

**Anexa nr. 2 la Hotărârea nr. 171/2021**

**Temă de proiectare  
pentru obiectivul de investiție "DEMOLARE BIROURI ȘI MAGAZIE"**

Beneficiar:

Județul Covasna

10804 / 12.10.2021

## TEMĂ DE PROIECTARE

### 1. Informații generale

1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

**"DEMOLARE BIROURI ȘI MAGAZIE"**

1.2. Ordonator principal de credite/investitor:

**Județul Covasna**

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)-

1.4. Beneficiarul investiției:

**Județul Covasna**

1.5. Elaboratorul temei de proiectare:

**Serviciul investiții și patrimoniu**

### 2. Date de identificare a obiectivului de investiții

2.1. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente, documentație cadastrală:

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe și se află în proprietatea privată a Județului Covasna. În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Județean Covasna nr. 44/2021, comisia numită prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Covasna nr. 64/2021, a preluat imobilul din administrarea Ansamblului de Dansuri "Trei Scaune – Háromszék" în administrarea Consiliului Județean Covasna.

*Regimul juridic:*

Construcția este înscrisă în C.F. nr. 33555, CAD 33555-C1. (CF vechi 24443, nr. Top: 283/1/3/2, CAD C1, nr. Top:283/1/3/2).

Imobilul se află în zona de protecție al Fostului Sediul Scaunelor, azi Biblioteca Județeană Covasna – cod. LMI CV-II-m-A-13094, poziția nr. 155, respectiv în zona de protecție a M.I. fost Gimnaziu Reformat de fete, azi Gr. Sc. Kós Károly poziția nr. 156 conform "Lista monumentelor istorice 2010 – județul Covasna."

*Regimul economic:*

Zona instituții publice și servicii, folosință actuală este construcții administrative și social culturale. Zonă de impozitare fiscală este "A", conform Certificatului de Urbanism nr. 408/06.08.2021.

*Regimul tehnic:*

Conform P.U.G. și R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr. 27/2016, cu respectarea Legii nr. 50/1991, cu completările și modificările ulterioare și Codului civil.

2.2. *Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse pentru realizarea obiectivului de investiții, după caz:*

a) *descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan):*

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, str. Gábor Áron, nr. 14 și se află în proprietatea privată a Județului Covasna. Suprafața terenului este de 404 mp, cu front stradal de 13,483 m și 30,455 m lungime.

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

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- Nord: front stradal
- Est: Muzeul Carpaților Răsăriteni
- Vest: proprietate privată
- Sud: Grup Școlar Kós Károly

c) *surse de poluare existente în zonă:*

-nu este cazul.

d) *particularități de relief:*

Terenul se prezintă plat fără diferențe semnificative de nivel.

e) *nivel de echipare tehnico-edilitară al zonei și posibilități de asigurare a utilităților:*

Amplasamentul a fost racordat la rețelele de energie electrică și alimentare cu apă potabilă.

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:*

- imobilul în cauză se află într-o stare avansată de degradare;
- structura acoperișului fiind din lemn, acesta s-a putrezit, fapt ce a condus la căderea mai multor țigle;
- lipsa porțiunilor mari de învelitoare (țigle) a condus la udarea permanentă a planșeului de lemn, care cu trecerea timpului s-a prăbușit parțial în mai multe încăperi;
- structura de rezistență, cât și pereții exteriori din cărămidă, în lipsa tencuielii adecvate, sunt grav avariate;

- din cauza apelor meteorice care nu sunt evacuate corespunzător, au apărut tasări inegale ale fundațiilor, cauzând astfel crăpături în pereții de zidărie din cărămidă.

i) *reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent;*  
-reglementările urbanistice aplicabile zonei sunt precizate în Certificatul de Urbanism nr. 408/06.08.2021, emis 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 sau de protecție:*

Imobilul se află în zona de protecție al Fostului Sediul al Scaunelor, azi Biblioteca Județeană Covasna – cod. LMI CV-II-m-A-13094, poziția nr. 155, respectiv în zona de protecție a M.I. fost Gimnaziu Reformat de fete, azi Gr. Sc. Kós Károly poziția nr. 156 conform “Lista monumentelor istorice 2010 – județul Covasna.”

2.3. *Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus din punct de vedere tehnic și funcțional:*

a) *destinație și funcțiuni:*

-nu este cazul.

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

-terenul va fi liber de orice sarcină.

c) *nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare:*

-nu este cazul.

d) *număr estimat de utilizatori:*

-nu este cazul.

e) *durata minimă de funcționare, apreciată corespunzător destinației/funcțiilor propuse:*

-nu este cazul.

f) *nevoi/solicitări funcționale specifice:*

-nu este cazul.

g) *corelarea soluțiilor tehnice cu condițiile urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului:*

-nu este cazul.

h) *stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului:*

Desființarea clădirii se va realiza în siguranță și cu protejarea vieții oamenilor, a bunurilor și a mediului înconjurător. Conform expertizei tehnice, elaborată de către expertul tehnic atestat ing. Benke István, demolarea se va face în două etape:

-dezechiparea construcției,

-demolarea propriu-zisă.

Dezechiparea construcției se face prin executarea următoarelor lucrări:

-se demontează elementele instalațiilor funcționale ale construcției,

-se demontează foile de geam

-se demontează părțile mobile.

Demolarea propriu zisă va începe după ce:

-au fost întrerupte legăturile la rețelele exterioare,

-au fost evacuate utilajele, instalațiile și echipamentele tehnologice din interiorul spațiilor.

Operațiunile de demontare vor respecta recomandările din expertiza tehnică mai sus menționată.

2.4. Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia:

-H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare;

-Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu completările și modificările ulterioare,

-Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții republicată, cu modificările ulterioare,

Lista prezentată nu este deloc exhaustivă, toate reglementările în vigoare trebuie respectate.

Aprob,  
Beneficiar,

Județul Covasna  
TAMÁS Sándor  
Președinte



Întocmit  
Serviciul investiții și patrimoniu

PÉNZES Cecilia-Boglár

Director executiv adjunct

DOMOKOS Réka