

NOTA DE PREZENTARE

pentru sustinerea de catre beneficiar a investitiei

**DEMOLARE CONSTRUCTIE EXISTENTA C1 SI
CONSTRUIRE CASA DE TIP FAMILIAL PENTRU
12 COPII CU DIZABILITATI, AMENAJARI EXTERIOARE,
IMPREJMUIRE PROPRIETATE, RACORDURI SI
BRANSAMENTE LA UTILITATI**



amplasat in

Str. Petőfi Sándor, Nr. 8, loc. Baraolt, jud. Covasna, Nr. Cad.
29987

CLUJ-NAPOCA, 15 SEPTEMBRIE 2025

1. DATE GENERALE

1.1. Obiectiv de investitii:

DEMOLARE CONSTRUCTIE EXISTENTA C1 SI CONSTRUIRE CASA DE TIP FAMILIAL PENTRU 12 COPII CU DIZABILITATI, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

1.2. Ordonator principal de credite/investitor:

FUNDATIA SERA ROMANIA

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar):

CONSILIUL JUDETEAN COVASNA (secundar);
DIRECTIA GENERALA DE ASISTENTA SOCIALA SI PROTECTIA COPILULUI COVASNA (terțiar);

1.4. Beneficiarul investiției:

DIRECTIA GENERALA DE ASISTENTA SOCIALA SI PROTECTIA COPILULUI COVASNA;

1.5. Proiectant:

DUAL OFFICE S.R.L.;
cod CAEN - 7111 Activitati de arhitectura;
Adresa: mun. Cluj-Napoca, str. Fantanele nr.1/1, jud. Cluj;

1.6. Cod proiect:

nr. 201/2024

1.7. Faza:

S.F. – STUDIU DE FEZABILITATE;

1.8. Amplasamentul obiectivului:

Str. Petőfi Sándor, Nr. 8, loc. Baraolt, jud. Covasna, Nr. Cad. 29987

2. INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI

2.1. Valoarea totala a investitiei:

3.380.488 RON +TVA sau **664.822** EUR + TVA

din care

C+M: **2.334.482** RON +TVA sau **459.110** EUR + TVA;

2.2. Principalele caracteristici tehnice ale investitiei:

Consiliul Județean Covasna împreună cu Fundația Sera România, propune și finanțează construirea unei *case de tip familial pentru 12 copii cu dizabilități*, conform ordinului nr. 25/2019 și ordinului nr. 26/2019, cu regim de înaltă parter, care va avea ca destinație organizarea de servicii gazduire/cazare și îngrijire, asigurare hrană, consiliere, recuperare, tratament pentru copii cu handicap aflați în dificultate. Se preconizează ca în interiorul clădirii să se desfășoare activitățile menționate cu un număr de 12 (doisprezece) copii simultan. Clădirile vor avea o arhitectură cu un aspect modern și un înalt grad de finisaj și va fi realizată din containere prefabricate, acest lucru fiind o premieră în realizarea acestor tipologii de investiții.

2.2. Durata de realizare a investitiei:

Durationa de realizare a investiției este de 36 de luni de la data începerii execuției.

3. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTITIEI:

Proiectul are caracter prioritar și de urgență pe baza următoarelor considerente:

- Necesitatea acordării de șanse egale copiilor aflați în sistemul de protecție specială;
- Necesitatea asigurării conținutului de servicii și a calitatii acestora în cadrul îngrijirilor de tip rezidual pentru copii aflați în sistemul de protecție specială;
- Crearea unui proiect adaptat exigențelor standardelor minime de calitate pentru serviciile sociale de tip rezidențial destinate copiilor din sistemul de protecție specială.

Oportunitatea investiției constă în principalele servicii pe care "Casa de tip familial" le vor asigura beneficiarilor, respectiv condițiile, materialele, precum și suportul necesar în vederea realizării activităților de bază ale vieții zilnice astfel:

- Activități de recuperare și tratament pentru beneficiari,
- Activități de asistență și consiliere (socială, psihologică, etc.);
- Asistență socio-medicală a copiilor luând în considerare probabilitatea ridicată de îmbolnăvire a acestora;
- Activități de socializare și petrecere a timpului liber;

- Asigurare si servire hrana conform ord. 26/03.01.2019 - Modulul IV Viata Cotidiana - Nevoi Curente Standard 1 - Alimentatie

Rezultat așteptat este copiii sa beneficiează de îngrijire adecvată pentru o viață decentă și demnă.

Prin implementarea prezentului proiect se atinge obiectivul Directiei Generale de Asistenta si Protectia Copilului Covasna prin Consiliul Judetean Covasna si al Fundatiei SERA Roamnia privind obiectivele sociale propuse de autoritatile nationale si stabilite in baza legislatiei in vigoare.

Totodata realizarea acestor tipologii de constructii (case de tip familial) din containere prefabricate, reprezinta o premiera in cadrul acestor investitii si prin implementarea acestui tip de solutie din containere prefabricate, se va obtine eficientizarea si scaderea considerabila a costului si a duratei executiei investitiei fata de sistemul constructiv clasic (zidarie caramida si beton) folosit pana acum pentru casele de tip familial.

4. CONTINUTUL DOCUMENTATIEI:

4.1. Descrierea investitiei:

Prezentarea investitiei: Conform ord. 26/03.01.2019 Principalele servicii pe care fiecare casa de tip familial le va oferi beneficiarilor, sunt servicii diversificate, stabilite și acordate planificat, în funcție de particularitățile și nevoile individuale și în concordanță cu evoluția și dezvoltarea personală a fiecărui copil. Acestea sunt:

- Asigurare ingrijire si cazare ;
- Activitati de asistenta si consiliere (sociala, psihologica, etc.);
- Asistenta socio-medicala a copiilor luand in considerare probabilitatea ridicata de imbolnavire a acestora;
- Activitati de socializare si petrecere a timpului liber;
- Asigurare si servire hrana conform ord. 26/03.01.2019 - Modulul IV Viata Cotidiana - Nevoi Curente Standard 1 - Alimentatie;

Caracteristicile tehnice:

Zona studiata este situata in intravilanul orasului Baraolt, judetul Covasna. Terenul este situat pe Petőfi Sándor, nr.8, si este identificat prin nr.cadastral: 29987, cu o suprafata totala de 1100.00 mp. Accesul pe teren se face din aceasta strada, pe o alee cu latimea de aproximativ 4.50-5.00 m.

Terenul studiat cu suprafata de 1100.00 mp se afla in proprietatea publica a Judetului Covasna, fiind in administratia Directiei Generale pentru Asistenta Sociala si Protectia Copilului – Covasna .

Situatia existenta este urmatoarea:

$$POT_{EXISTENT} = Sc/St \cdot 100 = 0.00\%$$

$$CUT_{EXISTENT} = Sd/St = 0,00$$

Obiectul proiectului este intocmirea documentatiei pentru „Demolare constructie existenta C1 si construire casa de tip familial pentru 12 copii cu dizabilitati, amenajari exterioare, imprejmuire proprietate, racorduri si bransamente la utilitati”, cu regim de inaltime parter pe terenul mentionat.

Solutiile tehnice propuse:

Pentru a putea face posibila construirea casei de tip familial, este necesara demolarea constructiei existente C1 cu destinatia garaj/magazie.

Cladirea propusa va avea o forma de „LA”, cu dimensiunile de aproximativ 27.31 m x 18.24 m fara terase si dimensiunile maxime de 27.31 x 20.30 ce includ terasele, si o suprafata construita propusa de 347.95 mp fara terase si 411.77 mp cu terasele si rampele neacoperite.

Structura constructiei va fi modular alcatuita din containere prefabricate din structura metalica cu pereti din panouri tip sandwich de 100 mm.

Cladirea va avea infrastructura alcatuita din fundatii izolate. Peste aceste fundatii se vor amplasa ansamblul de containere modulare ce alcatuiesc constructia. Intre fiecare modul va exista o garnitura de cauciuc pentru etanseizare de 2 cm.

Cladirea va avea suprastructura de rezistenta din profile metalice deschise din OL 4 mm sudate in care se vor fixa peretii exterior si interiori alcatuiti din panouri metalice de tip sandwich cu tabla cutata pe fetele exterioare si miez de vata minerala, avand o grosime de 100 mm.

Peste parter cladirea va avea planseul alcatuit din traverse metalice tip “C” intre care se va monta termoizolatie cu vata minerala bazaltica semirigida 10 cm. Peste aceste profile se va monta un stat additional de vata mineral semirigida de 7 cm. Tavanul va fi de tip tavan fals placat la interior cu un dublu strat de placi de gips-carton pe structura metalica.

Structura invelitorii va fi din table metalica prefabricate de tipul celor folosite la containere cu o panta minima de 1%. Apa meteoric va fi captata de profile colectoare de colt si directionata catre rigolele perimetrale.

Finisajul peretilor interiori va ramane cel al panourilor peretilor de tabla cutata alba.

Pardoseala interioara a containerelor este alcatuita din traverse metalice tip "C" cu termoizolatie din vata minerala bazaltica de 10 cm. Se va prevedea incalzire in pardoseala fara sapa in sistem de polisiren cu placa cu nuturi si folie fixate pe placi de OSB conform detaliilor din proiect.

Finisajul pardoselii interioare va fi de tip covor PVC in toate spatiile asezat pe suportul de OSB de peste sistemul de incalzire in pardoseala.

Finisajul pardoselilor exterioare va fi din placi ceramice de trafic intens, antiderapante si dalaje prefabricate din beton perimetral constructiei.

Tamplaria usilor interioare va fi profile de PVC albe.

Finisajul peretilor exteriori va fi cel al panourilor sandwich ce alcatuiesc peretii exterior, respective tabla metalica cutata in culori diferite conform proiectului de arhitectura.

La nivelul aticului containerelor se prevede perimetral un cadru metalic ornamental vopsit in RAL 9006 gri.

Finisajul exterior al soclului va fi din tencuiala decorativa mozaicata pentru soclu.

Tamplaria exterioara a ferestrelor si usilor va fi din profile de PVC stejar auriu cu geam termopan/tripan si rupere de punte termica.

Terasele neacoperite ale constructiei sunt prevazute cu pergole realizate din profile metalice pentru a putea creste plante cataratoare pe acestea.

Este necesara pozitionarea a cate o rampa cu panta de 8% la intrarea principala si secundara pentru persoanele cu dizabilitati fizico-motorii. Rampele si terasele vor fi bordate de catre balustazi metalice cu mana curenta cu $H_p=0.75$ m si $H_p=0.90$ m de culoare gri RALc9006.

INDICATORI SPECIFICI:

S.teren = 1100.00 mp

EXISTENT:

S.constr. existent= 18.00 mp

S.desf. existent= 18.00 mp

POT existent = 1.63 %

CUT existent = 0.016

S. CONSTRUIT PROPUȘ : 347.95 mp fara terase

S. DESFASURAT PROPUȘ : 347.95 mp

S. terase neacoperite= 42.03 mp

S. rampe neacoperite= 21.79 mp

S.constr. pt. calcul POT= 347.95 mp

S.constr. pt. calcul CUT= 347.95 mp

POT propus = 31.63%
CUT propus = 0.31

Amortizarea soluțiilor tehnice adoptate cu normele europene:

Nu este cazul.

Condițiile specifice investiției în vederea protecției mediului:

În procesul de implementare a proiectului nu există procese tehnologice de natură să genereze poluarea apei, aerului sau a solului, iar deșeurile rezultate în urma desfășurării activităților se vor colecta în spații special amenajate cu posibilități de reciclare.

4.2. Avize și acorduri:

1. Certificat de urbanism 48/12.11.2024 emis de Primăria Orasului Baraolt
2. Extras de carte funciara nr. 29987
3. Aviz alimentare cu apă-canalizare
4. Aviz alimentare energie electrică
5. Aviz ISU
7. Aviz salubritate
8. Aviz Sanătatea populației
9. Studiu topographic
10. Studiu geotehnic
11. Studiului privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență
12. Raport nZEB

5. SURSE DE FINANȚARE:

Valoarea totală a investiției este de **3.380.488 RON +TVA** sau **664.822 EUR** + TVA din care

_____ sunt fonduri private provenite de la **Fundatia Sera Romania**
și _____ sunt fonduri publice provenite de la **Consiliul Judorean Covasna** conform convenției încheiate între părți.

6. ALTE INFORMATII NECESARE SUSTINERII LUCRARI:

Incadrarea obiectivului de investitii in programe si strategii nationale si europene, conventii internationale:

ORDIN Nr. 25/2019 din 3 ianuarie 2019 privind aprobarea standardelor minime de calitate pentru serviciile sociale de tip rezidential destinate copiilor din sistemul de protecție speciala.

ORDIN Nr. 26/2019 din 3 ianuarie 2019 privind aprobarea Standardelor minime de calitate pentru serviciile sociale de tip familial destinate copiilor din sistemul de protecție special.

- art. 9 alin. (5) din Legea nr. 197/2012 privind asigurarea calității în domeniul serviciilor sociale, cu modificările și completările ulterioare;

- anexa nr. 9 la Normele metodologice de aplicare a prevederilor Legii nr. 197/2012 privind asigurarea calității în domeniul serviciilor sociale, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 118/2014, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului nr. 867/2015 pentru aprobarea Nomenclatorului serviciilor sociale, precum și a regulamentelor-cadru de organizare și funcționare a serviciilor sociale, cu modificările și completările ulterioare, în temeiul:

- art. 9 alin. (1) și art. 19 din Legea nr. 197/2012 privind asigurarea calității în domeniul serviciilor sociale, cu modificările ulterioare;

- art. 4 alin. (1) lit. b) din Hotărârea Guvernului nr. 299/2014 privind organizarea și funcționarea Autorității Naționale pentru Protecția Drepturilor Copilului și Adopție, cu modificările ulterioare;

- art. 17 alin. (3) din Hotărârea Guvernului nr. 12/2017 privind organizarea și funcționarea Ministerului Muncii și Justiției Sociale, cu modificările și completările ulterioare.

Beneficiar,
D.G.A.S.P.C. COVASNA
dir. gen. PAPP ADOLF-JOSZEF

Proiectant
DUAL OFFICE S.R.L.
arh. Emilian Gavrilă