

Anexă la Hotărârea Consiliului Local

privind aprobarea Studiului de fezabilitate pentru obiectivul :

**DEMOLAREA GRADINITEI NR.7 SI CONSTRUIREA UNEI NOI CLADIRI
PENTRU GRADINITA PE STRADA ORBAN BALAZS**

I – Date generale

I.01 – Obiectul proiectului

- denumirea proiectului:**DEMOLAREA GRADINITEI NR.7 SI
CONSTRUIREA UNEI NOI CLADIRI PENTRU
GRADINITA PE STRADA ORBAN BALAZS**

- beneficiar: **MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**

- amplasament: Str.Orban Balazs, nr. 4,Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

- proiectant: **DOMAHIDI ILDIKO BIA**

nr. Proiect: 43/2018

- faza de proiectare: **SF**

-varianta aleasa: **VARIANTA 2**

PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI AFERENȚI INVESTITIEI:

Indicatori maximali, respectiv valoarea totală a obiectivului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și, respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate

cu devizul general;

- valoarea totală (INV),inclusiv TVA (lei) $1.155.266,75 + 212.661,13 = 1.367.927.88$ lei

din care:

- construcții-montaj (C+M) $852.164,91 + 161.911,33 = 1.014.076,24$ lei

I.02 – Caracteristicile amplasamentului

Regimul juridic: CF nr.29855; nr.top 663,664/2 nr.cad. C1

Imobilul proprietate publica a UAT Municipiul Sfantu Gheorghe, situat in intravilan.Drept de administrare a Consiliului Local al mun.Sf.Gheorghe, poz.492,493 din Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al mun.Sf.Gheorghe, aprobat prin HG nr.975/2002 cu modificarile si completarile si modificarile ulterioare

Regimul economic:

- zona de locuinte
- folosinta actuala : gradinita

Regimul tehnic:

- Conform PUG si R.L.U. aprobat prin HCL nr.27/2016, cu respectarea legii nr.50/1991, cu completarile ulterioare si a Codului Civil
- Subzona conform PUG: UTR20
- Se vor respecta prevederile RGU privind amplasarea constructiilor, POT, accese, parcaje(Anexa 1 la CU)
- terenul cu constructia se afla in nord vestul intravilanului mun.Sf.Gheorghe, cu front de cca.25m pe str.Orban Balazs spre sud-vest si marginit la nord-est de paraul Debren
- terenul de forma trapezoidala are o suprafata de 788mp(648mp inscris in CF), cu constructia parter+ subsol partial al gradinitei cu $A_c = 130\text{mp}$ si $A_d = 154\text{mp}$

- dimensiunile maxime in plan ale constructiei propuse spre demolare: 13 x 14,75m
- nu exista drept de servitute de preemtiune, constrangeri urbanistice asupra terenului

Relatia cu zonele invecinate, accesuri existente si/sau cai de acces posibile

- zona de locuinte a intravilanului
- acces existent direct din str.Orban Balazs
- vecinatati:
 - la nord: imobil cu adresa Orban Balazs nr.6
 - la est: Paraul Debren
 - la sud: imobil cu adresa str.Orban Balazs nr.2
 - la vest: str.Orban Balazs

Orientari propuse fata de punctele cardinale, de interes naturale sau construite

- Terenul trapezoidal este alungit pe axa sud vest- nord est, cu front stradal sud vestic. Incaperile gradinitei propuse pentru demolare sunt orientate catre sud vest si sud est
- Terenul este marginit la nord est de albia paraului Debren cu o zona de protectie de 2m, la nord vest si sud est se afla curti si constructii de locuinte mici(P,P+M) in proprietate privata.Curtea este amenajata cu copaci(nuci, brazii, foioase)tufise, gazon verde, loc de joaca si imprejmuita.

II – Situația existentă

- Terenul cu constructia se afla in nord vestul intravilanului mun.Sf.Gheorghe, cu front de cca.25m pe str.Orban Balazs spre sud-vest si marginit la nord-est de paraul Debren
- Terenul de forma trapezoidala are o suprafata de 788mp(648mp inscris in CF), cu constructia parter+ subsol partial al gradinitei cu $A_c = 130\text{mp}$ si A_d

= 154mp, cu nr.cad. C1-casa de lemn

- In prima faza amenajarea terenului pentru constructia propusa consta in demolarea cladirii gradinitei existente, care dupa multe incercari de reabilitare , consolidare a devenit greu folosibil din mai multe considerente:
 - conform expertizei tehnice anexate structura cladirii se afla in stare degradata, cauzata de alcatuirea constructiva si vechime; prezinta degradari din efecte seismice, din infiltratii de apa, modificari structurale in timp
 - lipsa conditiilor igienico-sanitare cauzate de vechimea cladirii(putreziri, ciuperci, etc)
 - fiind construita pentru locuinta prin anii 1930, nationalizata si transformata in gradinita, nici partiul nici gabaritele nu satisfac normele minimale ale functiunii actuale
- Caracteristicile constructiei propuse pentru demolare:
 - functiune: gradinita pentru 2 grupe
 - planimetrie in forma de L
 - dimensiuni maxime in plan: 14,752 x 12,96m
 - regim de inaltime: parter+ subsol partial
 - h max streasina: +3,63m
 - h max. coama: +6,75m
 - suprafete: $A_c = 130\text{mp}$ $A_d = 154\text{mp}$ $A_u = 107,75 + 20,52 = 128,27\text{mp}$
 - Indici urbanistici existenti:
 $POT = 16,5\%$ $CUT = 0,2$
 - Categoria de importanta conf.H.G. 766/97 : „C”
 - Clasa de importanta conf P100-1/06:”III”
 - Grad rezistenta la foc: V

- Zona seismică de calcul $T_c = 0,7 \text{ sec}$; $a_g = 0,20 \text{ m/s}^2$
- Rezolvare functională: lista spațiilor:
- la parter:
 - sala 1 23,07mp
 - sala 2 46,64mp
 - sala pentru materiale didactice 24,7mp
 - oficiu 7,32mp
 - grup sanitar 6,02mp
 - cerdac 12,00mp
- la subsol:
 - pivnita 20,52mp
- structura de rezistență:
 - fundații sub pereții subsolului din zidărie de piatră
 - pereți portanți din barne de lemn; extinderea din zidărie de cărămidă
 - planșeu peste subsol din grinzi de lemn
 - cerdac din stalpi și grinzi de lemn
 - acoperiș pe sarpanta de lemn
- finisaje:
 - pardoseli din șerveț de brad în sală și cerdac
 - pardoseala din ciment șclivisit în oficiu și grup sanitar
 - pardoseala din pământ în subsol
 - tencuieli șclivite pe pereți și tavane
 - tamplării de lemn în interior și PVC în exterior
 - învelișuri din țigle ceramice
- echipare tehnico- edilitară
 - grupurile sanitare sunt dotate cu WC-uri și lăvare alimentate cu apă

din rețeaua stradală

- apele uzate menajere sunt evacuate în sistem gravitațional în canalizarea stradală
- încălzirea și prepararea apei calde este asigurată de o centrală termică cu gaz montată în grupul sanitar
- instalațiile electrice sunt racordate la rețeaua orașului
- pentru stabilirea stării tehnice au fost întocmite studii și expertize: releveul clădirii, studiu geotehnic cu 2 dezveliri de fundație, raport de expertiză tehnică. Concluzia acestora privind starea structurii, a finisajelor și a utilitatilor este: necesitatea desființării construcției
- amenajările exterioare existente prezintă deficiențe mari:
 - arbori periculoși și locuri neadecvate, zonă verde neglijată
 - împrejmuire inestetică cu poartă deteriorată
 - echipamentul locului de joacă necesită renovare
 - lipsesc aleile pietonale
- În aceste condiții amenajarea terenului constă în eliberarea totală a terenului din curte pentru noile construcții și amenajări propuse: demolări, defrisări de copaci, sistematizări verticale, etc.

III – Situația propusă

După demolarea construcției existente conform tehnologiei de demolare din expertiza tehnică, se propune construirea unei noi clădiri pentru grădiniță; cu următoarele caracteristici:

- funcțiune: grădiniță cu 2 grupe: una cu program normal, una cu program prelungit
- dimensiuni maxime în plan: 22,81 x 11,16m
- regim de înălțime: subsol parțial+parter
- h max streșină: +2,75m(raportat la +0,00- cota pardoselii parterului)

- h max. coama: +8,70m
- suprafete: Sc = 200mp Sd subsol=31mp Sd parter = 200mp

Sd total = 231mp

Su subsol = 23,25mp Su parter = 156,35mp Su total = 179,60

- POT = 25% CUT = 0,30
- Categoria de importanță conf.H.G. 766/97 : „C”
- Clasa de importanță conf P100-1/06:”III”
- grad de rezistenta la foc : II
- risc de incendiu: mic
- numarul de utilizatori: 34pers.(30 copii + 4 personal)

• **Descriere functionala:**

Rezolvarea functionala, conceptia plani si volumetrica, dimensionarea, legaturile spatiilor au fost concepute in conformitate cu normativele si standardele in vigoare: in special Indicativ NP011-97 si cu Tema de proiectare insusit de beneficiar. Astfel lista spatiilor interioare si suprafetele utile se prezinta astfel:

la parter:

- vestibul-filtru cu acces de pe terasa acoperita de la cota+0,00, accesibil prin rampa dinspre sud si scari dinspre nord 6,00mp
- izolator cu grup sanitar propriu accesibil din vestibul 10,00mp
- vestiar pentru 2 grupe cu acces din vestibul 33,45mp
- sala de grupa 1 cu program normal pentru 15 copii cu acces din vestiar si orientat spre sud vest 40,00mp
- sala de grupa 2 cu program prelungit pentru 15 copii cu paturi pliabile, cu acces din vestibul si orientat spre sud est 40,25mp
- grup sanitar pentru 2 grupe cu 4WC-uri, 4 lavoare, 2 dusuri si un WC pentru copii cu deficiente motorii, accesibil din vestiar 14,00mp
- oficiu-chicinetă pentru incalzirea mesei, dotat cu plita, spalator,

frigider, mobilier pentru depozitarea veselei		10,00mp
• vestiar cu grup sanitar personal		2,65mp
Au total parter	=	156,35mp
• terasa acoprita de acces		12,00mp
la subsol: cu acces exterior pe fatada nord est		
◦ magazie		6,00mp
◦ spatiu tehnic		17,25mp
Au subsol	=	23,25mp
Au total	=	179,60mp

- inaltimea interioara a spatiilor la parter= 3m
- inaltimea interioara a spatiilor la subsol= 2,30m
- **Mentiune:** Gradinita propusa in locul gradinitei propuse spre demolare are ca Centru financiar Gradinita “Hofeherke” -Sf.Gheorghe, alea Tineretului nr.2 care este dotat cu toate functiunile cerute de normativ: birou pentru conducere, cabinet medical, bucatarie, spalatorie. Din lipsa de spatiu aceste finctiuni nu s-au cerut prin Tema de proiectare , ele putand fi asigurate de gradinita “mama”
- **Structura de rezistenta:** conceputa si realizata in conformitate cu prevederile Legii nr.10/1995:
 - fundatii continue din beton simplu
 - elevatii continue din beton armat
 - planseu tipLEP de 22+6 cm grosime peste subsol
 - pereti portanți : din zidarie de caramida confinata de 38cm grosime cele exterioare iar cele interioare de 25cm grosime grosime, întarite cu sâmburi si centuri beton armat la intersectii si colturi si centuri de beton armat la partea superioara a acestora
 - planseu tipLEP de 22+6 cm grosime peste parter
 - acoperiş tip şarpantă cu învelitoare din tige profilate

- cos de fum din elemente prefabricate
- **Izolatii, compartimentari**
 - hidroizolatii se prevad pe peretii exteriori ai subsolului sub placa de beton a subsolului si parterului, intre elevatiile din beton si zidaria portanta si pe sarpanta acoperisului
 - termoizolatiile prevazute vor asigura temperaturile interioare conventionale de calcul cuprinse intre 18°C in vestibul si 24°C in grupuri sanitare (20°C in salile de grupa si vestiar) si vor fi utilizate la : peretii exteriori-10cm polistiren expandat; sub pardoseala parterului- 3cm polistiren extrudat; peste planseul parterului- 15cm polistiren expandat
 - peretii de compartimentare: din zidarie de blocuri ceramice de 10,15 cm grosime
- **Finisaje:**
 - **Finisaje interioare:**
 - La parter:
 - pardoseala linoleu tip Tarchet in toate incaperile
 - pereti si tavane tencuite, zugravite cu zugraveli lavabile, in culori pastelate, deschise
 - placaje de faianta pe peretii incaperilor cu apa pana la $h = 1,25\text{m}$: grupuri sanitare , oficiu
 - tamplarii (usi) din PVC pline la oficiu, grupuri sanitare si izolator, cu ochiuri de lumina in partea superioara la salile de grupa , vestibul
 - caloriferele vor fi mascate cu grilaje pentru evitarea accidentarii
 - se va monta bara de protectie la 90cm la ferestrele cu h parapet $< 90\text{cm}$
 - la subsol:
 - pardoseli beton sclivisit
 - pereti si tavane tencuite , zugravite cu zugraveli lavabile

- tamplarii PVC
- **Finisaje exterioare:**
- la parter:
 - pardoseala gresie antiderapanta pe terasa de acces, trepte si rampa
 - tencuieli speciale culoare alba pe fatade
 - socluri placate cu piatra naturala
 - stalpi si grinzi ale terasei din lemn tratat – culoare naturala
 - tamplarii de lemn stratificat(eventual PVC culoarea lemnului) cu geam termoizolant
 - elemente de lemn aparente (balustrazi, pazii, etc)tratate contra intemperiilor- culoare naturala
 - învelitoare țigle ceramice – culoare caramizie
 - jgheaburi si burlane din tabla zincata
- la subsol:
 - trepte din beton sclivisit
 - ferestre PVC + geam termoizolant

IV.Asigurarea utilitatilor necesare functionarii obiectivului

- alimentare cu apa:
 - prin bransament nou propus la conducta stradala existenta PEID 110, cu conducta de apa rece PEID 32, camin apometru.Consum estimat: $Q = 3mc/zi$; $Q = 0,3mc/h$
- canalizare menajera:
 - prin bransament propus la conducta stradala existenta PVC-KG 250, cu conducta gravitationala PVC – KG 110, PVC- KG 160 si camin menajer
- agent termic:
 - centrala termica murala , cu tiraj fortat de 24kW, amplasat pe peretele oficiului, pe baza de gaz metan

- bransament gaz existent la rețeaua stradală
- contorul de gaz va fi amplasat în loc vizibil (pe împrejurimea stradală)
- alimentarea cu energie electrică: se asigură prin bransament mutat la rețeaua stradală existentă
 - prizele vor fi proiectate și amplasate pentru a asigura confortul adecvat dar respectând normele specifice grădinitelor
 - iluminatul artificial se realizează prin instalații electrice pe baza normativelor și standardelor specifice, cu respectarea indicativ NP011-97 pct. 4.4.5.2.
- instalații pentru siguranța la foc:
 - Sistemul conceput este gândit ca să asigure o protecție maximă, având în vedere că în timpul programului pot fi aproape 40 de oameni, majoritatea – aproximativ 30 - copii, iar în afara programului trebuie protejate valorile grădinitei. Din aceste motive s-a conceput un sistem care să acopere total clădirea. Având în vedere importanța clădirii, mărimea obiectivului, s-a conceput un sistem conventional cu toate componentele prevăzute de lege. În fiecare încăpere se prevăd detectoare de fum; pe holuri și în salile de educație se prevăd butoane manuale de declanșare a sistemului la fiecare ieșire și sirene pentru alertare
- instalații pentru supraveghere cu camere:
 - De asemenea s-a prevăzut și un sistem de supraveghere cu camere video a căilor de acces principale. Se prevede un sistem cu camere IP de înaltă rezoluție pentru a se asigura o calitate corespunzătoare a imaginii. Înregistrările se vor stoca pe un NVR având un HDD suficient de mare pentru a asigura termenul legal de memorizare a imaginilor

V – Amenajări exterioare construcției

- Se propun lucrări de amenajare a terenului după demolare; sistematizare verticală,

defrisari de arbori, platforma de deseuri, etc.

- Se va reconstrui împrejmuirea stradala.
- Se va amenaja un loc de joacă pentru copii, alei noi pietonale, carosabil cu parcare, după lucrările de construcții se va reface vegetația.
- Amenajarea curtii este prezentata pe plansa A#23

ÎNTOCMIT

arh. Domahidi Ildiko

