

# **Anexă la Hotărârea Consiliului Local privind aprobarea STUDIULUI DE FEZABILITATE pentru obiectivul de investiții:**

## **CONSTRUIRE GRADINITA IN CARTIERUL ORKO DIN MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE**

### **1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII**

1.1. Denumirea obiectivului de investiție:

**CONSTRUIRE GRADINITA IN CARTIERUL ORKO DIN MUNICIPIUL SFANTU  
GHEORGHE**

1.2. Ordonator principal de credite/investitor :  
- Municipiul Sfântu Gheorghe

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar) :  
- nu e cazul

1.4. Beneficiarul investiției :  
- Municipiul Sfântu Gheorghe

1.5. Elaboratorul documentației de avizare a lucrărilor de intervenție :  
- Birou Individual de Arhitectură Florea Stela, Sfântu Gheorghe

### **2. SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI NECESITATEA REALIZĂRII LUCRĂRILOR DE INTERVENȚIE**

#### **2.1. Prezentarea contextului : politici, strategii, legislație, acorduri relevante, structuri instituționale și financiare**

Conform Atlasului Zonelor Urbane Marginalizate din Romania, in Regiunea Centru, 4,3 % din populatia rezidenta traieste in zone marginalizate. Marginalizarea in zone urbane, potrivit datelor recensamantului din anul 2011 este de 6,29 % in municipiul Sfântu Gheorghe, reprezentata de doua arii urbane identificate :

Cartierul Ciucului, zona de tip ghetou cu blocuri, cu o populatie azi, de 4.400 de rezidenti, si

Cartierul Orko, zona de tip mahala cu case, cu o populatie de 1826 de rezidenti.

Aceste zone se afla in intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe.

Zonele urbane marginalizate sunt zone urbane ce acumulează dezavantaje din perspectiva capitalului uman, ocupării forței de muncă și a locuirii. În cele mai multe cazuri, acestea sunt zone intraurbane, sărace, izolate din punct de vedere social și care nu sunt reflectate în statisticile privind ratele de sărăcie calculate la nivel de localitate sau județ. Zonele marginalizate sunt adevărate puncte de excluziune socială care concentrează persoane cu nivel scăzut de capital uman (nivel scăzut de educație, stare precară de sănătate, număr ridicat de copii), cu nivel scăzut de ocupare în sectorul formal și condiții precare de locuire. Așa cum au arătat primele două rapoarte intermediare, zonele marginalizate sunt descrise de către populația locală drept „focare de infecție”, ignorate de experții în sănătate. În multe cazuri, locuitorii acestor zone au școli segregate, la care numai familiile sărace

își duc copiii și locuiesc în blocuri de proastă calitate sau în mahalale, marcate de teamă și mici infraționi. Puternica stigmatizare cu care sunt asociate aceste locuri, pe lângă lipsa sau slaba calitate a serviciilor (educație, sănătate, infrastructură) reduc drastic șansele populației de a scăpa de sărăcie. Aceste zone sunt candidatele cele mai potrivite pentru intervențiile de tipul dezvoltării locale plasate sub responsabilitatea comunității realizate în orașele din România.

Politica de dezvoltare urbana pe care municipiul Sfântu Gheorghe o are în vedere presupune adoptarea de strategii menite să diminueze această stare de marginalizare a multora dintre locuitorii municipiului prin modernizarea infrastructurii, asigurarea cu dotările necesare nivelului contemporan de viață, asigurarea de condiții decente pentru locuire și educație, pentru asistența sanitară, asigurarea de spații publice amenajate, spații verzi. Egalitatea de șanse pentru toți cetățenii este o prioritate a administrației publice locale.

Strategia de dezvoltare a municipiului Sfântu Gheorghe are ca prioritate reducerea excluziunii sociale pe care zona Cartierului Orko o prezintă, asigurarea de șanse egale pentru toți cetățenii urbei, asigurarea unui nivel de trai decent acestei populații.

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

Cartierul Órkő este una din zonele marginalizate identificate la nivelul municipiului Sfântu Gheorghe, fiind încadrat în categoria zonelor de tip mahala.

În zonă este amplasată și o școală, care aduce pe băncile ei, în ciclul primar, pe toți copiii cartierului.

Școala gimnazială Néri Szent Fülöp are în structura sa și grădinița cu același nume, care funcționează în subsolul bisericii romano-catolice din Órkő. Școala a fost înființată pe locul actualului grădinițe în 1993, de către Markus Andras, un preot catolic trimis să încerce integrarea romilor.

- Numărul de copii/grupe de vârstă care frecventează grădinița cu Program normal Néri Szent Fülöp:

• Nr. de grupe:	4
• Grupa mică:	31 copii
• Grupa mijlocie:	39 copii
• Grupa mare A:	26 copii
• Grupa mare B:	27 copii

În total 123 de copii.

Proiectul de față se referă la un aspect al acestei strategii și anume, construirea unei grădinițe care să asigure copiilor de vârstă prescolară cadrul adecvat pentru desfășurarea programelor educative și să asigure acestor copii șanse egale de dezvoltare cu toți ceilalți copii ai municipiului.

La proiectarea grădiniței, incinta și clădire, au fost respectate normele de proiectare în vigoare și prevederile legislației generale și specifice.

## **2.2. Analiza situației existente și identificarea necesităților și a deficiențelor**

Datorită faptului că grădinița cu program normal, are 4 grupe de copii, care funcționează în subsolul bisericii, loc care nu asigură condițiile optime pentru desfășurarea activității de educare a copiilor preșcolari, există în continuare riscul de sărăcie și excluziune socială accentuată a locuitorilor cartierului. Suprafețele utile necesare nu sunt asigurate, condițiile minime de dotare nu sunt asigurate, nu se poate vorbi despre programe de educație integrată. Nu există perspective alternative viabile decât în situația construirii unei grădinițe noi, cu toate condițiile necesare unei desfășurări a activității educative.

În momentul de față grădinița este frecventată de 123 de copii.

Conform datelor furnizate la cerere de INS, în cartierul Orko există un număr de 518 de gospodării în 526 de locuințe, 1880 de locuitori din care 746 sunt copii 0 – 17 ani ( 32,38 % ).



Dupa etnia repondentilor, in cartierul Orko 83,10 % din repondenti declarati ca fiind de etnie roma, 14,8 % de etnie maghiara si 2,0 % de etnie romana. Dupa distributie pe sexe in cartierul Orko sunt peste 50 % persoane de sex feminin. In ce priveste distributia pe varste, in cartierul Orko locuieste o populatie de tineri si copii, semnificativ peste media inregistrata la nivelul municipiului. Natalitatea in cartier este ridicata, de aceea numarul copiilor este semnificativ mai mare procentual fata de media municipiului.

Cu atat mai mult se impune atentie sporita pentru problematica acestei populatii privind educatia prescolara si scolara.

Astfel, se preconizeaza faptul ca vor fi din ce in ce mai multi copii inscrisi in invatamantul prescolar, iar construirea unui spatiu dedicat este mai mult decat oportuna.

### **2.3. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investitiei publice**

Obiectivele principale ale investitiei propuse reprezentata de construirea gradinitei din cartierul Orko sunt :

1. Ridicarea nivelului educational in cadrul comunitatii cartierului Orko
2. Cresterea calitatii actului educational;
3. Asigurarea conditiilor corespunzatoare desfasurarii procesului educational
4. Reducerea riscului de abandon scolar in anii urmatiori de viata ai copiilor.
5. Reducerea ponderii analfabetismului in comunitatea cartierului Orko.

Toate aceste obiective sunt menite sa asigure conditii bune pentru incluziunea sociala si civica a locuitorilor cartierului Orko, in conditii de sanse egale cu ceilalti cetateni ai urbei.

Este un obiectiv social primordial, care va conduce la bunastarea populatiei.

## **2. IDENTIFICAREA SCENARIILOR/OPTIUNILOR TEHNICO-ECONOMICE SI ANALIZA DETALIATA A ACESTORA**

Pentru atingerea obiectivului de investitie propus, si anume CONSTRUIRE GRADINITA IN CARTIERUL ORKO in municipiul SFANTU GHEORGHE, au fost analizate urmatoarele scenarii:

**Scenariul 1** / alternativa : construirea cladirii gradinitei cu regim de inaltime PARTER + 1 ETAJ

**Scenariul 2** / alternativa : construirea cladirii gradinitei cu regim de inaltime PARTER ( recomandare cf. pct. 3.2.4. din NP 011 / 1997. )

a) Terenul pe care urmeaza a fi amplasata noua cladire a Gradinitei din cartierul Örkö, este in proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe, are o suprafata de 34.019 mp si este identificata prin CF 24281.

Din acest teren se va aloca incintei gradinitei o suprafata de 2.376 mp de teren, care va fi imprejmuit.

Terenul este situat in partea de nord-vest a municipiului, si este cuprins in Planul Urbanistic Zonal in curs de elaborare pentru toata zona Orko.

Incinta nu face parte din Arie Natura 2000 protejata.

Incinta se afla in apropierea monumentul comemorativ al locului de pierire al lui Váradı și Bartalis , obiectiv de for public.

b) relatii cu zone invecinate, accesuri existente si/sau cai de acces posibile :

Accesul in Cartierul Örkö se poate face de pe mai multe strazi, din sud strada Ghiociei din est strada Primaverii, Cânepei, Brazilor și Váradı József. Drumurile existente sunt practicabile. Terenul de amplasament al gradinitei se afla adiacent strazii Varadi Jozsef.

- **Sustenabilitatea proiectului**

a) impactul social și cultural, egalitatea de șanse;

Impactul social al investiției este major, investiția are ca scop asigurarea unui cadru optim pentru desfășurarea procesului educațional prescolar în cartierul Orko.

Dezvoltarea municipiului se desfășoară în concordanță cu Strategia de Dezvoltare Locală.

Obiectivul general al Strategiei de Dezvoltare Locală a municipiului Sfântu Gheorghe este reducerea, până în anul 2023, a numărului de persoane aflate în risc de sărăcie sau excluziune socială în cele trei zone urbane marginalizate declarate printre care și Cartierul Orko, alături de îmbunătățirea calității vieții, creșterea coeziunii sociale, îmbunătățirea mediului de viață și creșterea economică în teritoriul SDL.

Atingerea obiectivului general va fi realizată prin obiectivele specifice organizate pe următoarele sectoare: infrastructură, spații publice urbane, locuire, ocupare, educație, acces la servicii, comunitate și imagine publică: dezvoltarea infrastructurii de bază din zonele urbane marginalizate ale municipiului Sfântu Gheorghe, dezvoltarea funcțională a spațiilor publice urbane pentru îmbunătățirea calității vieții în folosul unei comunități responsabile, asigurarea / îmbunătățirea condițiilor de locuire decente pentru persoanele aflate în risc de sărăcie sau excluziune socială, dezvoltarea resurselor umane și creșterea gradului de ocupare, creșterea gradului de educație al persoanelor aflate în risc de sărăcie sau excluziune socială din zonele urbane marginalizate, creșterea accesului persoanelor aflate în risc de sărăcie sau excluziune socială din zonele urbane marginalizate la servicii sociale, medicale, medico-sociale, creșterea coeziunii sociale, promovarea educației interculturale, a respectului reciproc, precum și prevenirea și combaterea discriminării. Obiectivele SDL sunt în concordanță cu obiectivele și direcțiile de acțiune stabilite în Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană pentru Municipiul Sfântu Gheorghe (SIDU) pentru perioada 2017-2023. Obiectivul general al SDL se subscrie viziunii de dezvoltare a municipiului Sfântu Gheorghe asumată prin SIDU 2017-2023: "Municipiul Sfântu Gheorghe va fi un oraș definit prin calitatea vieții, un spațiu comunitar capabil să asigure locuitorilor săi un loc plăcut în care să îți dorești să locuiești, să lucrezi și să îți petreci timpul liber. Municipiul va reprezenta un factor integrator al avantajelor competitive oferite de el și de comunitățile apropiate, o zonă de dezvoltare economică bazată pe integrarea noilor tehnologii în zonele cu avantaj competitiv și un spațiu cultural bogat și divers."

Printre problematicile pe care le analizează Planul de acțiune în vederea realizării obiectivelor SDL, se regăsește la loc prioritar educația, urmarită încă din primii ani de viață.

- **Impacturi ale proiectului**

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

– beneficiarii direcți sunt locuitorii din zona Cartierului Orko, populație marginalizată, cu natalitate ridicată, cu abandon școlar frecvent, populație care se confruntă cu situația unei sărăcii cronice.

a) impacturi negative, ce se includ în analiză, la poziția costuri economice. Putem avea astfel de costuri :

- costul investiției reprezintă o plată în avans, care va produce beneficii pe termen mediu și lung. Beneficiile sunt cuantificabile în modificările care vor surveni în interiorul populației cartierului, cu repercursiuni pozitive importante pentru societate.
- pe perioada construcției, va exista un impact negativ cu privire la ceea ce înseamnă un șantier în lucru.

b) impacturi pozitive, ce se includ în analiză, la poziția beneficii:

- pe perioada construcției se va crea un număr de locuri de muncă temporară
- pe perioada de exploatare se vor crea câteva locuri de muncă noi.
- beneficiul major se referă la condițiile de educație prescolară conforme cu



perioada contemporana asigurate pentru copiii cartierului Orko, redarea acestor copii a sansei de a deveni cetateni educati, cu un comportament civic sanatos, cu un apetit crescut pentru dezvoltare personala, cu posibilitati reale de integrare in comunitatea municipiului prin pregatire, atitudine civica si sociala performante.

### **3.1. Soluția tehnică din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcțional-architectural și economic :**

#### a) descrierea principalelor lucrări de intervenție în varianta propusa :

Cladirea gradinitei va avea regim de inaltime parter + 1 etaj.

Constructia proiectata se incadreaza in clasa de importanta si expunere la cutremur pentru cladiri conform P100 – 1 / 2006 – clasa de importanta III, iar categoria de importanta conform H.G. 766 / 1997 este « C » ( constructii de importanta normala ).

Principalele elemente functionale :

Cladirea va cuprinde 5 Sali de grupa, vestiar, grupuri sanitare, sala de mese, oficiu pentru servirea mesei, depozite, holuri si case de scara, un izolator, cabinet director, cancelarie, arhiva, centrala termica proprie functionand pe gaz metan.

Spatiile de la cele doua nivele sunt legate prin doua scari amplasate in casa scarilor, ambele fiind scari in trei rampe.

Aria construita la sol totala= 494,71 mp.

Aria construita desfasurata etaj = 494,41 mp

Aria construita desfasurata totala = 989,12 mp ,

Sarpanta s-a conceput din lemn, cu invelitoarea din tigla profilata.

Perimetral constructia s-a prevazut cu trotuar de garda.

Incinta este amenajata astfel incat sa fie asigurate spatii pentru principalele functiuni :

- spatiu destinat cladirii gradinitei
- spatiu destinat pentru curte de recreatie
- spatiu destinat pentru activitati sportive in aer liber
- spatiu destinat zonelor verzi, inclusiv gradinii de flori.

Suprafata de teren destinata incintei este de 2.376 mp.

Caracteristicile tehnice și parametrii specifici investiției rezultate în urma realizării lucrărilor de investitie :

Pe suprafata de incinta menajata s-a obtinut urmatorul bilant teritorial :

- suprafata ocupata de constructii = 520 mp
- suprafata ocupata de curte de recreatie = 409 mp
- suprafata ocupata de teren si dotari sportive = 488 mp
- suprafata ocupata de spatii verzi inclusiv gradina de flori = 441 mp
- suprafata ocupata de circulatii = 518 mp

**3.2. Durata de realizare și etapele principale corelate cu datele prevăzute în graficul orientativ de realizare a investiției, detaliat pe etapele principale**

Investiția va fi realizată conform graficului de eşalonare a investiției în :

- 20 luni

### 5.3. Costurile estimative ale investiției

Valoarea totală cu detalierea pe structura devizului general (fără TVA) :

Total:	2.954.204,43 lei
-din care C + M	2.303.195,70 lei
- Cheltuieli ptr. amenajarea terenului	104.300,00 lei
- Cheltuieli ptr. asigurarea utilităților	71.600,00 lei
- Cheltuieli de proiectare și asistență tehnică	168.360,12 lei
- Cheltuieli pentru investiția de bază	2.314.725,00 lei
- Alte cheltuieli	295.219,31 lei

**ȘEF PROIECT**  
arh. FLOREA Stela

