

Beneficiar / Proiectant / Consultant

.....

Nr. .... / .....

## TEMĂ DE PROIECTARE

### 1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

#### 1.1.Denumirea obiectivului de investiții

REAMENAJAREA, REASTAURAREA IMOBILULUI EDUCAȚIONAL SITUAT PE STRADA GÁBOR ÁRON NR. 18  
520008 Sf. Gheorghe Str. Gábor Áron, Nr. 18, jud. Covasna

#### 1.2.Ordonator principal de credite/investitor

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

#### 1.3.Ordonator de credite (secundar/terțiar)

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

#### 1.4.Beneficiarul investiției

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

#### 1.5.Elaboratorul temei de proiectare

PLANSHOW S.R.L., Sfântu Gheorghe - proiectant general, proiectant arhitectură

### 2. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI

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

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);*

Terenul studiat este compus din două parcele, acestea fiind situate în intravilanul localității Municipiul Sfântu Gheorghe, în plin centrul localității, pe strada Gábor Áron nr. 18. Clădirea C7 – clădirea principală al școlii face parte din frontul de case care delimitează către vest parcul din centrul orașului.

Ansamblul de clădiri se găsește pe două parcele una de 11.039 mp iar celălalt de 1613 mp, așa cum apare în extrasele de carte funciară nr. 37789, Sfântu Gheorghe respectiv 27603, Sfântu Gheorghe.

Conform extras carte funciară nr. 37789, Municipiu Sfântu Gheorghe beneficiarul Municipiul Sfântu Gheorghe este proprietarul terenului de 11.039 mp respectiv al construcțiilor care se găsesc pe aceasta cu numerele cadastrale așa cum urmează:

- **nr. cad. 37789 C1 – Internat D+P+1** – face obiectul prezentei documentații
- nr. cad. 37789 C2 – Internat P+3 – nu face obiectul prezentei documentații
- **nr. cad. 37789 C3 – Sala de Sport** – face obiectul prezentei documentații
- nr. cad. 37789 C4 – Casa Poartă – nu face obiectul prezentei documentații
- **nr. cad. 37789 C7 – Clădire Școală D+P+1+M** – face obiectul prezentei documentații
- nr. cad. 37789 C8 – Clădire Cantină – nu face obiectul prezentei documentații
- nr. cad. 37789 C9 – Garaj – nu face obiectul prezentei documentații

Conform extras carte funciară nr. 27603, Municipiu Sfântu Gheorghe beneficiarul Municipiul Sfântu Gheorghe este proprietarul terenului de 1613 mp – teren liber de construcții.

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

Parcelele studiate au următoarele vecinătăți;

- spre nord: terenuri private cu nr. cad.: 24172, 33555, 24471, 24476 Municipiu Sfântu Gheorghe
- spre est: strada Gábor Áron
- spre sud: terenuri private și str. Victor Babeș
- spre vest: teren privat nr. cad. 38362 și teren domeniu public Mun. Sfântu Gheorghe

Parcela are acces direct de pe str. Gábor Áron după cum urmează: acces auto în colțul nord estic și două acces pietonale dealungul străzii în linia celor două accese în clădirea C7. În cadrul parcelei clădirile studiate au mai multe accese.

Este o posibilitate de acces și dealungul laturii sudice de pe str. Victor Babeș, acces pietonal și auto dealungul laturii estice al terenului de sport.

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

Nu este cazul – nu există surse de poluare în zonă.

***d) particularități de relief;***

Terenul studiat are o pantă accentuată, fiind terasa din vest a râului Olt, clădirile fiind amplasate pe câte o terasă artificială a acestei pante.

Fâșia de teren din imediata vecinătate a străzii Gábor Áron, pe care este amplasată clădirea C7, clădirea principală a grupului școlar respectiv clădirea C3, sala de sport se află la marginea inferioară a terasei, fiind o

suprafață relativ plană, cu o ușoară pantă către est, adică către stradă. La o cotă mult mai ridicată față de stradă se găsește clădirea C1.

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

Momentan terenul și construcțiile studiate sunt legate la toate rețelele municipale:

- electric
- apă
- canalizare menajeră
- canalizare pluvială
- gaz

Agentul termic al sistemului de încălzire este asigurat prin centrale termice proprii care funcționează pe combustibil de gaz.

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

Nu sunt.

**g) posibile obligații de servitute;**

Nu sunt.

**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;**

Se va realiza expertiză tehnică în cadrul D.A.L.I.

**ÎNCADRAREA CONSTRUCȚIEI-C7 (clădirea principală a școlii – corpul A denumit și corpul Kós)**

Categoria de importanță	B - conf. H.G. 766/97
Clasa de importanță și de expunere la cutremur	II, $\gamma = 1,2$ (P100-1/2006, P100-1/2013)
Zona de hazard seismic	$a_g=0,20g$ , $T_c= 0,7$ sec. (cod de proi. P100-1/2006, P100-1/ 2013)
Metode de evaluare:	evaluare calitativă detaliată
Starea de cunoaștere	KL1-cunoaștere limitată
Metodologia	Nivel 2

**ÎNCADRAREA CONSTRUCȚIILOR C1, C3, C7 (extinderea din anii 1950)**

Categoria de importanță	C - conf. H.G. 766/97
Clasa de importanță și de expunere la cutremur	II, $\gamma = 1,2$ (P100-1/2006, P100-1/2013)
Zona de hazard seismic	$a_g=0,20g$ , $T_c= 0,7$ sec (cod de proi. P100-1/2006, P100-1/ 2013)
Metode de evaluare	evaluare calitativă detaliată
Starea de cunoaștere	KL1-cunoaștere limitată
Metodologia	Nivel 2

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



Conform certificatul de urbanism nr. 141 din 27.03.2017 terenul se află în zona de instituții publice și servicii, folosința actuală fiind internat, sală de sport și clădire de școală.

Sunt valabile PUZ și RLU aprobat prin H.C.L. nr. 72/2008.

**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.**

O parte din clădirea C7 – corpul A se găsește pe lista monumentelor istorice sub codul CV-II-m-B-13095 sub denumirea Fostul Gimnaziu de Fete azi Grupul Școlar "Kós Károly". Astfel celelalte clădiri studiate din ansamblu se află în zona de protecție al monumentului.

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

#### **a) destinație și funcțiuni;**

În momentul de față construcțiile studiate sunt abandonate aflându-se în stare de degradare diferită – majoritatea degradărilor datorându-se lipsei întreținerii sau întreținerii neadecvate. Totodată se menționează faptul că construcțiile au fost folosite de elevi cu vârsta cuprinsă între 14-18 ani iar în viitor se dorește folosirea construcției pentru învățământ primar – de către copii cu vârsta cuprinsă între 6-11 ani. Astfel lângă intervențiile de întreținere sunt necesare și intervenții care ajută în transformarea clădirilor respectiv al terenului înconjurător în așa fel încât să satisfacă nevoile specifice acestui grup de vârstă.

Construcțiile studiate momentan nu funcționează, acestea au fost părăsite recent, pe parcursul acestui an.

Destinația construcțiilor studiate a fost după cum urmează:

- clădirea C1 – clădire internat – adăpostind săli de cazare pentru elevii liceului cu anexe (grupuri sanitare, sală de studiu, spălătorie) respectiv săli de învățământ (la etaj)
- clădire C3 – sala de sport – adăpostind o sală de sport cu anexele necesare: depozit, vestiare etc.
- clădire C7 – clădirea școlii – adăpostind săli de studii respectiv laboratoare și alte anexe (grupuri sanitare, cancelarie, secretariat etc.)

Prin investiția propusă se dorește oferirea unui spațiu adecvat pentru elevii din clasele 0-IV, respectiv reabilitarea clădirilor într-un mod adecvat. Corpul C7 fiind un monument istoric de interes local, respectiv ansamblul ocupând un teren din plin centrul municipiului este foarte important pentru imaginea orașului ca acest ansamblu să devină un punct forte al orașului.

Obiectivele preconizate:

- Amenajarea a 20 de săli de clase pentru învățământ primar
- Amenajarea tuturor anexelor necesare funcționării școlii (laboratoare, săli multifuncționale, cancelarie, grupuri sanitare etc.) – dotate conform cerințelor categoriei de vârstă
- Reabilitarea construcțiilor – având în vedere caracterul de monument al acestora
- Amenajări exterioare – adecvat categoriei de vârstă al utilizatorilor și al funcțiunii propuse

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

**Clădirea C1 – fostul internat**

Dimensiunile maxime la teren: 40,96x26,73 m

Regimul de înălțime: D (parțial) +P+E

Momentan clădirea adăpostește: 6 săli de clase + 8 săli de internat și anexe

Se dorește: 12 săli săli de clase + 8 săli de internat și anexe

-suprafața construită, situația existentă	Ac =	708,5 mp
-suprafața construită, situația propusă	Ac =	726,70 m
-suprafața desfășurată, situația existentă	Ad =	1683,75 mp
-suprafața desfășurată, situația propusă	Ad =	1702 mp

**Clădirea C3 și C7 – sala de sport și clădirea principală al școlii**

Dimensiunile maxime la teren: 49,58 x 46,73 m

Regimul de înălțime: D (parțial) +P+E+M (parțial)

Momentan clădirea adăpostește: 8 săli de clase + 3 laboratoare + alte săli de învățământ și de sport + anexe

Se dorește: 8 săli de clase + 3 laboratoare + alte săli de învățământ și de sport + anexe

-suprafața construită, situația existentă	Ac =	1123,70 mp
-suprafața construită, situația propusă	Ac =	1140 mp
-suprafața desfășurată, situația existentă	Ad =	3288,85 mp
-suprafața desfășurată, situația propusă	Ad =	3305,15 mp

**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;**

Se va studia prin audit energetic posibilitățile de ridicare a eficienței energitice.

**d) număr estimat de utilizatori;**

**Clădirea C1**

12 săli de clase cu câte 30 de copii – însemnând 360 de copii și 24 de învățătoare

**Clădirea C3+C7**

8 săli de clase cu câte 30 de copii – însemnând 240 de copii și 16 învățătoare

La aceasta se mai adăugă numărul personalului de întreținere care se estimează a fi de 2-5 persoane.

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

Durata minimă de funcționare va fi de 20 de ani.

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

- Amenajarea a 20 de săli de clase pentru învățământ primar (0-IV): 8 săli în clădirea C7 pentru clasele III-IV și 12 săli în clădirea C1 pentru clasele 0-III.
- Amenajarea tuturor anexelor necesare funcționării școlii (laboratoare, săli multifuncționale, cancelarie, grupuri sanitare etc.) – dotate conform cerințelor categoriei de vârstă a învățământului primar
- Reabilitarea construcțiilor – având în vedere caracterul de monument al acestora
- Amenajări exterioare – adecvat categoriei de vârstă al utilizatorilor și al funcțiunii propuse: amenajarea unor zone de joacă, unui teren de sport cu pistă de alergare, unor zone pentru clase în aer liber, rezolvarea siguranței în exploatare pentru categoria de vârstă de învățământ primar

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

Conform certificatul de urbanism nr. 141 din 27.03.2017 terenul se află în zona de instituții publice și servicii, folosința actuală fiind internat, sală de sport și clădire de școală.

Sunt valabile PUZ și RLU aprobat prin H.C.L. nr. 72/2008.

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

Se dorește reabilitarea celor doi clădiri respectiv amenajarea terenului cu scopul de a oferi un spațiu adecvat pentru 600 de copii cu vârstă de învățământ primar.

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

Se propune realizarea unui DALI în conformitate cu HG 907/2016.

Aprob  
Beneficiar

Luat la cunoștință  
Investitor

(numele, funcția și semnătura autorizată)

Întocmit  
Beneficiar/Proiectant/Consultant

PLANSHOW SRL  
arh. AMBRUS-HLAVATHY Zsófia

