

Directia Tehnica
Serviciul Investitii Clădiri
Nr. 65431 / 29 .07.2021



NOTĂ CONCEPTUALĂ - conținut-cadru -

1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus

1.1. Denumirea obiectivului de investiții - "CONSOLIDARE ȘI RESTAURARE PRIMĂRIA VECHE, Piața Centrală, nr. 2, mun. Bistrița.

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

Primarul municipiului Bistrita/ Municipiul Bistrita

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)

Primarul municipiului Bistrita

1.4. Beneficiarul investiției

Municipiul Bistrita

2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus

2.1. Scurtă prezentare privind:

a) deficiențe ale situației actuale;

Cladirea, structurată în jurul unei curți interioare, a fost construită între secolele al XVI și al XIX-lea, suferind de-a lungul timpului o serie de lucrări de intervenții – reparații și modificări, unele dintre acestea fiind daunatoare prin materialele folosite.

Datorită degradării în timp a construcției și a intervențiilor nesupravegheate, clădirea prezintă probleme structurale care pot fi sintetizate după cum urmează :

❖ Degradări de finisaje pe fațade

- exfolieri și de sprinderi de tencuieli pe fiecare fațadă;
- igrasie în zona soclurilor și pereților pe fiecare fațadă;
- elemente de ornament arhitectural deteriorate, parțial desprinse și căzute;
- console de piatră naturală de pe fațada principală și fațada laterală din zona curții interioare prezintă desprinderi periculoase;
- deteriorări ale porții principale de intrare în gang- curtea interioară,
- nivel de umiditate ascensional ridicată, tencuieli desprinse și căzute;
- desprinderi și exfolieri de tencuieli la socluri - pe suprafața plăcilor de piatră calcaroasă ce îmbracă soclurile;

- acces îngreunat la subsolul parțial și funcționalitate nerealizabilă din cauza molozului depozitat care a micșorat înălțimea utilă și fisuri structurale în zona bolților de cărămidă;

❖ Degradări structurale la parter și etaj

- socluri și pereți de la parter sunt afectați de igrasie având tencuieli desprinse și exfoliate;

- pereții structurali de la parter și etaj dar și planșeul peste parter realizat din bolți de cărămidă prezintă mai multe zone cu fisuri de profunzime;

- scările de acces la etaj realizate din lemne stejar prezintă degradări fizico - mecanice și uzură funcțională și desprinderi de material;

- planșeul de peste etaj, realizat din grinzi de lemn ecarisat, prezintă o flexibilitate ridicată și semne de îmbătrânire ale materialului lemnos;

- Balconului de circulație (cursivă) care este realizat din lemn prezintă degradări;

- stratul de moloz de peste planșeul de la etaj nu este compact și uniform, posibile pierderi de căldură s-au încălzire excesivă în perioada caldă;

❖ Degradări la nivelul șarpantei- podului

- Șarpanta din lemn prezintă degradări importante al structurii de rezistență , prin degradarea materialului lemnos, prin putreziri locale în zonele de reazem și acțiuni biologice ale insectelor parazitare.

- Înelitoarea și lucrurile de tinichigerie (jgheaburi, burlane, dolii, sorturi, tabachere) executate din tablă, prezintă o uzură fizică avansată, goluri locale neprotejate și neetanșări în zonele de îmbinare;

Față de aspectele prezentate mai sus, nu se exclud și alte vicii ascunse fie mascate de finisaje, fie neevidențiate, pentru care se vor face investigații suplimentare pentru a putea fi evidențiate;

❖ Degradări instalații

Instalațiile , în special cele sanitare și mai ales cele electrice și de curenți slabi sunt vechi, motiv pentru care este necesară redimensionarea acestora în condițiile actuale și totodată pentru îmbunătățirea eficienței energetice a clădirii.

Astfel este necesar:

- refacerea sistemului de iluminat interior și exterior, pentru punerea în valoare a clădirii monument istoric;

- redimensionarea și refacerea instalațiilor electrice de prize și paratrăsnet;

- redimensionarea și refacerea instalațiilor de comunicare și curenți slabi;

- captarea și evacuarea apelor meteorice de pe amplasament prin racordarea burlanelor la canalizarea pluvială a mun. Bistrița

Notă: Instalația de încălzire centrală a fost schimbată în anul 2019, cu centrale termice proprii pe gaz, și unități exterioare de aer condiționat.

b) efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții

În situația consolidării imobilului, se preconizează o prelungire a vârstei efective și implicit a duratei normate de viață (funcționare).

Prin realizarea investiției se va urmări :

- eliminarea igrasiei din pereții structurali;

- consolidarea structurii de rezistență a clădirii ;

- refuncționalizarea spațiilor atât la parter cât și la etaj.

c) impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții

Din cauza nerealizării unor lucrări de consolidare și restaurare la structura de rezistență și la instalații (instalații vechi - apă și canalizare, electrice, curenți slabi), aceasta ar putea duce la un proces continuu de degradare și pericol în exploatarea a clădirii.

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

- aducerea clădirii la un stadiu normal de utilizare;
- oprirea degradării continue a elementelor structurale dar și nestructurale
- eliminarea/stoparea cauzelor care duc la agravarea acestor degradări.
- punerea în valoare a clădirii monument istoric din categoria A

3. Estimarea suportabilității investiției publice

3.1. Estimarea cheltuielilor pentru execuția obiectivului de investiții

Conform notei justificative

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

Conform Ordinului nr. 11 / N din 1994 privind metodologia de calcul a onorariilor și prețurilor pentru proiectarea investițiilor și studiilor din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului, Capitolul B, paragraful 8.3.6 și tabelul anexă 6.14.A- Baza tarifară pentru proiectarea lucrărilor de modernizări, amenajări, restaurări, renovări, reparații, și consolidări la construcțiile și instalațiile existente (grupa VII), în cazul cotelor globale .

3.3. Surse identificate pentru finanțarea cheltuielilor estimate :

Bugetul local, PNNR, POR, CNI, PNDL

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

1. Juridic : imobile - teren în suprafață de 1010 mp(din acte) și 996 mp (măsurat) și construcție în regim de înălțime P+1E(parțial), situate în intravilanul mun. bistrița, proprietatea mun. Bistrița cf. CF nr. 77237.

- conform P.U.Z. "zona construită protejată a municipiului Bistrița", aprobat prin HCL nr. 73 / 2009, imobilele - teren și clădire- sunt situate în interiorul ansamblului urban fortificat, subunitate istorică de referință S.I.R. 09, clădirea fiind înregistrată în Lista Monumentelor Istorice 2015 ca monument istoric, având codul BN -II-m-A-01451.

2. Economic :

- Folosinta actuala : teren în suprafață de 1010 mp(din acte) și 996 mp (măsurat) și construcție în regim de înălțime P+1E(parțial), situate în Piața centrală, nr. 2.

- Destinație: conform P.U.G. aprobt prin H.C.L. nr.136/2013, prelungit cu HCL nr. 184 / 2018, imobilul clădire și teren este situat în intravilanul municipiului Bistrița, U.T.R. 1

(CP) - subzonă aflată în interiorul ansamblului urban fortificat al mun. Bistrița îndestinată instituțiilor, locuirii și serviciilor;
- zona A de impozitare;

3. Tehnic :

- Documentația de urbanism în vigoare: PUZ "Zona construită protejată a municipiului Bistrița", aprobat prin HCL nr. 73 / 2009; P.U.G al mun. Bistrița aprobat prin H.C.L. nr.136/2013, prelungit cu HCL nr. 184 / 2018;

- conform prevederilor documentațiilor de urbanism în vigoare, legal aprobate, se vor respecta cumulativ următoarele condiții reglementate pentru zonă: lucrările vor ține seama de caracterul istoric al zonei și calitatea de monument istoric al construcției, cu acoperiș tip șarpantă și învelitoare din țiglă ceramică (tip solzi) și tâmplărie exterioară din lemn; înălțime max. admisă 10 m de la cota terenului amenajat și regim de înălțime max. P+1E+m; P.O.T. max. 60 %; C.U.T. max. 1,5 ADC/mp. Șarpanta va fi prevăzută cu parazăpezi, burlane și jgheaburi pentru scurgerea apelor pluviale. Se va menține accesul existent. se interzic lucarnele. Cromatica imobilului propus spre restaurare se va face printr-un studiu de culoare. Se vor respecta prevederile codului civil. În zonă există utilități publice. Se recomandă refacerea treptelor scării cu trepte din lemn.

- Reglementările specifice nr. 40.908 / 14.05.2021 privind intervențiile la imobilul din Piața Centrală, nr. 2 întocmit de Serviciul Monumente Istorice și Regulamentul local aferent S.I.R. 09, anexate, fac parte integrantă, din prezentul certificat de urbanism .

- documentația se va întocmi și semna în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 /1991, republicată , cu toate reglementările în vigoare și va cuprinde:

- raport de expertiză tehnică aferent imobilului existent;

- audit energetic;

- contract de supraveghere arheologică încheiat cu Complexul Muzeal Bistrița - Năsăud;

- pentru emiterea Autorizației de construire nu este necesară obținerea actului administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

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 propus pentru implementarea proiectului aparține domeniului public al municipiului Bistrița ,aflat în localitatea Bistrița.

Suprafața terenului este de 996 mp .

Suprafața construită a amplasamentului este de 834,0 mp , iar suprafața construită desfășurată este de 1.562,0 mp .

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

Amplasamentul pus la dispoziție se învecinează cu:

- la nord - imobil Piața Centrală, nr. 3;

- la sud - strada George Coșbuc;

- la est - Piața Centrală;

- la vest - imobil str. George Coșbuc, nr. 2;

Accesul la amplasament se poate realiza din Piața Centrală, nr. 2:

c) Surse de poluare existente în zonă: nu exista sursa de poluare ;

d) particularități de relief: suprafața plană;

e) nivel de echipare tehnico-edilitară a zonei și posibilități de asigurare a utilităților- exista toate rețele de utilitati în zonă, la care este racordată clădirea;

f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate: NU exista / Nu se cunosc;

g) **posibile obligații de servitute:**

Nu sunt / 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:**

În afară de construcția propusă pentru consolidare/reabilitare, alte construcții nu se cunosc.

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

- Plan Urbanistic General al municipiului Bistrita aprobat prin HCL nr. 136/2013, prelungit cu HCL nr. 184 /2018 și Regulamentul Local de Urbanism aferent;

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.**

- reglementările specifice clădirilor aflate pe lista monumentelor istorice- categorie A;
- reglementări specifice zonei centrului istoric și limitrof acestei zone;
- reglementări specifice lucrărilor de consolidare și pentru respectarea condițiilor din expertiza tehnică;

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

Plan Urbanistic General al mun. Bistrița aprobt prin H.C.L. nr.136/2013 , prelungit cu HCL nr. 184 / 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.**

Zona protejată a centrului istoric, clădire aflată în lista monumentelor istorice de categorie A;

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

a) destinație și funcțiuni;

Clădirea reabilitată și consolidată va avea ca destinație sediu administrativ , cu funcțiuni de birouri, necesare pentru desfășurarea activităților Poliției Locale, Serviciului de stare civilă, Serviciul de evidență a persoanelor

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

Se solicita proiectarea soluțiilor de consolidare și reabilitare a clădirii în condiții de siguranță.

- *Expertiza tehnică*
- *Expertiza biologică*
- *Studiu geotehnic;*
- *Auditul energetic*
- *Întocmirea documentației de avizare a lucrărilor de intervenții sau Studiu de fezabilitate (după caz);*
- *identificarea scenariilor și analiza detaliată a acestora;*
- *descrierea principalelor lucrări de intervenții- consolidare, reabilitare, protejare, etc;*
- *devizul general și principalii indicatori tehnico- economici, preconizați.*

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

Conform H.G.R.nr. 2139/ 2004 ,pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, durata minimă de funcționare la construcție este estimată între 40 - 60 ani (grupa 1.6.2.).

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-

Nu este cazul;

- expertiza tehnică 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;

- *Există expertiza tehnică nr. XXIV - 973 / 2014,*
- *Reglementările specifice nr. 40.908 / 14.05.2021 privind intervențiile la imobilul din Piața Centrală, nr. 2 întocmit de Serviciul Monumente Istorice și Regulamentul local aferent S.I.R. 09, anexate, fac parte integrantă, din prezentul certificat de urbanism .*

- 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:
Iulie 2021

Întocmit
Vancea Vasile