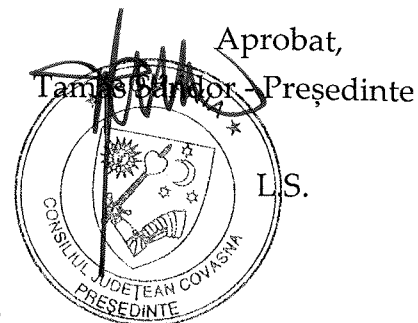


**Nota conceptuală
pentru obiectivul de investiție „Desființare construcție administrativ-socială,
construire bază salvamont și centru de formare-promovare”**



NOTĂ CONCEPTUALĂ

1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus

1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

" Desființare construcție administrativă socială, construire bază salvamont și centru de formare-promovare", imobil situat în UAT Bixad, județul Covasna în vecinătatea DN 11C (KM 28+098,00, STÂNGA) identificat prin:

CF nr. 23167, nr. top. 23167 – C1

1.2. Ordonator principal de credite/investitor: Județul Covasna

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar): Nu este cazul

1.4. Beneficiarul investiției: Județul Covasna

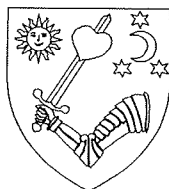
2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus

2.1. Scurtă prezentare privind:

a) deficiențe ale situației actuale: Imobilul este situat în UAT Bixad, județul Covasna la DN 11C (KM 28+098,00, STÂNGA), formează proprietatea județului Covasna, făcând parte din domeniul public al județului Covasna.

Conform EXPERTIZEI TEHNICE "CLĂDIRE 23167-C1 BAZĂ SALVAMONT ȘI CENTRU DE FORMARE PROMOVARE – PROPUNERE DE DEMOLARE - august 2022" expertul propune forurilor competente eliberarea autorizației de demolare totală și reconstruirea pe baza unui proiect de arhitectură, rezistență și instalații conform normelor actuale.

b) efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții: Având în vedere faptul că zona Balványos este una din principalele zone turistice ale județului Covasna, cu mai multe trasee turistice marcate și cu flux mare de turiști, realizarea unei baze salvamont este binevenită pentru siguranța turiștilor.



pag. 2

Totodată, această bază poate funcționa ca și centru de formare-promovare, unde se pot organiza diferite întâlniri, ședințe de lucru, seminarii în domeniile de salvare montană și protecția naturii, promovând și pe această cale turismul din județului Covasna.

c) impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții:

În cazul nerealizării investiției imobilul se va deteriora în continuare, conservarea acestuia poate reprezenta o cheltuială semnificativă pentru proprietari.

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:

În județul Covasna până în prezent nu există nici o bază salvamont.

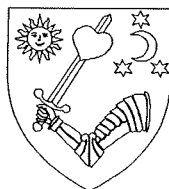
2.3. Existența, după caz, a unei strategii, a unui master plan ori a unor planuri similare, aprobate prin acte normative, în cadrul cărora se poate încadra obiectivul de investiții propus – nu este cazul.

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:

Realizarea bazei salvamont unde se pot organiza diferite întâlniri, ședințe de lucru, seminarii pentru salvamont respectiv în tematica protecției naturii – respectiv oferirea de posibilități pentru cazarea și servirea mesei pentru participanți/cursanți/lectori.

Sitului Natura2000 Ciomad – Balványos (ROSCI0037) este un obiectiv cu valoare ridicată din punctul de vedere al protecției naturii. Prezintă unicat, din punct de vedere geologic, rolul esențial l-a jucat activitatea vulcanică, care a modelat această zonă prin crearea unor cratere, într-unul dintre acestea, aflându-se unicul lac vulcanic din România, lacul Sfânta Ana și depunerea materialului rezultat în urma fenomenelor vulcanice pe povârnișul conului vulcanic. Masivul Ciomad-Puturosu constituie cea mai tânără formațiune vulcanică a Munților Harghita. Fiind o zonă vulcanică, situl este caracterizat de fenomene postvulcanice precum mofete, grote și peșteri mici, izvoare cu apă minerală. Situl ROSCI0037 Ciomad-Balványos face parte din categoria siturilor de importanță comunitară, desemnat pentru prezența a cinci habitate și 12 specii de importanță comunitară. Scopul sitului este menținerea pe termen lung a stării de conservare favorabilă a acestor specii și habitate. În vederea atingerii obiectivelor sus menționate este binevenită realizarea unei clădiri în care se poate organiza seminarii pentru asigurarea condițiilor optime de vizitare, astfel încât speciile și habitatele de interes conservativ să nu fie afectate. Încurajarea dezvoltării ecoturismului în zona ariei protejate, ca activitate potențială pentru dezvoltarea durabilă a zonei



pag. 3

3. Estimarea suportabilității investiției publice

Estimarea cheltuielilor pentru realizarea obiectivului propus:

Din proiecte similare se estimează o cheltuială aproximativă de 1500 euro/mp la care se adaugă cheltuielile de amenajare teren, împrejmuirea imobilului, construirea anexelor - garaj, foișor și depozit, asigurarea utilităților, pentru proiectare și asistență tehnică, dotări și alte cheltuieli (conform Deviz General HG nr. 907/2016)

Valoarea totală al investiției estimată:	4.219.186	lei fără TVA
	5.007.133	lei cu TVA
Din care C+M	3.233.213	lei fără TVA
	3.847.523	lei cu TVA

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

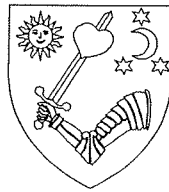
- costurile unor investiții similar realizate – nu este cazul
- standarde de cost pentru investiții similare – nu este cazul

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, inclusive cheltuielile necesare pentru obținerea avizelor, autorizațiilor și acordurilor prevăzute de lege.

Prima fază conținând:

- Studii de teren (studiu topografic, studiu geotehnic)
2.500 lei fără TVA
- Raport privind impactul asupra mediului
13.790 lei fără TVA
- Alte studii specifice (studii de specialitate necesare in functie de specificul investitiei)
14.776 lei fără TVA
- Expertiza tehnică
2.300 lei fără TVA
- Studiu de fezabilitate
55.217 lei fără TVA

a) **Total prima fază 88.583 lei fără TVA**



pag. 4

Următoarea fază conținând:

- Documentație necesară obținere avizelor și acordurilor
3.155 lei fără TVA
 - Proiect tehnic, Detalii de execuție, Caiete de sarcini
86.770 lei fără TVA
 - Verificarea proiectelor
23.641 lei fără TVA
- b) **Total a doua fază 113.566 lei fără TVA**
- c) **Asistență tehnică din partea proiectantului 12.621 lei fără TVA**

Total: a)+b)+c)	214.770	lei fără TVA
	255.576	lei cu TVA

3.3. Surse identificate pentru finanțarea cheltuielilor estimate (în cazul finanțării nerambursabile se va menționa programul operational /axa corespunzătoare, identificată). – din bugetul Județului Covasna.

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

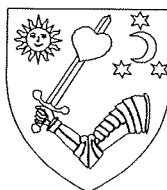
Regimul juridic: terenul și imobilul se află în proprietatea publică a județului Covasna, Centrul județean pentru Protecția Naturii și Salvamont are drept de administrare asupra acestora, conform Hotărârii nr.199/2018 al Consiliului Județean Covasna privind aprobarea dării în administrarea Centrului Județean pentru Protecția Naturii și Salvamont a unui imobil, aflat în proprietatea publică a județului Covasna.

Terenul se află în intravilanul localității Bixad conform PUZ aprobat; destinația terenului conform PUZ aprobat fiind zonă de servicii și agrement UTR 1, respectiv zonă parc tematic UTR 2. Construcția identificată prin CF nr. 23167, nr. top. 23167 – C1 se află în UTR 1.

A fost aprobată și PUZ modificator „Zonă instituții publice și servicii – bază salvamont”, prin hotărârea CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI BIXAD nr. 69/2020.

Regimul economic: Folosința actuală a terenului este curți, construcții.

Regimul tehnic: Obiectivul propus este demolarea construcției administrativ sociale și realizarea/construirea bazei salvamont și centrului de formare-promovare conform normelor actuale.



pag. 5

5. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propuse pentru realizarea obiectivului de investiții:

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

Amplasamentul este situat în UAT Bixad, figurat în CF. Nr. 23167 Bixad, nr. top. 23167, teren cu o suprafață de 7.164 mp, respectiv nr. top. 23167-C1 construcții administrative și social culturale cu o suprafață de 97 mp.

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

Nord – DN 11C (KM 28+098,00, STÂNGA)

Vest – teren privat

Est- teren privat

Sud – pârâul Zsombor

Terenul și clădirea este accesibilă de pe DN 11C

c) surse de poluare existente în zonă – nu este cazul.

d) particularități de relief – Terenul are o înclinație dinspre nord-vest la sud-est.

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

Construcția a fost legat la rețeaua de energie electrică. Momentan din motive tehnice linia aeriană de tensiune medie nu este alimentată cu curent electric, dar problema este în curs de rezolvare. Pe terenul identificat prin CF. Nr. 23167 Bixad, nr. top. 23167 se află un post de transformare electrică.

Se propune alimentarea cu apă nepotabilă din puț săpat, respectiv captarea apelor pluviale, care se va folosi în grupurile sanitare și băi. Apa potabilă se va transporta.

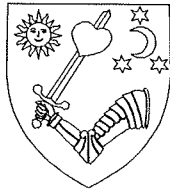
Canalizarea se va rezolva prin amplasarea unei fose vidanjabile.

Instalația termică se va rezolva prin centrală termică amplasată în subsolul clădirii – centrala termică proprie se va funcționa pe combustibil solid, lemn.

f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesită relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate; - nu este cazul.

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



pag. 6

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 prevederile din PUG / PUZ / PUZ modificator

j) existența de monumente istorice /de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condițiilor specific în cazul existenței unor zone protejate:

Terenul se află în interiorul sitului Natura2000 Munții Bodoc-Baraolt (ROSPA0082), respectiv a sitului Natura2000 Ciomad – Balványos (ROSCI0037) – se vor respecta prevederile Planurilor de Management aprobate.

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

a) destinație și funcțiuni;

Pentru o bună funcționare a Bazei salvamont și centru de formare – promovare este necesar realizarea unei clădiri cu regim de înălțime maxim P+1E+M și amenajarea teren constând în:

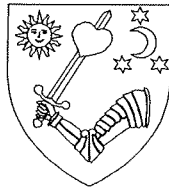
- realizarea unei săli de seminare oferind între 15 și 25 locuri la parterul clădirii cu anexele necesare (grup sanitar/baie, depozitare, zonă pregătire mâncare), respectiv realizarea spațiului de cazare oferind minim 6-8 locuri de cazare în camere cu băi proprii la parter și mansardă;

- realizarea unui garaj și funcțiuni auxiliare (casa scării, holuri)
- amenajarea unor săli pentru administrarea sediului;
- amenajarea unei recepții;
- amenajări exterioare pentru utilizarea adecvată al terenului, depozitarea lemnului necesar pentru funcționarea centralei termice
- împrejmuirea terenului și prelungirea zidului de sprijin

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

Se dorește desființarea construcției administrativ sociale și construirea bazei salvamont și centrului de formare-promovare, care să satisfacă nevoile secolului al 21-lea. Astfel în amenajarea și dotarea spațiilor (săli de seminar cu toate anexele necesare – grup sanitar, zonă pregătire mâncare, depozite – administrație, cazare) se va avea în vedere respectarea tuturor cerințelor legislative în vigoare.

Totodată se vor propune soluții care să ridice eficiența energetică al clădirii noi, cu scopul reducerii costurilor de întreținere.



pag. 7

Aria construită al clădirii existente este de 97 mp.

Aria construită propusă va avea 225 mp, iar aria desfășurată 450 mp.

c) durata minimă de funcționare apreciată corespunzător destinației / funcțiunilor propuse; - minim 15 ani

d) nevoi / solicitări funcționale specifice.

Așa cum s-a prezentat la capitolul 6.a.

7. Justificarea necesității elaborării, după caz:

- studiului de prefezabilitate, în cazul obiectivelor/proiectelor majore de investiții;
- nu este cazul

- expertizei tehnice și, după caz, a auditului energetic ori a altor studii de specialitate, audituri sau analize relevante, inclusive analiza diagnostic, în cazul intervențiilor la construcții existente;

Conform EXPERTIZEI TEHNICE "CLĂDIRE 23167-C1 BAZĂ SALVAMONT ȘI CENTRU DE FORMARE PROMOVARE – PROPUNERE DE DEMOLARE august 2022" expertul propune forurilor competente eliberarea autorizației de demolare totală și reconstruirea pe baza unui proiect de arhitectură, rezistență și instalații conform normelor actuale. Construcția veche nu merită să fie consolidată și adusă la risc seismic Rs III.

- 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

drd. MOSCIVICIOV Leonid
Șef serviciu

