

TEMĂ DE PROIECTARE
pt. obiectivul de investiții
"AMENAJARE CENTRU COMUNITAR CÂMPUL FRUMOS"

1. INFORMAȚII GENERALE:

1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

"Amenajare Centru Comunitar Câmpul Frumos"

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

Primar Antal Árpád-András / Municipiul Sfântu Gheorghe

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)

1.4. Beneficiarul investiției

Municipiul Sfântu Gheorghe

1.5. Elaboratorul temei de proiectare

arh. István BENEDEK, BLIPSZ SRL

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

NR. CF 29799, Nr. Top CAD: 29799, 29799-C1

Imobile în proprietatea mun. Sf. Gheorghe, situate în intravilan.

Zona agroindustrială. Folosința actuală curți construcții, unități de învățământ. Zona de impozitare fiscală "B".

Subzona conform PUG – UTR 49

2.2. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus(e) pentru realizarea obiectivului de investiții, după caz:

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

Amplasamentul se află la marginea orașului, în partea de est a municipiului Sfântu Gheorghe, pe strada Câmpu Frumos nr.5, stradă care face parte din DN13E, care duce spre localitatea Reci. Este o zonă de tip ghetou cu blocuri.

Parcela administrativă în cadrul căreia se intervine are o suprafață totală de 2,28ha din care suprafața aferentă centrului, amenajată prin acest studiu este de 1436 mp. Dimensiunile în plan ale parcelei reâmprejmuite vor fi de 38x41m.

Câmpul Frumos este cea mai fertilă zonă din împrejurimea municipiului Sfântu Gheorghe, unde au funcționat ferme agricole private până la mijlocul anilor 1960, când a fost înființat IAS Câmpul Frumos, Sfântu Gheorghe. Blocurile au fost ridicate în anii 1970 și s-au mutat acolo cei care lucrau

în diferitele ramuri ale IAS-ului. Consiliul Local a achiziționat terenurile și clădirile fostului IAS Câmpul Frumos și a reabilitat parțial situl industrial printr-un proiect major finanțat prin POR 2007-2013, Axa 4, DMI 4.2, realizând un parc industrial, administrat de către o companie a municipiului.

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

Așezarea (Câmpul Frumos) nu dispune de multe clădiri, blocurile sunt înconjurată aproape în total de teren viran, în imediată vecinătate există doar parcul industrial recent construit.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- nord – DN13E
- sud – blocuri de locuințe P+1
- est – drum de exploatare, construcții agricole
- vest – teren de joacă pentru copii, parcelă destinată viitoarei grădinițe

Accesul către parcelă se face din DN13E (strada Câmpu Frumos) printr-un drum de incintă.

c) surse de poluare existente în zonă

Surse de poluarea a aerului prin particule de praf aflate în suspensie datorită drumurilor de incintă nemodernizate.

Poluare fonică datorită drumului cu circulație intensă DN13E din apropiere.

d) particularități de relief

Zona este plată, fără diferențe semnificative de nivel, la aproximativ 525m deasupra nivelului mării.

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

Există rețea de alimentare cu energie electrică, apă și canalizare, precum și rețea de gaze naturale. Nu sunt în zonă servicii publice de sănătate sau sociale

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

Conform avizelor deținătorilor de rețele, nu se cunosc în momentul actual.

g) posibile obligații de servitute

Nu se cunosc.

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

Conform indicațiilor Expertului tehnic și a Certificatului de urbanism emis.

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

Subzona conform PUG – UTR 49.

Conform extras din RGU, ZA - zona unități agricole, anexat la Certificatul de Urbanism nr.553 din 12.11.2019.

- 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.**

În zona amplasamentului nu sunt monumente istorice.

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

a) destinație și funcțiuni

Prin această investiție se va realiza o construcție cu dotările și utilitățile, mobilierul necesar unui centru comunitar în vederea creșterii accesului persoanelor din comunitățile defavorizate la servicii medicale, sociale și educaționale.

b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate

Structura funcțională a centrului comunitar se va realiza pentru a deservi populația comunității defavorizate în număr de 432 persoane. Clădirea existentă a actualei grădinițe se va reabilita, se va extinde pe verticală și orizontală pentru a satisface cerințele de gabarit ale noului centru comunitar. Suprafața desfășurată estimată pentru noua funcțiune este de 500mp. Măsurile de reabilitare și extindere se vor lua ținând în cont concluziile și recomandările expertizei tehnice.

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;

Acoperiș:	Șarpantă din lemn cu învelitoare din țigle ceramice sau din beton
Structura de rezistență:	La alegere, corespunzător zonei seismice și condițiilor geotehnice
Închideri exterioare:	Căramidă plină, cu goluri sau BCA îmbrăcate în termosistem cu asigurarea rezistenței termice normate.
Tâmplărie exterioară:	PVC sau lemn stratificat cu geam termoizolant bipan sau tripan.
Finisaje exterioare:	Tencuieli decorative peste termoizolație cu zugrăveli lavabile iar soclu cu tencuială rezistentă la apă.
Compartimentări interioare:	Compartimentări din zidărie (căramidă sau BCA) și/sau gipscarton
Pardoseli interioare:	Conforme cu funcțiunea deservită: parchet în săli mici și birouri, gresie sau plăci din piatră în holuri, săli mari și grupuri sanitare
Pereți, plafoane interioare:	Zugrăveli pe bază de var peste ziduri existente. Faianță H=1,5m pe front de lucru oficiu; H=2,1m perimetral în baie, duș + zugrăveli lavabile în rest. Pereți despărțitoare noi din gipscarton.

Tâmplărie interioară:	Lemn masiv sau MDF
Instalație apă-canal:	Racordată la rețeaua orașului cu contorizarea individuală.
Instalație încălzire și apă caldă menajeră:	Agent termic și apă caldă menajeră preparată de o centrală termică proprie amplasată în spațiu tehnic (subsol) pe combustibil de gaze naturale sau din resurse regenerabile.
Instalație electrică:	Standard, racordată la rețeaua orașului – contorizare individuală
Instalație TV:	Nu
Instalație telefonie:	Nu
Instalație de paratrăsnet:	Se va dota cu instalație de paratrăsnet și împământare conform normative.
Serviciu de salubritate:	Va fi asigurat transportul regulat al reziduurilor menajere de către firmă specializată pe bază de contract individual.

d) număr estimat de utilizatori

Centrul va deservi populația comunității defavorizate din Câmpul Frumos în număr total de 432 persoane, numărul de utilizatori estimați cca 20-30 de persoane simultan.

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

Durata minimă de funcționare apreciată conform catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe este de 50 ani. Perioada de garanție va fi de 3 ani.

f) nevoi/solicitări funcționale specifice

În cadrul proiectării se va ține cont de categoriile funcționale, de siguranța populației, de normele tehnice în vigoare, siguranța la incendiu, de factorii economici și sociali, de conservare și protecție a mediului. Respectarea prevederilor legale privind protecția persoanelor cu dizabilități.

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

La elaborarea DALI solicitat prin prezenta temă de proiectare se vor avea în vedere toate elementele prevăzute prin actele normative în vigoare și planul urbanistic care reglementează zona respectivă.

h) stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului

Toate propunerile prezentate mai sus sunt orientative. Proiectantul nu le va considera restrictive sau limitative, iar pentru elaborarea Documentațiilor tehnice va consulta beneficiarul și se vor respecta toate normele de funcționare precum și normativele și STAS-urile actualizate, în vigoare.

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

- Hotărârea nr. 907 din 2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico/economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice.
- Legea nr. 50 din 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată
- Legea nr. 10 din 1995 republicată, privind calitatea în construcții
- Normele de funcționare specifice clădirilor sociale, astfel ca la finalizarea lucrărilor executate pe baza proiectului aceste spații să poată fi date în folosință și exploatare

**BENEFICIAR,
MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**

**PROIECTANT GENERAL,
BLIPSZ SRL
arh. BENEDEK István**