



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL COVASNA**  
**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BODOC**



## **HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea Notei Conceptuale și a Temei de Proiectare  
pentru obiectivul de investiție "Reabilitarea, modernizarea și extinderea clădirii  
existente din satul Olteni, nr. 73/A, comuna Bodoc, județul Covasna"**

**Consiliul Local al comunei Bodoc, județul Covasna,**

**înrunit în ședința publică extraordinară din 14 septembrie 2022;**

**analizând Referatul de aprobare al primarului Comunei Bodoc și proiectul de hotărâre privind aprobarea Notei Conceptuale și a Temei de Proiectare pentru obiectivul de investiții "Reabilitarea, modernizarea și extinderea clădirii existente din satul Olteni, nr. 73/A, comuna Bodoc, județul Covasna"**

**văzând :**

- **avizul comisiilor de specialitate, raportul de specialitate al compartimentului de specialitate și avizul secretarului general al comunei Bodoc ;**
- **Adresa CNI nr. 312/31.08.2022 prin care se solicită, în vederea promovării spre finanțare , respectiv, aprobarea indicatoriilor tehnico-economice , a obiectivului de investiție, menționat mai sus, transmiterea de documente conf. OG 25/2001 și HG nr.907/2016,**

**În baza prevederilor :**

- **art.1, alin.(2) , lit.a), art.3, art. 4, art.5 alin.(2) din .H.G nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul -cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții din fonduri publice cu modificările și completările ulterioare;**

- **Legii nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;**

**În temeiul art.139 alin.(1), art.129 alin.(2) lit.d) și alin.(7) lit.s), alin. (14) și art. 196 alin.(1) lit.(a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ,cu modificările și completările ulterioare,**

**Consiliul Local al Comunei Bodoc adoptă prezenta hotărâre:**

**Art.1. Se aprobă Nota Conceptuală pentru obiectivul de investiție "Reabilitarea, modernizarea și extinderea clădirii existente din satul Olteni nr. 73/A, comuna Bodoc, județul Covasna",conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.**

**Art.2.** Se aprobă Tema de proiectare pentru obiectivul de investiție "Reabilitarea, modernizarea și extinderea clădirii existente din satul Olteni nr. 73/A, comuna Bodoc, județul Covasna", conform anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Se împuternicește dl.Fodor István, primarul comunei Bodoc să semneze toate documentele necesare realizării obiectivului de investiții "Reabilitarea, modernizarea și extinderea clădirii existente din satul Olteni nr. 73/A, comuna Bodoc, județul Covasna".

**Art.4.** Se abrogă Hotărârea Consiliului Local al comunei Bodoc nr. 30/30.04.2021 privind aprobarea Notei Conceptuale și a Temei de proiectare pentru obiectivul de investiții "Reabilitarea, modernizarea și dotarea Clădirii cu băi, sat Olteni, nr.73/A, comuna Bodoc, județul Covasna."

**Art.5.** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează D-I Primar al comunei Bodoc.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

DEÁK Ferencz



**Contrasemnează,**

Secretar general al comunei Bodoc ,

COȘA-BURCĂ Elena

Bodoc, 14 septembrie 2022 .

**Nr.63**

**ANEXA NR. 1 LA HOTARAREA NR.63/2022**

Beneficiar COMUNA BODOC JUDETUL COVASNA.	Aprob .....
Com. Bodoc Nr...../ Data .....	(nume, functia și semnatura)



**NOTĂ CONCEPTUALĂ**

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

**1.1. Denumirea obiectivului de investiții:**

REABILITAREA, MODERNIZAREA ȘI EXTINDEREA CLĂDIRII EXISTENTE DIN SATUL OLTENI, NR.73/A, COMUNA BODOC, JUDETUL COVASNA

**1.2. Ordonator principal de credite/Investitor:**

COMUNA BODOC, JUDETUL COVASNA

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

Nu este cazul.

**1.4. Beneficiarul investiției:**

UAT COMUNA BODOC, JUDETUL COVASNA

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

**2.1 Scurtă prezentare privind:**

**a. deficiențe ale situației actuale:**

În satul Olteni nu există un Cămin cultural sau alte instituții social – cultural care să satisfacă nevoile materiale și spirituale ale comunității din această localitate.

Având în vedere nevoile comunității, Comuna Bodoc a fost partener la realizarea clădirii cu băi în cadrul Programului "Drumul apelor minerale" din fonduri PHARE.

De trei ani, clădirea nu este folosită, deoarece costurile cu întreținerea și încălzirea sunt foarte ridicate, iar pentru a preveni deteriorarea acesteia și a da o utilitate clădirii, se dorește, ca în Clădirea cu băi, să se execute lucrări de reabilitare, modernizare, amenajări interioare și dotarea acestuia.

**b. efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții:**

Investiția propusă constituie un pas spre dezvoltarea localității Olteni, va corespunde cerințelor de îmbunătățire și dezvoltate locală și se va alinia cerințelor naționale de dezvoltare durabile.

Efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții:

- se vor desfășura activități în domeniul cultural, de informare și de educația permanentă, activități sportive

Va exista oportunitatea de a oferi:

- produse și servicii culturale diverse pentru satisfacerea nevoilor culturale comunitare, în scopul creșterii gradului de acces și de participare a cetățenilor la viața culturală
- educație permanentă și formarea profesională continuă de interes comunitar în afara sistemelor formale de educație

Comuna Bodoc, dacă va realiza această investiție, va putea obține fonduri județene, guvernamentale și europene, deoarece va deține un spațiu adecvat pentru organizarea și realizarea de activități de tipul:

- evenimentelor culturale cu rol educativ și/sau de divertisment: festivaluri, concursuri, târguri, seminări și altele asemenea

- susținerii expozițiilor temporare sau permanente, elaborării de monografii, susținerii editării de cărți și publicații de interes local, cu caracter cultural sau tehnico-științific
- promovării turismului cultural de interes local
- conservării, cercetării și punerii în valoare a meșteșugurilor, obiceiurilor și tradițiilor
- organizării de cursuri de educație civică, de educație permanentă și formare profesională continuă
- organizării de rezidențe artistice

e. impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții:

În cazul în care investiția nu se va realiza, clădirea nefolosită, va deteriora și mai mult, comuna Bodoc nu va putea obține fonduri județene, guvernamentale și europene, deoarece nu va deține un spațiu adecvat pentru organizarea și realizarea de activități culturale, sociale, turism, educative și artistice.

**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 localitate o astfel de investiție nu s-a realizat, din acest motiv este benefic realizarea celor prezentate.

**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:**

Investiția propusă constituie un pas spre dezvoltarea localității Olteni, va corespunde cerințelor de îmbunătățire și dezvoltare locală și se va alinia cerințelor naționale de dezvoltare durabile. Comuna Bodoc, dacă va realiza această investiție, va putea obține fonduri județene, guvernamentale și europene, deoarece va deține un spațiu adecvat pentru organizarea și realizarea de activități de tipul culturale, sociale, turism, educative și artistice.

**3. Estimarea suportabilității investiției publice**

**3.1 Estimarea cheltuielilor pentru execuția obiectivului de investiții, luându-se în considerare, după caz:- costurile unor investiții similare realizate;- standarde de cost pentru investiții similare:**

- costurile investițiilor realizate cu aceleași funcțiuni
- program de deviz

VALOAREA TOTALĂ ESTIMATĂ PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE ESTE DE **14.385.370 lei** la care se adaugă 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:**

- Elaborare Documentației de avizare a lucrărilor de intervenții: 144.650 lei
- Elaborare proiect tehnic 274.708 lei
- Asistența tehnică din partea proiectantului: 39.958 lei.
- Studii de teren: studiu topografic 2500 + studiu geotehnic 3000 lei.

Verificare tehnica: 23.735 lei

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

Documentația de avizarea a lucrărilor de intervenții se va elabora pentru obiectivul: " REABILITAREA, MODERNIZAREA ȘI EXTINDEREA CLĂDIRII EXISTENTE DIN SATUL OLTENI, NR. 73/A, COMUNA BODOC, JUDEȚUL COVASNA", în vederea finanțării din bugetul local al comunei Bodoc și din fonduri guvernamentale.

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

Terenul studiat se afla în intravilanul localității Olteni, comuna Bodoc, județul Covasna conform PUZ aprobat. Folosința actuală a amplasamentului este curți construcții, pe care se situează șase clădiri, care aparțin domeniului public al comunei Bodoc, după cum urmează:

- C1 – Clădire de băi
- C2 – Șopron
- C3 – Pavilion din cărămidă
- C4 – Cuptor din cărămidă
- C5 – Pavilion de odihnă din lemn
- C6 – Stație de epurare

Destinația conform PUZ aprobat este Zonă balneară și zonă izvoare minerale.

Amplasamentul sus menționat cu o suprafață de 7.300 mp nu are înclinare, are o formă dreptunghiulară, este lipsit de nocivități și posedă zona verde.

Regimul juridic: terenul studiat are Extras de carte funciara nr. 25017 – Bodoc, Nr. cad. 25017, cu o suprafață de 7.300 m și este în proprietatea Comunei Bodoc. Pentru investiția prezentată se va realiza și ridicări topografice, avizat de OCPI.

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

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

Satul Olteni este un sat în comuna Bodoc din județul Covasna. Se află în partea central-nordică a județului, în Depresiunea Sfântu Gheorghe, aproape de Olt.

Localitatea Olteni se află situată pe malul stâng al râului Olt, la poalele munților Bodocului, la o altitudine de 706 m pe DN12, Brașov-Sfântu Gheorghe-Miercurea Ciuc.

Relieful este determinat de masivul Munților Bodoc care la est de localitate se ridică până la înălțimi de 800 - 1000 m și râul Olt situat la vest de sat. Rama muntoasă și fundamentul depozitelor neogene-cuaternare sunt alcătuite din formațiuni de fliș șistos-grezos și grezos (gresii în bancuri masive, pe alocuri cu intercalații de șisturi argiloase). Părțile mai joase ale zonei, cu relieful mai puțin accidentat, aparțin extinderii spre nord a depresiunii Țara Bârsei, format prin prăbușire și colmatat ulterior de formațiuni pliocene-pleistocene.

Din punct de vedere climatic zona se încadrează în zona climatică temperat continentală moderată, tinutul climatic al munților joase.

Amplasamentul Clădirii Băi se află în satul Olteni, nr. 73/A, comuna Bodoc, jud. Covasna, în partea nord-estică a localității. Centrul Băi se găsește pe lunca Oltului, între râul Olt și calea ferată ce leaga Sf. Gheorghe de Miercurea Ciuc.

În apropierea centrului se găsesc două izvoare de apă minerală, recent amenajate, Izvorul "Bagoly" și Izvorul Sărat. Izvorul „Bagoly” se află în vecinătatea centrului. Este o apă minerală carbogazoasă, calcică, magneziană și feruginoasă. Aceasta are cea mai mare radioactivitate naturală dintre toate apele minerale din zona coridorului Oltului.

b. relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile:  
Pe amplasamentul sus menționat se poate ajunge pe drumul național dintre Sfântu-Gheorghe și Miercurea Ciuc, DN12, de pe care se intră pe drumul de lângă Castelul Mikó și se trece peste podul Olt.

c. surse de poluare existente în zonă:  
Nu exista surse de poluare în zona.

d. particularități de relief:

Amplasamentul are o formă dreptunghiulară și este plană, nu are înclinații. Diagonalele formei de poligonale aproximativ dreptunghiulară sunt orientate față de punctele cardinale nord-sud / sud-est-nord-vest.

Actiunea seismică

- Conform hartilor de zonare seismică (P100/1-2013), Comuna Bodoc, Sat Olteni, jud Covasna – valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare  $a_g=0,20g$  pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR=100 ani, perioada de control (colți)  $T_c=0.7$  s a spectrului de răspuns.

Actiunea vântului

- cf. "Cod de proiectare. Bazele proiectării și acțiuni asupra construcțiilor. Actiunea vântului." Indicativ NP-082-04  
- viteza caracteristică având  $T=50$  ani  $v=27$  m/s, coeficient de variație 0.19

Actiunea zăpezii

- cf. "Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor". Indicativ CR 1-1-3-2005  
- valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol  $s_{0,k} = 2.0$  kN/mp  
ptr. Comuna Bodoc, sat Olteni, jud. Covasna  
Adâncimea de îngheț din zonă conform STAS 6054-77 este 100...110cm.

e. nivel de echipare tehnico-edilitară a zonei și posibilități de asigurare a utilităților:  
Clădirea existentă, construită în anul 2011 dispune de utilități, astfel apă potabilă este asigurată din rețea localității, canalizarea funcționează prin microstație de epurare biologică, iar curentul electric este alimentat în rețeaua existentă a localității. Instalația termică și apă caldă este asigurată din centrala proprie funcționând cu cazan de combustibil solid – lemne.

Utilitățile pentru instalații sanitare, canalizare și instalații electrice vor fi asigurate prin extinderea rețelelor existente. Stația de epurare se va dimensiona conform proiectului de specialitate a extinderii propusă. Pentru instalații termice, prepararea apei calde se propune utilizarea sistemelor care utilizează energie regenerabilă : energiei provenite de la soare, instalații fotovoltaice respectiv pompa de căldură.

f. existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate:  
Nu au fost identificate rețele edilitare în zona amplasamentului, care ar necesita relocare sau protejate.

g. posibile obligații de servitute:

Nu au fost identificate până în prezent obligații de servitute.

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:

Prin reabilitarea, modernizarea, refuncționalizarea și dotarea clădirii existente nu se schimbă structura construcției, sunt necesare numai recompartimentări nestructurale. În

urma unei expertizei tehnice se vor proiecta și se vor executa lucrările propuse. Instalațiile existente se vor schimba parțial.

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

Cu Hotărârea nr. 44 din 27. 08.2007 s-a aprobat "Planul Urbanistic Zonal – Zona Balneară Bodoc-Olteni".

Planul privind reglementările urbanistice aferente Clădirii de băi din sat Olteni, nr. 73/A, comuna Bodoc:



Zonificare funcțională:

UTR 1 – zonă balneară

UTR 2 – zonă izvoare minerale

UTR 1 – zonă balneară

POT min = 5 %

POT max = 15%

UTR 2 – zonă izvoare minerale

POT min = 2 %

POT max = 5%

Reglementările urbanistice vor fi stabilite prin Certificatul de urbanism.

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:

Pe amplasament sau în zona imediat învecinată nu există rețele edilitare, situri arheologice sau monumente istorice/de arhitectură.

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

a. destinație și funcțiuni:

În satul Olteni nu există un Cămin cultural sau alte instituții social – cultural care să satisfacă nevoile materiale și spirituale ale comunității din această localitate.

Având în vedere nevoile comunității, Comuna Bodoc a fost partener la realizarea clădirii cu băi în cadrul Programului "Drumul apelor minerale" din fonduri PHARE.

De trei ani, clădirea nu este folosită, deoarece costurile cu întreținerea și încălzirea sunt foarte ridicate, iar pentru a preveni deteriorarea acesteia și a da o utilitate clădirii, se dorește, ca în Clădirea cu băi, să se execute lucrări de reabilitare, modernizare, amenajări interioare și dotarea acestuia. Astfel clădirea existentă va deveni funcțional ca un Centru Comunitar, care va fi folosit pentru programe educaționale, întruniri, conferințe, tabere, schimburi de experiențe între comunele înfrățite, producții teatrale profesionale și de amatori. La etajul clădirii se vor amenaja spații de cazare pentru sportivii parcipitanți la competiții hipice, participanții la întruniri, conferințe, schimburi de experiențe din comunele înfrățite.

În apropierea imobilului, Clădirii cu băi, în anul 2016 a fost amenajat un teren de atelaje, pe care s-au organizat concursuri cu atelaje, etapele naționale și internaționale, dar participanții la aceste concursuri erau cazați în orașul din apropiere, mun. Sf. Gheorghe, iar întrunirile de lucru aveau loc în satul Bodoc, sediul primăriei, datorită lipsei spațiilor de cazare din localitate și a unei săli de conferință.

Lucrările de reabilitare, modernizare, amenajările interioare și dotarea clădirii existente sunt următoarele:

- prin refuncționalizarea clădirii sunt necesare recompartimentări interioare la etaj, realizarea 8 camere cu 2-3 persoane și grupuri sanitare separate pentru fiecare cameră
- din cauza formei organice și a dimensiunii reduse a bazinului existent de la parter, respectiv a sistemului tehnic învechit se renunță la aceasta prin astuparea golului
- se va amenaja o sală de conferință și loc de luat masă cu catering la parter
- se va monta un lift de persoane pentru 1 nivel
- clădirea existentă se va dota prin extindere cu un bazin nouă având dimensiuni de 6x10 m, acoperit și închis lateral, realizat din structura de cărămidă portantă, sămburi, grinzi, planșe din beton armat.
- extinderea propusă cu aria construită propusă cca 385 mp, va avea regim de înălțime P+E(M). Printr-un acces vertical la etaj se va amenaja cinci camere cu grupe sanitare separate pentru fiecare cameră, rezultand aria desfasurata in jur de 645 mp. Funcțiunile de cazare de la mansarda cladirii extinse si etajul cladirii existente va fi legat cu o pasarela.
- instalațiile interioare se schimbă parțial din cauza uzurii în timp și a recompartimentărilor propuse
- Se propune prepararea apei calde menajere utilizată în scopuri recreaționale în centul băi la piscine și în scopuri igienico-sanitare cu ajutorul energiei provenite de la soare prin utilizarea unui sistem care utilizează această energie regenerabilă. Totodata se propune instalatii fotovoltaice si pompa de caldura pentru instalatii termice respectiv prepararea apei calde in cladirea existenta si in extinderea propusa.

b. caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate:

Aria construita a clădirii existente este 394,58 mp, aria desfasurata 830,58 mp. Extinderea propusă având funcțiunea de agrement și cazare, va avea aria construită cca 385 mp, respectiv aria desfășurată în jur de 645 mp. Regimul de înălțime al clădirii existente este parter și etaj, extinderea tot parter și etaj/mansardă.



c. durata minimă de funcționare apreciată corespunzător destinației/funcțiilor propuse:

Durata minima de functionare a investitiei va fi 50 de ani.

d. nevoi/solicitări funcționale specifice:

Nu este cazul.

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

- o studiului de fezabilitate, în cazul obiectivelor/proiectelor majore de investiții:  
Nu este cazul
- o 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:  
Prin lucrarile de reabilitarea, modernizarea si dotarea cladirii existente se vor elabora expertiza tehnica, audit energetic conform normelo si normativelor in vigoare.
- o 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:  
08.09.2022

Întocmit  
PRIMAR,  
FODOR Istvan  
(nume, funcția, compartiment și semnătura)



## TEMA DE PROIECTARE

**OBIECT: REABILITAREA, MODERNIZAREA ȘI EXTINDEREA CLĂDIRII EXISTENTE DIN SATUL OLTENI, NR. 73/A, COMUNA BODOC, JUDEȚUL COVASNA**

AMPLASAMENTUL: SATUL OLTENI, NR. 73/A, COM. BODOC, JUDEȚUL COVASNA

### 1. Informații generale

1.1. Denumirea obiectivului de investiții: " REABILITAREA, MODERNIZAREA ȘI EXTINDEREA CLĂDIRII EXISTENTE DIN SATUL OLTENI, NR. 73/A, COMUNA BODOC, JUDEȚUL COVASNA"

1.2. Ordonator principal de credite/investitor: Comuna Bodoc, Jud. Covasna și Județul Covasna cu adresa 527035 BODOC, STR. PRINCIPALA, NR. 65.

1.3. Ordonator de credite (secundar, terțiar): - Comuna Bodoc și COMPANIA NAȚIONALĂ DE INVESTIȚII S.A

1.4. Beneficiarul investiției: UAT Comuna Bodoc, Județul Covasna

1.5. Elaboratorul temei de proiectare: Primarul Comunei Bodoc și proiectant

### 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

Terenul studiat se afla în intravilanul localității Olteni, comuna Bodoc, județul Covasna conform PUZ aprobat. Folosința actuală a amplasamentului este curți construcții, pe care se situează șase clădiri, care aparțin domeniului public al comunei Bodoc, după cum urmează:

- C1 – Clădire de băi
- C2 – Șopron
- C3 – Pavilion din cărămidă
- C4 – Cuptor din cărămidă
- C5 – Pavilion de odihnă din lemn
- C6 – Stație de epurare

Destinația conform PUZ aprobat este Zonă balneară și zonă izvoare minerale.

Amplasamentul sus menționat cu o suprafață de 7.300 mp nu are înclinare, are o formă dreptunghiulară, este lipsit de nocivități și posedă zona verde.

Regimul juridic: terenul studiat are Extras de carte funciara nr. 25017 – Bodoc, Nr. cad. 25017, cu o suprafață de 7.300 m și este în proprietatea Comunei Bodoc. Pentru investiția prezentată se va realiza și ridicări topografice, avizat de OCPI.

2.2. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse pentru realizarea obiectivului de investiții, după caz:

a) descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse (localizare, suprafață)

Satul Olteni este un sat în comuna Bodoc din județul Covasna. Se află în partea central-nordică a județului, în Depresiunea Sfântu Gheorghe, aproape de Olt.

Localitatea Olteni se află situată pe malul stâng al râului Olt, la poalele munților Bodocului, la o altitudine de 706 m pe DN12, Brașov-Sfântu Gheorghe-Miercurea Ciuc.

Relieful este determinat de masivul Munților Bodoc care la est de localitate se ridică până la înălțimi de 800 - 1000 m și râul Olt situat la vest de sat. Rama muntoasă și fundamentul depozitelor neogene-cuaternare sunt alcătuite din formațiuni de fliș șistos-grezos și grezos (gresii în bancuri masive, pe alocuri cu intercalații de șisturi argiloase). Părțile mai joase ale

zonei, cu relieful mai puțin accidentat, aparțin extinderii spre nord a depresiunii Țara Bârsei, format prin prăbușire și colmatat ulterior de formațiuni pliocene-pleistocene.  
Din punct de vedere climatic zona se încadrează în zona climatică temperat continentală moderată, tinutul climatic al munților joase.

Amplasamentul Clădirii Băi se află în satul Olteni, nr. 73/A, comuna Bodoc, jud. Covasna, în partea nord-estică a localității. Centrul Băi se găsește pe lunca Oltului, între râul Olt și calea ferată ce leaga Sf. Gheorghe de Miercurea Ciuc.

În apropierea centrului se găsesc două izvoare de apă minerală, recent amenajate, Izvorul "Bagoly" și Izvorul Sărat. Izvorul „Bagoly” se află în vecinătatea centrului. Este o apă minerală carbogazoasă, calcică, magneziană și feruginoasă. Aceasta are cea mai mare radioactivitate naturală dintre toate apele minerale din zona coridorului Oltului.

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

Pe amplasamentul sus menționat se poate ajunge pe drumul național dintre Sfântu-Gheorghe și Miercurea Ciuc, DN12, de pe care se intră pe drumul de lângă Castelul Mikó și se trece peste podul Olt.

c) surse de poluare existente în zonă;

Nu există surse de poluare în zona.

d) particularități de relief;

Amplasamentul are o formă dreptunghiulară și este plană, nu are înclinații. Diagonalele formei de poligonale aproximativ dreptunghiulară sunt orientate față de punctele cardinale nord-sud / sud-est-nord-vest.

Acțiunea seismică

- Conform hărților de zonare seismică (P100/1-2013), Comuna Bodoc, Sat Olteni, jud. Covasna – valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare  $a_g=0,20g$  pentru cutremure având intervalul mediu de recurență  $IMR=100$  ani, perioada de control (colți)  $T_c=0,7$  s a spectrului de răspuns.

Acțiunea vântului

- cf. "Cod de proiectare. Bazele proiectării și acțiuni asupra construcțiilor. Acțiunea vântului." Indicativ NP-082-04

- viteza caracteristică având  $T=50$  ani  $v=27$  m/s, coeficient de variație 0.19

Acțiunea zăpezii

- cf. "Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor". Indicativ CR 1-1-3-2005

- valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol  $s_{0,k}=2.0$  kN/mp  
ptr. Comuna Bodoc, sat Olteni, jud. Covasna  
Adâncimea de îngheț din zonă conform STAS 6054-77 este 100...110cm.

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

Clădirea existentă, construită în anul 2011 dispune de utilități, astfel apă potabilă este asigurată din rețea localității, canalizarea funcționează prin microstație de epurare biologică, iar curentul electric este alimentat în rețeaua existentă a localității. Instalația termică și apă caldă este asigurată din centrala proprie funcționând cu cazan de combustibil solid – lemne.

Utilitățile pentru instalații sanitare, canalizare și instalații electrice vor fi asigurate prin extinderea rețelelor existente. Stația de epurare se va dimensiona conform proiectului de specialitate a extinderii propuse. Pentru instalații termice, prepararea apei calde se propune

utilizarea sistemelor care utilizeaza energie regenerabila : energiei provenite de la soare, instalatii fotovoltaice respectiv pompa de caldura.

f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;  
Nu au fost identificate rețele edilitare in zona amplasamentului, care ar necesita relocare sau protejate.

g) posibile obligații de servitute;  
Nu au fost identificate pana in prezent obligatii de servitute.

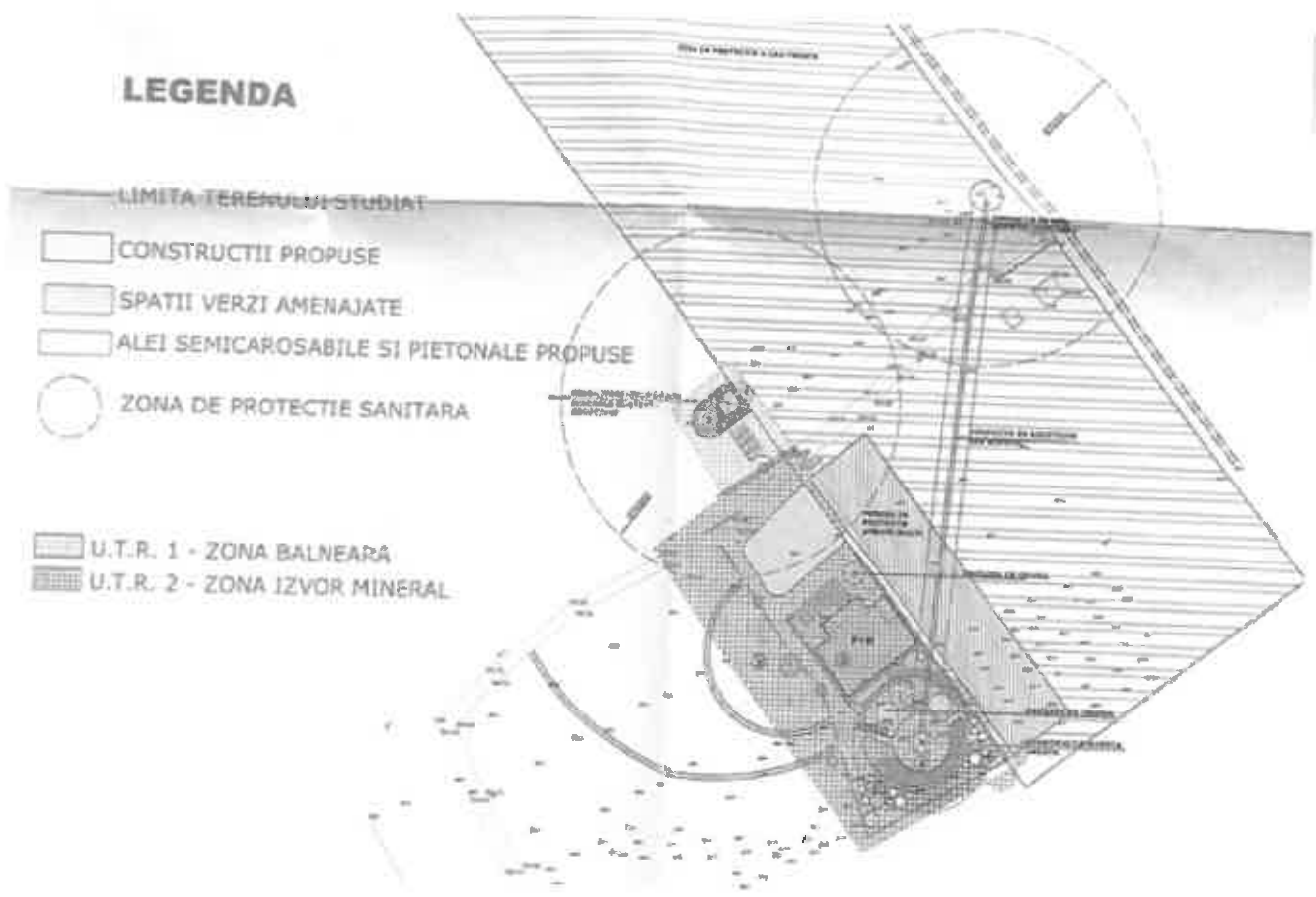
h) condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz;

Prin reabilitarea, modernizarea, refuncționalizarea și dotarea clădirii existente nu se schimbă structura construcției, sunt necesare numai recompartimentări nestructurale. În urma unei expertizei tehnice se vor proiecta și se vor executa lucrările propuse. Instalațiile existente se vor schimba parțial.

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

Cu Hotărârea nr. 44 din 27. 08.2007 s-a aprobat "Planul Urbanistic Zonal – Zona Balneară Bodoc-Olteni".

Planul privind reglementariile urbanistice aferente Cladirii de băi din sat Olteni, nr. 73/A, comuna Bodoc:



Zonificare funcțională:  
UTR 1 – zonă balneară

UTR 2 – zonă izvoare minerale

UTR 1 – zonă balneară

POT min = 5 %

POT max = 15%

UTR 2 – zonă izvoare minerale

POT min = 2 %

POT max = 5%

Reglementările urbanistice vor fi stabilite prin Certificatul de urbanism.

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 sau de protecție.

Pe amplasament sau în zona imediat învecinată nu există rețele edilitare, situri arheologice sau monumente istorice/de arhitectură.

Se va ține cont de prevederile și cerințele Certificatului de urbanism nr. 393 din 04.08.2022 emis de Consiliul Județean Covasna.

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

a) destinație și funcțiuni;

În satul Olteni nu există un Cămin cultural sau alte instituții social – cultural care să satisfacă nevoile materiale și spirituale ale comunității din această localitate.

Având în vedere nevoile comunității, Comuna Bodoc a fost partener la realizarea clădirii cu băi în cadrul Programului "Drumul apelor minerale" din fonduri PHARE.

De trei ani, clădirea nu este folosită, deoarece costurile cu întreținerea și încălzirea sunt foarte ridicate, iar pentru a preveni deteriorarea acesteia și a da o utilitate clădirii, se dorește, ca în Clădirea existentă, să se execute lucrări de reabilitare, modernizare, amenajări interioare și dotarea acestuia. Astfel clădirea existentă va deveni funcțional ca un Centru Comunitar, care va fi folosit pentru programe educaționale, întruniri, conferințe, tabere, schimburi de experiențe între comunele înfrățite, producții teatrale profesionale și de amatori. La etajul clădirii se vor amenaja spații de cazare pentru sportivii participanți la competiții hipice, participanții la întruniri, conferințe, schimburi de experiențe din comunele înfrățite.

În apropierea imobilului, Clădirii cu băi, în anul 2016 a fost amenajat un teren de atelaje, pe care s-au organizat concursuri cu atelaje, etapele naționale și internaționale, dar participanții la aceste concursuri erau cazați în orașul din apropiere, mun. Sf. Gheorghe, iar întrunirile de lucru aveau loc în satul Bodoc, sediul primăriei, datorită lipsei spațiilor de cazare din localitate și a unei săli de conferință.

Lucrările de reabilitare, modernizare, amenajările interioare și dotarea clădirii existente sunt următoarele:

- prin refuncționalizarea clădirii sunt necesare reconfigurări interioare la etaj, realizarea 8 camere cu 2-3 persoane și grupuri sanitare separate pentru fiecare cameră
- din cauza formei organice și a dimensiunii reduse a bazinului existent de la parter, respectiv a sistemului tehnic învechit se renunță la aceasta prin astuparea golului
- se va amenaja o sală de conferință și loc de luat masă cu catering la parter
- se va monta un lift de persoane pentru 1 nivel
- clădirea existentă se va dota prin extindere cu un bazin nouă având dimensiuni de 6x10 m, acoperit și închis lateral, realizat din structura de cărămidă portantă, sămburi, grinzi, planșe din beton armat.

- extinderea propusă cu aria construită propusă cca 385 mp, va avea regim de înălțime P+E(M). Printr-un acces vertical la etaj se va amenaja cinci camere cu grupe sanitare separate pentru fiecare cameră, rezultand aria desfasurata in jur de 645 mp. Functiunile de cazare de la mansarda cladirii extinse si etajul cladirii existente va fi legat cu o pasarela.
- instalațiile interioare se schimbă parțial din cauza uzurii în timp și a recompartimentărilor propuse
- Se propune prepararea apei calde menajere utilizată în scopuri recreaționale în centul băi la piscine și în scopuri igienico-sanitare cu ajutorul energiei provenite de la soare prin utilizarea unui sistem care utilizează această energie regenerabilă. Totodata se propune instalatii fotovoltaice si pompa de caldura pentru instalatii termice respectiv prepararea apei calde in cladirea existenta si in extinderea propusa.

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

Aria construita a clădirii existente este 394,58 mp, aria desfasurata 830,58 mp. Extinderea propusă având funcțiunea de agrement și cazare, va avea aria construită cca 385 mp, respectiv aria desfășurată în jur de 645 mp. Regimul de înălțime al clădirii existente este parter și etaj, extinderea tot parter și etaj/mansardă.

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 propune prepararea apei calde menajere utilizată în scopuri recreaționale în centul băi la piscine și în scopuri igienico-sanitare (în grupuri sanitare și dușuri), cu ajutorul energiei provenite de la soare respectiv instalatii fotovoltaice si pompa de caldura prin utilizarea unui sistem care utilizează această energie regenerabilă. Astfel se propune instalarea unui sistem de instalație solară prin care este posibil prepararea apei calde menajere și cu aport la sistemul de încălzire (care este foarte utilă în perioadele însorite dar cu consum redus de apă caldă menajeră, deasemenea asigură și siguranța în exploatare a instalațiilor solare).

Panourile fotovoltaice se propune a fi montate pe sol, pe parcela invecinate pe partea nord-est a amplasamentului studiat, din cauza ca suprafata acoperisului nu este suficienta pentru panouri fotovoltaice.

Investiția nu va avea un impact asupra mediului natural și antropic.

Cu ocazia executării lucrărilor de reabilitare, modernizare și dotare se vor respecta normele de protecție a mediului, solicitantul urmând să obțină de la APM Covasna Decizia etapei de încadrare a proiectului.

d) număr estimat de utilizatori

Număr estimat de utilizator a clădirii este 45-50 persoane.

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

Durata minima de functionare a investitiei va fi 50 de ani.

f) nevoi/solicitări funcționale specifice;

La proiectarea, executia investitiei se va tine seama de normele tehnice, de factori economici, de protectia mediului si de planurile de urbanism si de amenajare teritoriului, aprobate conform legii.

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

- se vor respecta cerintele din Certificat de Urbanism eliberat de catre Consiliul Judetean Covasna.

- se vor respecta în totalitate acele condiționări ce vor reieși din avizele și acordurile impuse prin Certificatul de urbanism în vederea obținerii Autorizației de Construire.

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

- proiectantul va efectua vizite la amplasamentul propus și va analiza posibilitatea realizării proiectului și costurile acestuia
- pe perioada proiectării, proiectantul va prezenta beneficiarului soluții propuse și se va consulta cu acesta în privința acestora, va analiza sugestiile acestuia
- se urmărește ca investiția să aibă un impact pozitiv din punct de vedere economic, social și de mediu

2.4. Cadru legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia

Servicii de proiectare, studii care vor face obiectivul investiției, se vor derula astfel:

- elaborare DALI
- studiu topografic și studiu geotehnic
- certificat de urbanism
- avize, acorduri solicitate prin Certificatul de urbanism faza DALI
- elaborare PT, caiet de sarcini, detalii de execuție
- documentație pentru obținere Autorizație de construire
- verificare proiect de către verificali atestați
- asistența tehnică din partea proiectanților

Această Temă de proiectare se realizează în conformitate cu HG nr. 907/2016, privind etapele de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivului de investiții finanțate din fonduri publice, potrivit cărora elaborarea DALI este condiționată de aprobarea de către beneficiarul investiției a Notei conceptuale și a Temei de proiectare, prevăzute la art. 3 și art. 4 ale HG nr. 907/2016.

Documentația de proiectare se va întocmi cu respectarea următoarelor acte normative, fără a se limita la acestea :

Legea nr.10/1995, privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative emise în aplicarea acesteia;

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

HG nr. 766 /1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;

Legea administrației publice locale nr. 215/2001

Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Normative tehnice și STAS-uri

OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată cu modificările și completările ulterioare.

**Aprob**  
**Beneficiar,**  
COMUNA BODOC

**Luat la cunoștință**  
**Investitor**  
COMUNA BODOC  
PRIMAR,  
FODOR Istvan

**Întocmit**  
Proiectant,  
ATT-STUDIO SRL  
SF. GHEORGHE