



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
COMUNA VÂRGHIȘ
CONSILIU LOCAL



134

HOTĂRÂREA NR. 9/2023

privind aprobarea Notei conceptuale și a Temei de proiectare a investiției MODERNIZAREA ȘI EFICIENTIZAREA ENERGETICĂ A "CASEI DE PIATRĂ" DIN COMUNA VÂRGHIȘ

Consiliul Local al Comunei Vârghiș, județul Covasna,
Întrunit în ședința ordinară din data de 28 februarie 2023,

Analizând proiectul de hotărâre și referatul de aprobare al primarului comunei Vârghiș privind aprobarea Notei conceptuale și a Temei de proiectare a investiției MODERNIZAREA ȘI EFICIENTIZAREA ENERGETICĂ A "CASEI DE PIATRĂ" DIN COMUNA VÂRGHIȘ

În conformitate cu prevederile art. 1-4, precum și anexele nr. 1 și 2 din H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice,

Văzând art. 44 alin. (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 129 alin. (2) lit.b), coroborat cu alin. (4) lit. d), al art. 139 alin. (3) lit. e) și al art. 196 alin. (1) lit. a. din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. – Se aprobă Nota conceptuală aferentă investiției MODERNIZAREA ȘI EFICIENTIZAREA ENERGETICĂ A "CASEI DE PIATRĂ" DIN COMUNA VÂRGHIȘ, elaborată de societatea Piller Studio SRL, conform anexei nr. 1.

Art.2. – Se aprobă Tema de proiectare aferentă investiției MODERNIZAREA ȘI EFICIENTIZAREA ENERGETICĂ A "CASEI DE PIATRĂ" DIN COMUNA VÂRGHIȘ, elaborată de societatea Piller Studio SRL, conform anexei nr. 2.

Art.3. – Anexele 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. – Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul comunei Vârghiș și Comportamentul contabilitate, finanțe, impozite și taxe din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Vârghiș, la 28 februarie 2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
SOÓS-SÁNDOR



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Kolumbán Boglárka

NOTĂ CONCEPTUALĂ

1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

MODERNIZAREA ȘI EFICIENTIZAREA ENERGETICĂ A "CASEI DE PIATRĂ" DIN
COMUNA VÂRGHIȘ

com. Vârghiș, satul Vârghiș, nr.48, jud. Covasna

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

COMUNA VÂRGHIȘ

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)

1.4. Beneficiarul investiției

COMUNA VÂRGHIȘ

com. Vârghiș, satul Vârghiș, nr.423, jud. Covasna

2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus

2.1. Scurtă prezentare privind:

a) deficiențe ale situației actuale;

UAT Vârghiș are în proprietate diferite clădiri pentru desfășurarea activităților specifice administrației locale: sediul primăriei, casa de cultură, școală, grădiniță, sală de sport, cabinet medical și casa de locuit. Unul dintre aceste clădiri este o casă de locuit, denumit "casă de piatră", cu un caracter arhitectural specific mediului rural.

Clădirea a fost folosită ca cabinet medical și ulterior ca locuință de serviciu pentru cadre medicale.

Pe construcție nu s-a efectuat nici-o reparație majoră. Elementele de finisaje exterioare cât și cele interioare sunt într-o stare de degradare înaintată.

Anvelopa casei nu este termoizolată, astfel pierderile de energie sunt însemnate. Au apărut pete de umezelă pe tavan și pe pardoseală datorate degradărilor la învelitoare.

Clădirea necesită o reparație majoră, refuncționalizare necesităților contemporane și eficientizare energetică prin reabilitare termică.

b) efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții;

Construcția va funcționa ca locuință de serviciu pentru cadre medicale, cu toate dotările aferente acestuia, împlinind necesitățile contemporane.

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

- Cabinet medical

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

Strategia de dezvoltare integrată a Comunei Vârghiș 2021-2027
PUG

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

Construcția va funcționa ca locuință de serviciu pentru cadre medicale, cu toate dotările aferente acestuia, împlinind necesitățile contemporane.

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, ținându-se cont de costurile unor investiții similare, sunt estimate 750.000 lei + TVA= 892.500 lei , din care
Cap. 4 Cheltuieli pentru investiții de bază:

600.000 lei + TVA= 714.000 lei

- costurile unor investiții similare realizate;
- standarde de cost pentru investiții similare.

3.2. Estimarea cheltuielilor pentru proiectarea, pe faze, a documentației tehnicoeconomice 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:

Ținând cont de prevederile H.G. 907/ 2016 actualizat prin etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico- economice aferente obiectivelor/ proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cheltuielile de proiectare sunt estimate, după cum urmează (valori cu TVA inclus):

- a) În etapa I.:
- Cap.3.5.1. Tema de proiectare – nu s-au prevăzut sume;
- b) În etapa II.:
- Cap 3.1. Studii de teren 800,00 lei;
 - Cap 3.2. Obținerea de avize, acorduri, autorizații; - 0,00 lei;
 - Cap 3.3. Expertiză tehnică; 2.500,00 lei;
 - Cap 3.4. Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirii; 8000,00 lei;
 - Cap 3.5.3. Documentație de avizare a lucrărilor de intervenții DALI – 7000,00 lei;
- c) În etapa III.:
- Cap 3.5.4. Documentații ce stau la baza emiterii avizelor și acordurilor impuse prin certificat de urbanism –0,00 lei;
 - Cap 3.5.5. Verificarea tehnică a proiectului – 1.200,00 lei;
 - Cap 3.5.6. Proiect tehnic și detalii de execuție – 12.000,00 lei;
 - Cap 3.7.1. Managementul investiției – 5.000,00 lei;
 - Cap 3.7.2. Audit financiar – 0,00 lei;
- d) În etapa IV.:
- Cap 3.8.1. Asistență tehnică din partea proiectantului 9.000,00 lei;
 - Cap 3.8.2. Dirigenție de șantier 9.000,00 lei;

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

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

S-a obținut CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 112 din 11.03.2022 emis de Consiliul județean Covasna.

Terenul și construcția este domeniu public aflat în administrarea Consiliului Local și Administrației Publice Locale a comunei Vărghiș.

Casa de piatră este locuință de serviciu pentru cadre medicale.

Reglementări: POT max= 30 %, CUTmax= 0,45, regimul de înălțime admis P - P+2.

Pentru acoperișuri se vor realiza șarpante de lemn cu pante cuprinse între 35-60 de grade, cu învelitori din țiglă. Se va utiliza la maximum culoarea naturală a materialelor folosite, iar pentru tencuieli se vor folosi culori deschise, de preferință culoare albă.

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 proiectului este situat în jud. Covasna, com. Vârghiș, satul Vârghiș, nr.50, în zona centrală a localității, pe partea sudică al drumului județean DJ 131.

Terenul are o suprafață de 2.242 mp, este identificat prin CF nr.23766 localitatea Vârghiș, nr.top 127/2,128/2, 129, 130/2/1 și documentația topografică.

Terenul și construcțiile existente se află în proprietatea UAT Comuna Vârghiș.

Conform PUG al localității, lotul studiat, pe care este amplasată construcția propusă modernizării se află în intravilanul localității în zona pentru pentru locuințe și funcțiuni complementare.

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

Vecinătățile sunt:	la Nord	– drumul județean DJ131 A Baraolt-Vârghiș;
	la Est	– teren proprietate privată cu construcții;
	la Sud	– teren proprietate privată cu construcții;
	la Vest	– teren proprietate privată cu construcții;

Lotul are acces pietonal și auto din strada aflată pe partea nordică a terenului.

- d)** particularități de relief;

Parcela are o formă dreptunghiulară, alungită în direcția nord-est – sud-vest, fiind limitată la nord de drum.

Relieful general este plat, cu aspect stabil, fără accidente naturale sau artificiale.

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

Energia electrică este asigurată prin branșarea la rețeau aeriană de joasă tensiune din fața imobilului

Alimentarea cu apă este asigurată din fântâna forată existentă, cu posibilitate de racordare ulterioară la rețeaua stradală.

Evacuarea apelor uzate menajere se realizează în bazin impermeabil, vidanjabil, cu posibilitate de racordare ulterioară la rețeaua stradală.

Asigurarea agentului termic și apei calde menajere a fost asigurată cu o centrală termică murală pe gaz, cu corpuri de încălzire statice.

- f)** existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita 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;

Lucrările propuse cuprind reabilitarea numai a casei de locuit, fără tratarea fondului construit învecinat.

Se vor păstra accesele existente în clădire și curte.

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

-Regulamentul de urbanism general

-Planul de urbanism general aprobat al comunei Vârghiș

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.

Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice și nu se află în zona de protecție al unui monument istoric.

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

a) destinație și funcțiuni;

Casă de locuit-locuință de serviciu

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

Casa are un singur nivel, parter, suprafața construită desfășurată fiind 131,00 mp.

Casa are o structură constructivă din pereți cu zidărie de cărămidă plină cu o șarpantă de lemn, învelitoare din țigla. Tâmplăriile sunt confecționate din lemn.

Nu se schimbă suprafața construită.

Se propune modernizarea și eficientizarea energetică a clădirii conform cerințelor actuale.

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

Nelimitat

d) nevoi/solicitări funcționale specifice.

Nu este cazul

7. Justificarea necesității elaborării, după caz, a:

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

-In conformitate cu prevederile HG 907/2016, se va elabora documentație de avizare a lucrărilor de intervenții

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

-In conformitate cu prevederile legii 10/1995 se va elabora expertiză tehnică pentru partea carosabilă

-In conformitate cu prevederile legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor se va elabora audit energetic

- 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.

Data:	Întocmit (numele, funcția, compartimentul și semnătura)
-------	---

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SOÓS SÁNDOR



SECRETAR GENERAL

KOLUMBÁN BOGLÁRKA

TEMĂ DE PROIECTARE¹⁾

1. Informații generale

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

MODERNIZAREA ȘI EFICIENTIZAREA ENERGETICĂ A "CASEI DE PIATRĂ" DIN
COMUNA VÂRGHIȘ

com. Vârghiș, satul Vârghiș, nr.48, jud. Covasna

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

COMUNA VÂRGHIȘ

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)

1.4. Beneficiarul investiției

COMUNA VÂRGHIȘ

com. Vârghiș, satul Vârghiș, nr.423, jud.

1.5. Elaboratorul temei de proiectare

-Primăria comunei Vârghiș

-PILLER STUDIO SRL Tg.Secuiesc str.Independenței nr.13

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

S-a obținut CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 112 din 11.03.2022 emis de Consiliul județean Covasna.

Terenul și construcția este domeniu public aflat în administrarea Consiliului Local și Administrației Publice Locale a comunei Vârghiș.

Casa de piatră este locuință de serviciu pentru cadre medicale.

Reglementări: POT max= 30 %, CUTmax= 0,45, regimul de înălțime admis P - P+2.

Pentru acoperișuri se vor realiza șarpente de lemn cu pante cuprinse între 35-60 de grade, cu învelitori din țiglă. Se va utiliza la maximum culoarea naturală a materialelor folosite, iar pentru tencuieli se vor folosi culori deschise, de preferință culoare albă.

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);

Amplasamentul proiectului este situat în jud. Covasna, com. Vârghiș, satul Vârghiș, nr.48, în zona centrală a localității, pe partea sudică al drumului județean DJ 131.

Terenul are o suprafață de 2.242 mp, este identificat prin CF nr.23766 localitatea Vârghiș, nr.top 127/2,128/2, 129, 130/2/1 și documentația topografică.

Terenul și construcțiile existente se află în proprietatea UAT Comuna Vârghiș.

Conform PUG al localității, lotul studiat, pe care este amplasată construcția propusă modernizării se află în intravilanul localității în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare.

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

Vecinătățile sunt:	la Nord	– drumul județean DJ131 A Baraolt-Vârghiș;
	la Est	– teren proprietate privată cu construcții;
	la Sud	– teren proprietate privată cu construcții;
	la Vest	– teren proprietate privată cu construcții;

Lotul are acces pietonal și auto din strada aflată pe partea nordică a terenului.

c) surse de poluare existente în zonă;

Nu este cazul

d) particularități de relief;

Parcela are o formă dreptunghiulară, alungită în direcția nord-est – sud-vest, fiind limitată la nord de drum.

Relieful general este plat, cu aspect stabil, fără accidente naturale sau artificiale.

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

Energia electrică este asigurată prin branșarea la rețeau aeriană de joasă tensiune din fata imobilului

Alimentarea cu apa este asigurată din fântâna forată existentă, cu posibilitate de racordare ulterioară la rețeaua stradală.

Evacuarea apelor uzate menajere se realizează în bazin impermeabil, vidanjabil, cu posibilitate de racordare ulterioară la rețeaua stradală.

Asigurarea agentului termic și apei calde menajere a fost asigurată cu o centrală termică murală pe gaz, cu corpuri de încălzire statice.

f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita 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;

Lucrările propuse cuprind amenajarea numai a casei, folosit ca locuință de serviciu pentru cadre medicale, fără tratarea fondului construit învecinat.

Se vor păstra accesele existente în clădire și curte.

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

-Regulamentul de urbanism general

-Planul de urbanism general aprobat al localității Vârghiș.

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.

Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice și nu se află în zona de protecție al unui monument istoric.

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

a) destinație și funcțiuni;

Casă de locuit-locuință de serviciu

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

Casa are un singur nivel, parter, suprafața construită desfășurată fiind 131,00 mp. Casa are o structură constructivă din pereți cu zidărie de cărămidă plină cu o șarpantă de lemn, învelitoare din țiglă. Tâmplăriile sunt confecționate din lemn.

Nu se schimbă suprafața construită.

Se propune modernizarea și eficientizarea energetică a clădirii conform cerințelor actuale.

Conform „Regulamentului privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor” aprobat cu H.G. 261/1994, obiectul se încadrează în categoria de importanță D (construcții de importanță redusă)

Din punct de vedere seismic conform P100/1-2013 zona studiată se caracterizează prin următorii parametri:

- clasa de importanță – IV.
- perioada de colt $T_c = 0,7$ sec;
- accelerația terenului $a_g = 0,20g$.

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 reabilita clădirea, finisajele și instalațiile aferente conform cerințelor stabilite în expertiză, audit energetic și normativele aflate în vigoare.

d) număr estimat de utilizatori;

-1 apartament, 1 familie cu 4 persoane

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

-Nelimitată

f) nevoi/solicitări funcționale specifice;

-Nu este cazul

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

-Se vor respecta prescripțiile tehnice pentru locuințe unifamiliale.

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

-Nu este cazul

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

- Hotărârea nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

- Legea nr. 50 din 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

-

Aprob Beneficiar,	Luat la cunoștință Investitor, (numele, funcția și semnătura autorizată)
Întocmit Beneficiar/Proiectant/Consultant,	

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



SOÓS SÁNDOR

Soos

SECRETAR GENERAL

KOLUMBÁN BOGLÁRKA

K