solicitări funcționale specifice.

Se va amenaja o zonă administrativă, pentru personal, cu acces bine definit, și separat.

Se va avea în vedere vârsta diferită a vizitatorilor, astfel încăperile vor fi astfel gândite și mobilate încât să satisfacă nevoile speciale ale diferitelor vârste.

Clădirile vor fi astfel configurate întrucât încăperile accesibile vizitatorilor să fie accesibile pentru persoanele cu handicap locomotor.

7. Justificarea necesității elaborării, după caz, a:

- studiului de prefezabilitate, în cazul obiectivelor/proiectelor majore de investiții;

Nu este cazul

- expertizei tehnice și, după caz, a auditului energetic ori a altor studii de specialitate (studii de teren, studiu topografic, geotehnic, istoric), audituri sau analize relevante, inclusiv analiza diagnostic, în cazul intervențiilor la construcții existente;

Necesitatea elaborării expertizei tehnice și a studiilor de specialitate sunt în conformitate cu:

- Hotărârea nr. 907 din 29 noiembrie 2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice
- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
- Legea nr. 10 din 18 ianuarie 1995 privind calitatea în construcții
- unui studiu de fundamentare a valorii resursei culturale referitoare la restricțiile și permisivitățile asociate cu obiectivul de investiții, în cazul intervențiilor pe monumente istorice sau în zone protejate.

Nu este cazul

Director executiv
Száraz György

Sfântu Gheorghe
Cserey Gyöngyvér-Laura
04.10.2024