

**NOTĂ CONCEPTUALĂ**

**1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus**

**1.1. Denumirea obiectivului de investiții**

“ Amenajare clădire educațională și expozițională” în imobilul din str. Kós Károly, nr. 21”

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

Municipiul Sfântu Gheorghe

520085 str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, Mun. Sfântu Gheorghe, Jud. Cv.

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

Municipiul Sfântu Gheorghe

520085 str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, Mun. Sfântu Gheorghe, Jud. Cv.

**1.4. Beneficiarul investiției**

Municipiul Sfântu Gheorghe

**2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus**

**2.1. Scurtă prezentare privind:**

**a) deficiențe ale situației actuale:**

Amplasamentul investiției, terenul sub adresa 520055, str. Kós Károly, nr. 21, Mun. Sf. Gheorghe, jud. Covasna identificat prin extras C.F. nr. 43672, Sfântu Gheorghe, are proprietar pe Municipiul Sfântu Gheorghe cu drept de administrare în favoarea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

Teren de formă neregulată are o suprafață conform extras CF nr. 43672, Sfântu Gheorghe de 28.725 mp, iar pe aceasta se găsesc mai multe construcții (C1-C23) din care clădirea studiată se identifică cu codul C14:

Nr CAD 43672-C14 –cu suprafață construită de 586 mp - Corp administrativ și laborator, edificat în anul 1908, regimul de înălțime P+1, suprafața construită desfășurată existentă de 938 mp.

Clădirea studiată este inclusă pe lista monumentelor istorice pe poziția 179 - sub codul L.M.I. 13107.06. ca și corp administrativ și laboratoare, conform L.M.I. al județului Covasna din 2015.

Parcela momentan are acces auto și pietonal de pe strada Kós Károly, strada adiacentă de-a lungul laturii vestice.

Vecinătățile parcelei:

- spre vest: strada Kós Károly
- spre nord: terenuri identificate prin extras CF nr. 25793 respectiv extras CF nr. 32734, Sfântu Gheorghe
- spre sud: strada Tutunului și terenul identificat prin extras CF nr. 43673, Sfântu Gheorghe
- spre est: strada Țigaretiei respectiv terenurile identificate prin extras CF nr. 43673 respectiv nr. 31498, Sfântu Gheorghe.

Zona studiată de aproximativ 6 000 de mp, având o formă neregulată dar apropiată de un dreptunghi cu dimensiunile maxime la teren de 85x74 m va cuprinde clădirea C14 respectiv zona verde înconjurătoare.

Astfel zona studiată va avea următoarele vecinătăți:

- Spre sud: drumul de acces auto și pietonal de-a lungul laturii sudice
- Spre vest: alea pietonală între clădirile identificate de extras CF 43360-C1 respectiv CF 43672-C14 de-a lungul laturii vestice,
- Spre nord: limită parcelă extras CF 43672, Sfântu Gheorghe – împrejmuire zidită
- Spre est: zonă verde neamenajată

Beneficiarul dorește reabilitarea clădirii sus menționate Nr. CAD 43672-C14 și amenajare clădire multifuncțională.

Beneficiarul dorește să reabiliteze clădirea studiată în așa fel încât aceasta să adăpostească un centru educațional (de tip pedagogie muzeală) și expozițional (expoziții temporare) pentru copii și adulți.

În această clădire vor fi primiți vizitatorii centrului științific cu copii cu vârsta cuprinsă între 0-7 ani. Acest spațiu încurajează dezvoltarea cognitivă și psihomotorie a bebelușilor și copiilor mici. Este un loc primitiv, unde bebelușii, familiile și specialiștii se pot întâlni și conecta.

Astfel clădirea va cuprinde un hol de primire, zonă de expoziție științifică permanentă și temporară la etaj respectiv laboratoare pentru experimente, săli de lectură la parter.

În exterior se vor amenaja terenuri de joacă cu diferite teme științifice.

Se va păstra forma clădirii existente, nu se dorește extinderea acestuia nici planimetric nici în plan vertical.

Terenul pe partea nordică al clădirii se va amenaja ca și o zonă verde tip Parc tematic, adăpostind elemente de joacă pe tematica expozițiilor de știință.

Se estimează pentru zona de pedagogie un număr maxim de 70 de copii, iar pe zona de expoziție un număr maxim de 65 de persoane. Astfel numărul total al utilizatorilor împreună cu personalul nu va depăși 140 de persoane.

Se va amenaja o zonă administrativă, pentru personal. În partea destinată copiilor între 0-3 ani se va amenaja o sală de recreere pentru mama și copilul

În momentul de față, clădirea sus menționată este nefolosită.

**b) efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții;**

- crearea noilor locuri de muncă
- valorificarea patrimoniului cultural
- acest spațiu dedicat celor mai tineri vizitatori încurajează dezvoltarea abilităților motorii și cognitive a copiilor mici.
- dezvoltarea socio-educatională și culturală a municipiului
- atragerea continuă a vizitatorilor prin diversificare continuă a programelor în cadrul expozițiilor temporare.

Se estimează o durată minimă de funcționare de 20 de ani.

**c) impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții.**

Nevalorificarea unei clădiri cu potențial de dezvoltare socio-educatională și culturală a municipiului.

Degradarea continuă a clădirii datorită nefolosirii acestuia

**2.2. Prezentarea, după caz, a obiectivelor de investiții cu aceleași funcțiuni sau funcțiuni similare cu obiectivul de investiții propus, existente în zonă, în vederea justificării necesității realizării obiectivului de investiții propus.**

(Nu este cazul)

**2.3. Existența, după caz, a unei strategii, a unui master plan ori a unor planuri similare, aprobate prin acte normative, în cadrul cărora se poate încadra obiectivul de investiții propus**

Nu este cazul

**2.4. Existența, după caz, a unor acorduri internaționale ale statului care obligă partea română la realizarea obiectivului de investiții**

Nu este cazul.

**2.5. Obiective generale, preconizate a fi atinse prin realizarea investiției**

Obiectivele generale sunt păstrarea și punerea în funcțiune a unei clădiri de patrimoniu, atragerea continuă a vizitatorilor prin diversificare continuă a programelor în cadrul expozițiilor temporare. Intensificarea turismului cultural și sporirea atractivității destinațiilor turistice locale.

**3. Estimarea suportabilității investiției publice**

**3.1. Estimarea cheltuielilor pentru execuția obiectivului de investiții, luându-se în considerare, după caz:**

Cheltuielile necesare realizării obiectivului de investiții sunt estimate la **25.000.000**

de lei + TVA.

**3.2. Estimarea cheltuielilor pentru proiectarea, pe faze, a documentației tehnico-economice aferente obiectivului de investiție, precum și pentru elaborarea altor studii de specialitate în funcție de specificul obiectivului de investiții, inclusiv cheltuielile necesare pentru obținerea avizelor, autorizațiilor și acordurilor prevăzute de lege**

În scopul promovării obiectivului de investiții se prevăd ca și necesare următoarele tipuri de activități de proiectare, pe faze:

- Studii preliminare – studii de specialitate în raport cu specificul investiției, respectiv: topografic, geotehnic, istoric, expertiză tehnică, și audit energetic.
- Documentație de Avizare a Lucrărilor de Intervenții (DALI), aferent investiției întocmit în conformitate cu Hotărârea nr. 907/2016.
- Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor.

**Valori estimative documentației necesare fazei Documentație de Avizare a Lucrărilor de Intervenții (DALI), Studii preliminare, documentații-suport pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații, DALI : 270.000 lei +TVA**

**3.3. Surse identificate pentru finanțarea cheltuielilor estimate (în cazul finanțării nerambursabile se va menționa programul operațional/axa corespunzătoare, identificată)**

Buget local

**4. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente**

- Regimul juridic: în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe cu drept de administrare în favoarea Consiliului Local al Municipiului Sf. Gheorghe

- Regimul economic: Folosința actuală: curți construcții 28725 mp, Ansamblul Fabricii de Țigarete Destinația conform P.U.G. aprobat prin HCL 367/2018: zonă unităților industriale (ZI.7)
- Regimul tehnic: conform PUG și RLU aprobat prin HCL Nr. 367/2018, subzona UTR 7 (ZI) – Zonă industrială.

## **5. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus(e) pentru realizarea obiectivului de investiții:**

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

Amplasamentul se află în zona sud-vestică a municipiului Sfântu Gheorghe, poate fi accesată din strada Kós Károly și se poate identifica prin extrasul CF nr. 43672.

Conform extras CF nr. 43672 - Sfântu Gheorghe terenul are 28 725 mp, pe aceasta se găsesc mai multe construcții (C1-C23) din care clădirea studiată se identifică cu codul C14 – cu suprafața construită existentă la sol de 586 mp – Corp administrativ și laborator, edificat în anul 1908, regimul de înălțime P+1, suprafața construită desfășurată existentă de 938 mp.

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

Zona studiată se află în partea sud-vestică a municipiului Sfântu Gheorghe și poate fi accesată din strada Kós Károly.

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

Nu este cazul.

### **d) particularități de relief;**

Terenul studiat nu prezintă diferențe de nivel semnificative

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

Pe terenul studiat există posibilitatea de racordare la toate rețelele tehnico-edilitare, și astfel utilitățile sunt asigurate, proiectul propus necesită racorduri noi la rețea publică (apă/canalizare, electrică, gaz, ape pluviale).

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

Nu sunt identificate, se vor cere avizul de amplasament pentru toate rețelele tehnico-edilitare.

### **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;**

Nu este cazul

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

Documentație de urbanism nr. 6/1995, aprobată prin HCL nr. 367/2018.

### **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.**

Clădirea studiată este inclusă pe lista monumentelor istorice pe poziția 179 - sub codul L.M.I. 13107.06. ca și corp administrativ și laboratoare, conform L.M.I. al județului Covasna din 2015.

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

**a)destinație și funcțiuni;**

Beneficiarul dorește să reabiliteze clădirea studiată în așa fel întrucât aceasta să adăpostească un centru educațional (de tip pedagogie muzeală) și expozițional (expoziții temporare) pentru copii și adulți.

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

Se propun spre realizare următoarele:

- Se va păstra forma clădirii existente, nu se dorește extinderea acestuia nici planimetric nici în plan vertical.
- Terenul pe partea nordică al clădirii se va amenaja ca și o zonă verde adăpostind elemente de joacă pe tematica expozițiilor de știință
- prevederea unor soluții de creștere a eficientizării energiei
- asigurarea sistemului de canalizare pluvială
- reabilitarea instalațiilor sanitare, termice și electrice
- asigurarea securității cu privire la instalații, la intruziuni și efracții, siguranță la foc
- asigurarea bransării clădirii la toate utilitățile

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

Se estimează o durată minimă de funcționare de 20 de ani.

**d)nevoi/solicitări funcționale specifice.**

La proiectarea și realizarea Clădire Educationale și Expoziționale se va ține cont de normele și normativele tehnice în vigoare, de factorii economici și sociali, de conservare și protecție a mediului.

**7. Justificarea necesității elaborării, după caz, a:**

- studiului de fezabilitate, în cazul obiectivelor/proiectelor majore de investiții;

Nu este cazul

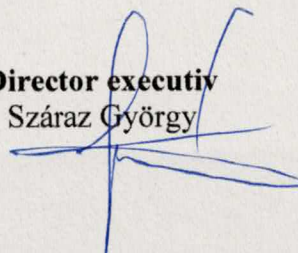
- expertizei tehnice și, după caz, a auditului energetic ori a altor studii de specialitate (studii de teren, studiu topografic, geotehnic, istoric), audituri sau analize relevante, inclusiv analiza diagnostic, în cazul intervențiilor la construcții existente;

Necesitatea elaborării expertizei tehnice și a studiilor de specialitate sunt în conformitate cu:

- Hotărârea nr. 907 din 29 noiembrie 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 29 iulie 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
- Legea nr. 10 din 18 ianuarie 1995 privind calitatea în construcții
- unui studiu de fundamentare a valorii resursei culturale referitoare la restricțiile și permisivitățile asociate cu obiectivul de investiții, în cazul intervențiilor pe monumente istorice sau în zone protejate.

Nu este cazul

**Director executiv**  
Száráz György



Sfântu Gheorghe  
Cserey Gyöngyvér-Laura  
08.11.2024

