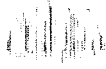


**Anexa nr. 2 la Hotărârea nr. 146/2022**

**Tema de proiectare  
pentru obiectivul de investiție „Reabilitare, compartimentare și mansardare  
Centru de educație permanentă”**



# TEMĂ DE PROIECTARE

## 1. INFORMAȚII GENERALE

### 1.1. Denumirea obiectivului de investiții

Reabilitare, compartimentare și mansardare **Centru de Educație Permanentă**

### 1.2. Ordonatorul principal de credite / investitor

**Consiliul Județean Covasna**

520008 Sf. Gheorghe, Piața Libertății, Nr. 4., Jud. Covasna

### 1.3. Odonatorul de credite (secundar, terțiar)

Nu este cazul.

### 1.4. Beneficiarul investiției

**Școala Populară de Arte și Meserii**

520055 Sf. Gheorghe, piața Libertății, nr. 9., jud. Covasna

### 1.5. Elaboratorul temei de proiectare

**Open Works SRL,**

520055 Sf. Gheorghe, Str. Tánacsics Mihály, Nr. 11., Jud. Covasna

## **2. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII**

### **2.1. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și al construcției existente, documentație cadastrală**

Parcela în suprafață de 233 m<sup>2</sup> și clădirea neutilizată al centralei termice, situate în Municipiul Târgu Secuiesc, strada Libertății, nr. 17, Județul Covasna, identificat prin cartea funciară nr. 25474, Târgu Secuiesc, este proprietatea Județului Covasna, aflat în administrarea Școlii Populare de Arte și Meserii Sfântu Gheorghe conform actului administrativ Hotărârea nr. 55 din 30.04.2020 emis de Consiliul Județean Covasna, Contract de administrare 194/08.05.2020 și Proces verbal de predare-primire a imobilului nr. 6024 / 25.05.2020.

### **2.2. Particularități ale amplasamentului propus pentru realizarea obiectivului de investiții**

#### **a) descrierea succintă a amplasamentului propus (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan);**

Obiectul investiției se află la periferia municipiului Tg. Secuiesc, într-o zonă caracterizată printr-o morfologie urbană modernistă, cu blocuri de locuințe multietajate desfășurate de-a lungul străzii Libertății. Clădirea existentă a fost construită ca centrală termică pentru a furniza energie termică acestor locuințe. Parcela investiției este limitată la conturul exterior al construcției existente, are o suprafață de 233 m<sup>2</sup> și dimensiuni maxime la sol de aproximativ 12,50 x 18,50 m.

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

Vecinătățile:

- la nord: domeniu public, strada Libertății
- la vest: domeniu public, trotuar
- la sud: domeniu public, strada Libertății
- la est: domeniu privat, bloc de locuințe

Terenul are acces din strada Libertății.

#### **c) surse de poluare existente în zonă;**

Nu este cazul.

#### **d) particularități de relief;**

Terenul poate fi considerat plat.

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

Nu mai există branșamente funcționale la rețelele de utilități publice.

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

După informațiile actuale nu este cazul. Aceste informații vor fi verificate pe parcursul avizării, prin solicitarea avizelor de amplasament.

**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;**

Construcția existentă, neutilizată, construită cu destinația de centrală termică ocupă întreaga parcelă. Este un corp de clădire tip hală din beton armat prefabricat. Actualmente nu sunt cunoscute limitări constructive privind dezvoltarea programului funcțional, expertiza tehnică se află în curs de elaborare.

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

Condițiile de amplasare și realizare ale construcțiilor sunt reglementate de normele tehnice în vigoare din domeniul construcțiilor și urbanismului, respectiv de documentația de urbanism, faza P.U.G. nr. 12. din 15.06.1997. aprobată prin H.C.L. nr. 2/2000., documentația de urbanism faza P.U.Z., aprobat prin H.C.L. nr. 33/2022. și de certificatul de urbanism nr. 51 din 27. 04. 2022. emis de Primăria Municipiului Târgu Secuiesc. Zona este reglementată ca zonă de locuințe colective p+4, iar destinația prevăzută pentru construcția existentă este de învățământ, conform P.U.Z. cu procentul de ocupare a terenului (POT) de 100% și coeficient de utilizare a terenului (CUT) de 2.

**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 sau de protecție.**

Nu este cazul.

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

**a) destinație și funcțiuni;**

Școala Populară de Arte și Meserii Sfântu Gheorghe are intenția de reabilitare totală a imobilului sus menționat, cu scopul de a înființa un centru de educație permanentă încât să corespundă normelor tehnice de învățământ. Se propune înființarea unui hol de intrare/primire, o sală de conferință pentru un număr maxim de 45 persoane și casa scării la parter. Prin mansardare se va amenaja 8 săli tip studio, camera tehnică, un balcon deschis și casa scării. Solicitarea beneficiarului ar fi ca imobilul să îndeplinească sau să fie cât mai aproape de criteriile impuse de standardul PH (Passivhaus).

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

Programul funcțional se desfășoară pe două niveluri. La parter vor fi amenajate o sală de conferință de 155 m<sup>2</sup>, un hol de intrare de 40 m<sup>2</sup>, grup sanitar de 23 m<sup>2</sup>, casa scării de 15 m<sup>2</sup>. În mansard vor fi amenajate 8 săli de câte 20 de m<sup>2</sup>, o cameră tehnică de 15 m<sup>2</sup>, grup sanitar de 23 m<sup>2</sup> și o terasă deschisă de 18 m<sup>2</sup>.

**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;**

Nivelul de echipare propusă pentru renovarea clădirii este de calitate bună spre foarte bună, materialele folosite se propun să fie materiale de uz intens, ușor de curățat și întreținut. Pentru finisajul bucătăriei se propune să se folosească gresie/faianță sau alte materiale ușor de curățat cum ar fi pardoseli și vopsele din materiale epoxidice care sunt conform normelor și standardelor de igienă. Pentru finisarea sălii de conferință se propune a se folosi parchet laminat pentru uz intens. Pentru finisajul sălilor destinate cursanților se propune folosirea materialelor ecologice, respective acolo unde se așteaptă activități practice materiale ușor de curățat.

În ceea ce privește finisarea exterioară și utilizarea sistemului de încălzire/răcire, asigurarea apei calde se propune căutarea unor soluții cât mai eficiente.

**d) număr estimat de utilizatori;**

- număr maxim de utilizatori: **75 pers.**
- număr max. de participanți la conferințe: 45 pers.
- număr max. de participanți la cursuri: 30 pers. simultan

**e) durata minimă de funcționare, apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse;**

Preconizăm o durată minimă de funcționare a investiției de **20 de ani**, cu un program de funcționare zilnică de **4-8 ore**.

**f) nevoi/solicitări funcționale specifice;**

Prezentul imobil va funcționa ca sediu secundar al Școlii Populare de Arte și Meserii Sfântu Gheorghe.

**g) corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului;**

Se vor avea în vedere cele stabilite prin PUG și PUZ al Municipiului Târgu Secuiesc. Nu se vor sacrifica copaci, pomi, arbuști. Se vor utiliza cu precădere material eficiente economic și care nu dăunează mediului înconjurător.

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

Vor fi stabilite pe parcursul proiectării de către beneficiar.

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

- HG nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice pentru fazele de proiectare: temă de proiectare, SF/DALI, PT, DTAC/DTAD/DTOE, DE

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu toate modificările ulterioare, actualizată la zi, HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și toate reglementările în vigoare din domeniul urbanismului, inclusiv PUG și RLU aprobat prin HCL Sf. Gheorghe nr. 27/2016, respectiv certificatul de urbanism nr. 68. din 23.02.2017., pentru determinarea indicatorilor urbanistici (POT, CUT), înălțimi, aliniament, numărul locurilor de parcare etc.

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor cu toate modificările ulterioare, actualizată la zi și toate reglementările în vigoare privind autorizarea și avizarea executării lucrărilor de construire

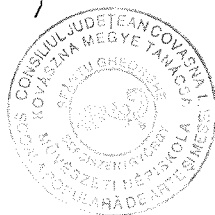
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții cu toate modificările ulterioare, actualizată la zi pentru determinarea nivelurilor de calitate privind cerințele fundamentale:

- a) rezistență mecanică și stabilitate,
- b) securitate la incendiu,
- c) igienă, sănătate și mediul înconjurător,
- d) siguranță și accesabilitate în exploatare,
- e) protecție împotriva zgomotului,
- f) economie de energie și izolare termică,
- g) utilizare sustenabilă a resurselor naturale,

inclusiv toate reglementările în vigoare privind aceste cerințe dintre care menționăm câteva în continuare

- P 100/1-2013 Cod de proiectare seismică și toate reglementările în vigoare din domeniul rezistenței structurale
  - P 118-1999 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor și toate reglementările în vigoare din domeniul securității la incendiu, cu accent deosebit privind conformarea arhitecturală, respectiv echiparea cu instalații de semnalizare și stingere a investiției
  - P 102-2001 Normativ privind proiectarea și executarea adăposturilor de protecție civilă, HG 862/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă și toate reglementările în vigoare din domeniul protecției civile pentru determinarea necesității și modul realizării unui adăpost de protecție civilă
  - NP 010-1997 Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee și toate reglementările în vigoare privind funcțiunea de învățământ
  - NP 051-2012 Normativ privind adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap și toate reglementările în vigoare din domeniul accesibilității
  - Ordinul nr. 2641/2017 privind modificarea și completarea reglementării tehnice "Metodologie de calcul al performanței energetice a clădirilor", aprobată prin Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 157/2007 și toate reglementările în vigoare din domeniul performanței energetice a clădirilor publice pentru determinarea nivelului de performanță, având în vedere modificările recente din domeniu
- Lista prezentată nu este deloc exhaustivă, toate reglementările în vigoare trebuie respectate.

Aprob,  
Beneficiar



Luată în cunoștință,  
Investitor



Întocmit,  
Proiectant

Handwritten signature of the designer.