

NOTĂ CONCEPTUALĂ

1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

CONSTRUIRE ADĂPOST DE NOAPTE ȘI CENTRU DE ZI PENTRU PERSOANE FĂRĂ ADĂPOST

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

Municipiul Sfântu Gheorghe, 520085, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2, Municipiul Sfântu Gheorghe, Județul Covasna

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

DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ SFÂNTU GHEORGHE

2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus

2.1. Scurtă prezentare privind:

a) deficiențe ale situației actuale;

Localizare: Județul Covasna, municipiul Sfântu Gheorghe, Strada Romulus Cioflec – pe artera principală al cartierului Ciucului.

Suprafața terenului: Terenul studiat are suprafața totală de 2305 mp conform extrasele Nr. C.F. 38403, 37702, 37912, 38404, 37700, Sfântu Gheorghe

Dimensiuni în plan: Forma terenurilor studiate este neregulată.

b) efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții;

Se propune construirea unei clădiri cu regim de înălțime parter + etaj, cu funcție de adăpost de noapte și centru de zi pentru persoane fără adăpost și anexele minimale necesare funcționării adecvate. Se estimează un număr maxim de 40 locuitori, iar numărul total al utilizatorilor împreună cu personalul nu va depăși 50 de persoane.

Accesul va fi posibil pe latura estică. După accesul în clădire se va accede într-un hol de primire cu un grup sanitar pe sexe. Din acest hol pe o scară se va urca pe etaj care va adăposti camerele. La parter se va amenaja birourile administrative, respective o sală multifuncțională

Construcția se va amplasa la distanțe minime de 5 m față de vecinătăți și va avea o arie desfășurată mai mică de 600 mp.

Clădirea va fi alcătuită dintr-un singur corp dreptunghiular cu dimensiunile în teren de circa 26 x 11 metri și cu înălțimea de 9 metri.

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

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

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.

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

Se propune construirea unei clădiri cu regim de înălțime parter + etaj, adăpostind un adăpost de noapte și centru de zi pentru persoane fără adăpost și anexe minimale necesare funcționării adecvate. Se estimează un număr maxim de 40 locuitori, iar numărul total al utilizatorilor împreună cu personalul nu va depăși 50 de persoane.

Construcția se va amplasa la distanțe minime de 5 m față de vecinătăți și va avea o arie desfășurată mai mică de 600 mp.

Clădirea va fi alcătuită dintr-un singur corp dreptunghiular cu dimensiunile în teren de circa 26 x 11 metri și cu înălțimea de 9 metri

3. Estimarea suportabilității investiției publice

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

- costurile unor investiții similare realizate;

Cheltuielile necesare realizării obiectivului de investiții sunt estimate la 9.000.000+ TVA, la estimarea acestora ținându-se cont de costurile unor investiții similare realizare.

- standarde de cost pentru investiții similare.

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.
- Studiu de fezabilitate în conformitate cu Hotărârea nr. 907/2016.
- Proiect pentru autorizarea/desființarea executării lucrărilor, parte a documentației pentru emiterea autorizației de construire/desființare, reglementată prin Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare și se adaptează de către operatorii economici care prestează servicii de proiectare în domeniu, în conformitate cu specificul investiției. Întocmit în conformitate cu Hotărârea nr. 907/2016.
- Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor.
- Proiect tehnic – conține părți scrise și părți desenate. Părțile scrise cuprind date generale privind investiția, descrierea generală a lucrărilor, memorii tehnice pe specialități, caiete de sarcini, liste cu cantitățile de lucrări, graficul general de realizare a investiției. Părțile

desenate cuprind detalii de execuție, planșe de ansamblu, precum și planșe aferente specialităților: planșe de arhitectură, de structură, de instalații, de utilaje și echipamente tehnologice, inclusiv planșe de dotări, întocmit în conformitate cu Hotărârea nr. 907/2016.

Valori estimative documentații necesare fazei S.F.

- **Studii preliminare, documentații-suport pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații, documentație de avizare a lucrărilor de intervenții 270.000 lei fără TVA**

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

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

- Regimul juridic: Imobilul din CF nr. 38403, Sfântu Gheorghe se află în proprietatea publică a municipiului Sfântu Gheorghe, cu drept de administrare în favoarea DAS Sfântu Gheorghe.

Imobilele din CF nr. 378702, 37912, 38404, 37700, Sfântu Gheorghe se află în proprietatea privată a municipiului Sfântu Gheorghe, cu drept de administrare în favoarea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

- Regimul economic: Terenul studiat se găsește în cartierul Ciucului pe strada principală al zonei, strada Romulus Cioflec. Zona se caracterizează prin existența locuințelor colective cu regim de înălțime P+4 etaje. Terenurile studiate au $946 + 540 + 303 + 516 = 2\,305$ mp. Terenurile identificate prin extrasele C.F. nr. 38404, 37702 și 37912, Sfântu Gheorghe sunt libere de construcții iar pe terenul identificat prin extras C.F. nr. 38403, Sfântu Gheorghe se găsește o locuință colectivă cu garsoniere având regimul de înălțime P+8 etaje, aria construită de 275 mp (conform extras C.F.).
- Regim tehnic: Se vor respecta prevederile din P.U.G. și R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr. 367/2018, subzona UTR 24 – Zona rezidențială cu clădiri înalte ZLI 24, funcțiuni complementare: instituții publice și servicii, spații verzi amenajate, accese auto și pietonale.
Se va respecta legea 50/1991 cu completările și modificările ulterioare și Codul Civil.

Folosința actuală: curți construcții 2305 mp, bloc garsonieră

Destinația conform P.U.G.: zonă rezidențială cu locuințe înalte (ZLI 24).

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);

Imobilul din CF nr. 38403, Sfântu Gheorghe se află în proprietatea publică a municipiului Sfântu Gheorghe, cu drept de administrare în favoarea DAS Sfântu Gheorghe.

Imobilele din CF nr. 378702, 37912, 38404, 37700, Sfântu Gheorghe se află în proprietatea privată a municipiului Sfântu Gheorghe, cu drept de administrare în favoarea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

Imobilele se află în intravilan. Terenul studiat se găsește în cartierul Ciucului pe strada principală al zonei, strada Romulus Cioflec. Zona se caracterizează prin existența locuințelor colective cu regim de înălțime P+4 etaje.

Terenurile studiate au $946 + 540 + 303 + 516 = 2\,305$ mp. Terenurile identificate prin extrasele C.F. nr. 38404, 37702 și 37912, Sfântu Gheorghe sunt libere de construcții iar pe terenul identificat prin extras C.F. nr. 38403, Sfântu Gheorghe se găsește o locuință colectivă cu garsoniere având regimul de înălțime P+8 etaje, aria construită de 275 mp (conform extras C.F.).

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

- spre vest: teren proprietate privată – blocuri de locuințe
- spre nord: teren proprietate privată – bloc de locuințe și strada Romului Cioflec
- spre sud: terenuri proprietate privată – locuințe private
- spre est: drum de acces parțial asfaltat
-

c) surse de poluare existente în zonă;

Nu este cazul

d) particularități de relief;

Localizare: Județul Covasna, municipiul Sfântu Gheorghe, Strada Romulus Cioflec – pe artera principală al cartierului Ciucului.

Suprafața terenului: Terenul studiat are suprafața totală de 2305 mp conform extrasele Nr. C.F. 38403, 37702, 37912, 38404, 37700, Sfântu Gheorghe

Dimensiuni în plan: Forma terenurilor studiate este neregulată.

Terenul studiat nu prezintă diferențe de nivel semnificative, adăpostul se va construi pe un fost teren de sport care are o suprafață plană

Se va studia posibilitatea de dezmembrare și unire al unelor parcele, cu scopul formării unei parcele care să deservească noul adăpost. Se va avea în vedere posibilitatea de împrejmuire al terenului și amenajarea acestuia în așa fel întrucât să aibă locuri de parcare pentru angajați dar și zonă verde amenajată.

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 este cazul

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 24 – Zona rezidențială cu clădiri înalte ZLI 24, funcțiuni complementare: instituții publice și servicii, spații verzi amenajate, accese auto și pietonale.

Se va respecta legea 50/1991 cu completările și modificările ulterioare și Codul Civil. Totodată se vor respecta prevederile din C.U. nr. 87/04.03.2025 eliberat de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe

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

Nu este cazul.

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

a)destinație și funcțiuni;

Se propune construirea unei clădiri cu regim de înălțime parter + etaj, adăpostind un adăpost de noapte și centru de zi pentru persoane fără adăpost și anexele minimale necesare funcționării adecvate. Se estimează un număr maxim de 40 locuitori, iar numărul total al utilizatorilor împreună cu personalul nu va depăși 50 de persoane.

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

Construcția se va amplasa la distanțe minime de 5 m față de vecinătăți și va avea o arie desfășurată mai mică de 600 mp.

Clădirea va fi alcătuită dintr-un singur corp dreptunghiular cu dimensiunile în teren de circa 26 x 11 metri și cu înălțimea de 9 metri.

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

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

Se estimează o durată minimă de funcționare de 10 ani.

d)nevoi/solicitări funcționale specifice.

Se va amenaja o cameră multifuncțională – cameră de urgență respectiv de cazare pentru persoanele cu handicap locomotor.

7. Justificarea necesității elaborării, după caz:

- studiul de fezabilitate, în cazul obiectivelor/proiectelor majore de investiții;

Nu este cazul

- expertizei tehnice și, după caz, a auditului energetic ori a altor studii de specialitate, 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
Száráz György

Sfântu Gheorghe
Cserey Gyöngyvér-Laura.14.03.2025