

Anexa nr. 2 la Hotărârea nr. 186/2022

**Tema de proiectare
pentru obiectivul de investiție "Demolare construcții administrative (C1) și
anexe (C2 și C3) și construire clădire S+P+M la Centrul de Agrement Zăbala"**

PROIECTANT
TOPO-DALPI S.R.L
Nr. 1/16.11.2022

TEMĂ DE PROIECTARE

DENUMIRE TEMĂ :

Demolare construcții administrative 29415-C1 și anexe C2, C3,
construire clădire „Sp+P+M” la Centrul de agrement Zăbala

AMPLASAMENT:

SAT ZĂBALA, COMUNA ZĂBALA, JUDEȚUL COVASNA

BENEFICIAR:

JUDEȚUL COVASNA

TEMA DE PROIECTARE

Conținutul temei de proiectare se adaptează de către beneficiar, în funcție de specificul/categoria și clasa de importanță, precum și de complexitatea obiectivului de investiții propus.

1. Informații generale

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

Demolare construcții administrative 29415-C1 și anexe C2, C3, construire clădire „Sp+P+M” la centrul de agrement Zăbala

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

JUDETUL COVASNA

1.3. Ordonator de credite (secundar, terțiar)

Nu este cazul.

1.4. Beneficiarul investiției

Județul Covasna

1.5. Elaboratorul temei de proiectare

TOPO-DALPI S.R.L.

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

Regimul juridic: Imobilul se află în domeniul public al județului Covasna, înscris în CF nr. 29415 Zăbala, loc. Zăbala nr. cad. 29415 și în administrarea Școlii Populare de Arte și Meserii Sf. Gheorghe .

Regimul economic:

Folosința actuală a terenului este curți, construcții, pășune iar destinația zonei conform PUG aprobat este zona de agrement „Csipkés” – UTR 6.

Regimul tehnic:

Conform RLU aferent PUG aprobat, construcțiile trebuie să corespundă următoarelor cerințe:

Amplasarea construcțiilor: construcțiile vor fi amplasate sau aliniate în mod obligatoriu retrase de la aliniament, sau conform alinierii existente la construcțiile alăturate, zona liberă rezultată fiind destinată exclusiv spațiilor verzi, care se vor amenaja corespunzător. Este interzisă amplasarea construcțiilor anexe în sistem pavilionar, dispersat în cadrul parcelei, cu spații necontrolate între clădiri.

Retrageri laterale și posterioare: amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei nu este restrictivă, dar se recomandă o distanță minimă de 5 m. În toate cazurile, amplasarea construcțiilor față de limitele parcelei se va face și cu condiția respectării prevederilor Codului civil.

Volumetrie, aspect general, materiale: construcțiile se vor adapta caracterului arhitectural al funcțiunii reprezentate, se va ține seama în mod deosebit de latura estică a acestora. Se vor folosi materiale și sisteme constructive durabile, din zidărie și beton armat, interzicându-se folosirea pentru structura de rezistență a construcțiilor a materialului lemnos (cu excepția șarpantei). Ca policromie, se va utiliza maximum culoarea naturală a materialelor folosite, iar pentru tencuieli se vor folosi culori deschise, de preferință culoarea albă. Pentru acoperișuri se vor realiza șarpante de lemn cu unghiul pantei cuprinse între 35-60 de grade, cu învelitoare din țigla. Se admite folosirea acoperișurilor de tip terasă la construcțiile anexă, care nu sunt vizibile de la frontul stradal. Garajele vor fi înglobate în corpul clădirii de locuit, sau alipite de acestea. Se interzice construirea de garaje izolate, cu excepția când acestea sunt amplasate la limita posterioară a parcelei și nu sunt

ostentativi vizibile de pe stradă.

Regim maxim de înălțime: P+1+M, cu sau fără spații la subsol; înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată de la cota terenului amenajat (pe latura fațadei dinspre strada principală) până la cornișa acoperișului, va fi de 7,0 m pentru clădirile P+1, respectiv 10,0 m pentru clădirile P+1+M.

Indici urbanistici: POT maxim 20%, CUT maxim 0,60

Utilități: alimentarea cu apă din fântână proprie; evacuarea apelor menajere în fosa septică vidanjabilă impermeabilizată, până la darea în funcțiune a sistemului centralizat de apă și canalizarea menajeră, la care construcția se va racorda obligatoriu; alimentarea cu energie electrică prin racord la rețeaua existentă în zonă și din surse regenerabile (panouri solare)..

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 se afla în intravilanul loc. Zăbala , număr administrativ FN, județul Covasna. Imobilul este înscris în cartea funciară nr. 29415, nr. cad. 29415 curți construcții în suprafață de 3200 mp, înscris în domeniul public al Județului Covasna. Forma terenului este neregulată.

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

Zăbala este satul de reședință al comunei cu același nume din județul Covasna, Transilvania, România. Se află în partea de est a județului, în Depresiunea Târgu Secuiesc. Accesul la imobil se face din drumul de exploatare cu nr. cad. 24560, făcând legătură cu drumul județean DJ 121. Se află la 14,5 km de Târgu Secuiesc și la 5 km de orașul balnear de interes național Covasna. Formează o unitate administrativă împreună cu satele Peteni, Surcea, Tamașfalău.

Imobilul se învecinează cu: - Nord – pădure, Est și Vest – Parohia Reformata, Sud – drumul de exploatare nr. cad. 24560.

c) surse de poluare existente în zona;

Traficul auto de pe drumul de exploatare – nr. cad. 24560.

d) particularități de relief;

Amplasamentul propus se afla în jud. Covasna, com. Zăbala, sat Zăbala.

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

Zona este racordată la rețeaua de energie electrică.

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza din puț propriu, care necesită reabilitare. În cazul în care debitul acesteia nu asigură funcționarea în condiții optime a construcției este necesar forajul unui puț nou.

Colectarea apelor uzate se va realiza într-o fosa septică ecologică vidanjabilă, impermeabilă.

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

Existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, vor fi stabilite și se va dispune sau nu relocarea sau protejarea acestora prin avizele obținute de la furnizorii aferenți.

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;

Pe amplasamentul studiat există mai multe construcții, care nu vor fi afectate de lucrările menționate .

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 reglementările urbanistice statuate prin PUG aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Zăbala nr. 40/1999, prelungită prin HCL nr. 69/2018.

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;

Demolarea construcțiilor C1, C2 și C3 se va realiza mecanic și automatizat, deșeurile rezultate vor fi depozitate în locuri special amenajate.

Prin reconstruirea clădirii centrului de agrement se vor putea organiza tabere pentru copii la standardele în vigoare, ședinte, team building-uri, întâlniri școlare, etc. Se vor amplasa grupuri sanitare, dormitoare cu două sau trei paturi, grupuri sanitare proprii, sală de luat masa, sală de conferințe, bucătărie, centrală termică, cameră tehnică.

Prin reconstruirea clădirii se îmbunătățește aspectul satului, care va atrage atenția turiștilor și îmbunătățește economia satului.

Lucrările au un impact minim asupra mediului înconjurător.

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

Clădirea centrului de agrement, reconstruit, va avea un regim de înălțime "Sp+P+M". Suprafața construită va avea suprafața construită de 500 mp, suprafața desfășurată de 1500 mp. Clădirea va fi realizată pe fundații continue din beton armat, zidărie confinată, șarpanta din lemn ecarisat și tratate corespunzător, învelită cu țiglă. Se vor folosi culori naturale pentru a se încadra în natură. Aceasta va fi compusă din bucătărie, camera tehnică cu centrală termică, depozite, holuri, spălătorie/uscătorie, grupuri sanitare (bărbați/femei), dormitoare cu grupuri sanitare proprii cu două paturi, cu trei paturi, pentru minim 50 de persoane, sala de conferință pentru 80 de persoane, sala de mese pentru 80 de persoane, terase. Se vor folosi materiale și sisteme constructive durabile din zidărie și beton armat. Se va amplasa o fosa septică ecologică vidanjabilă. Apa potabilă va fi asigurată din puțul existent după recondiționarea acesteia. În cazul în care debitul nu asigură funcționarea clădirii în condiții optime este necesar forarea unui puț nou.

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;

Pentru obținerea unor construcții de calitate corespunzătoare sunt obligatorii realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existență a construcțiilor, a următoarelor cerințe fundamentale aplicabile:

- 1.a) rezistență mecanică și stabilitate;
- 2.b) securitate la incendiu;
- 3.c) igienă, sănătate și mediu înconjurător;
- 4.d) siguranță și accesibilitate în exploatare;
- 5.e) protecție împotriva zgomotului;
- 6.f) economie de energie și izolare termică;
- 7.g) utilizare sustenabilă a resurselor naturale.

d) număr estimat de utilizatori;

Minim 50 de persoane.

e) durata minimă de funcționare, apreciată corespunzător destinației/funcțiilor propuse;
Minim 50 de ani.

f) nevoi/solicitări funcționale specifice;

Nevoile/solicitările funcționale specifice vor fi stabilite conform documentației.

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

Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice și nu se află în zona de protecție monumente istorice și/sau ale culturii .

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

Conform documentației tehnice pentru obținerea autorizației de construire.

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

- Regulamentul privind protecția și igiena muncii în construcții, aprobat de MLPAT Ord.Nr. 9/N/15.03.93;
- Norme generale de protecția muncii editate de Ministerul Muncii și Protecției Sociale și Ministerul Sănătății - ediția 1996;
- Legea protecției muncii nr.90/1996 publicată în B.O.nr.157/23.07.1996;
- Norme specifice de protecția muncii pentru lucrări de zidărie, montaj prefabricate și finisaje în construcții, indicative IM 006-96 aprobat cu Ord. MLPAT nr.773/N din 15.10.1996
- Norme specifice de protecția muncii pentru lucrări de cofraje, schele, indicative IM 007-90, aprobate cu Ord.MLPAT nr.774/N din 15.10.1996

Aprobat beneficiar JUDEȚUL COVASNA prin
Președinte Tamás Sándor

Luat la cunoștință investitor,

(numele, funcția și semnătura autorizată)

Nagy Alpar, administrator

Întocmit

Proiectant,

TOPO-DALPI S.R.L.

