



Anexa nr. 1

Beneficiar

UAT COMUNA MIHĂEȘTI, JUDEȚUL VÂLCEA

APROBAT Primar,
Bârzăgeanu Constantin

NOTĂ CONCEPTUALĂ

pentru obiectivul de investiții

**„EXTINDERE, REABILITARE ȘI DOTARE SEDIU PRIMĂRIE COMUNA MIHĂEȘTI,
JUDEȚUL VÂLCEA”**

1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus

Se propune reabilitarea și extinderea sediului vechi al primăriei comunei Mihăești, în prezent cu regim de înălțime Parter. Se dorește extinderea clădirii prin realizarea unui subsol, extinderea pe orizontală a amprenteii la sol, precum și extinderea pe verticală cu un etaj și o mansardă. Clădirea este alipită sediului nou al primăriei comunei Mihăești.

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

„Extindere, reabilitare și dotare sediu primărie comuna Mihăești, județul Vâlcea”

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

U.A.T. Comuna Mihăești, județul Vâlcea.

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)

U.A.T. Comuna Mihăești, județul Vâlcea.

1.4. Beneficiarul investiției

U.A.T. Comuna Mihăești, județul Vâlcea.

2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus

Beneficiarul dorește reabilitarea și extinderea sediului vechi al primăriei cu scopul creării unor spații noi cu următoarele funcțiuni: arhivă, compartiment juridic, compartiment taxe și impozite locale, compartiment registratură și relații cu publicul, sală de ședințe a consiliului local, bibliotecă publică locală, sală cursuri artistice, grupuri sanitare, cameră centrală termică.

- din punct de vedere economic

Infrastructura administrației alături de cea a educației trebuie să fie prima prioritate a unei comunități în contextul actual național și internațional. Nivelul de performanță administrativă este factor cheie al dezvoltării naționale, deoarece determină în mare măsură activitatea economică și productivitatea, precum și mobilitatea forței de muncă, creând premisele, pe termen lung pentru existența unui nivel mai ridicat de trai și de calitate a vieții.

- din punct de vedere social

Având în vedere tendințele demografice negative, profilul administrativ al unei localități este o condiție esențială pentru o creștere inteligentă, durabilă și favorabilă incluziunii sociale.

Acest deziderat nu se poate realiza însă fără o infrastructură adecvată /corespunzătoare ciclurilor administrative. Analizele socio-economice evidențiază relația cauzală între nivelul de dezvoltare a capacităților forței de muncă și starea infrastructurii (existența spațiilor și dotărilor adecvate) în care se desfășoară procesul administrativ.

- din punct de vedere al mediului înconjurător

Calitatea și relevanța infrastructurii administrative rezultă din crearea unor spații care să permită desfășurarea activităților administrative într-un mediu optim.

2.1. Scurtă prezentare privind:

a) deficiențe ale situației actuale

La momentul prezentei analize au existat mai multe modificări la nivel legislativ și al reglementărilor tehnice (față de momentul construcției inițiale) care fac ca imobilul să nu mai răspundă cerințelor fundamentale actualizate (conform cu Legea 10/1995 privind Calitatea în Construcții). De asemenea au apărut prevederi legale, în conformitate cu directivele europene, privind creșterea performanței energetice a clădirilor (Legea 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor).

Necesitatea investiției este fundamentată într-o serie de documente strategice.

b) efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții

Investițiile planificate vor contribui la consolidarea rolului comunei Mihăești ca motor de creștere, prin abordarea deficiențelor actuale în sistemul administrativ și îmbunătățirea disponibilității, calității și relevanței infrastructurii administrative și al dotării. Rezultatele așteptate vizează asigurarea accesului la serviciile administrației locale, facilitarea acestora.

Acestea au ca scop atât dezvoltarea comunității locale, cât și dezvoltarea personală a indivizilor – în cazul de față al angajaților. Aceste valori dovedesc că pot fi atinse (prin alte exemple de modernizare) cu ajutorul diverselor dotări adecvate, resurse materiale și instrumente de lucru. Această strategie face posibilă ameliorarea și perfecționarea activităților de ordin comun într-o localitate.

Soluțiile tehnice adoptate pentru realizarea lucrărilor de construcții au în vedere utilizarea unor materiale agrementate conform reglementărilor naționale în vigoare, precum și legislației și standardelor naționale armonizate cu legislația U.E. Aceste materiale sunt în conformitate cu prevederile H.G. nr. 776/1997, ale Legii nr. 10/1995 privind obligativitatea utilizării de materiale agrementate pentru execuția lucrărilor, ale Regulamentului nr. 1169/2011 privind supravegherea sănătății lucrătorilor și Ordin M.T.C.T. nr. 1.558/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind atestarea conformității produselor pentru construcții.

De asemenea, soluțiile tehnice adoptate sunt compatibile cu reglementările de mediu naționale, precum și cu reglementările europene în domeniu, adoptate prin legislația românească.

c) impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții

În situația nerealizării obiectivului de investiții se va menține situația prezentă unde comuna Mihăești va continua să opereze cele două clădiri existente ca sedii ale primăriei, clădiri ce nu corespund standardelor și normelor actuale și care împiedică buna desfășurare a activităților angajaților Primăriei.

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

Principală motivație în susținerea acestui proiect o constituie dorința și nevoia de a crea o instituție care să aibă un rol major în desfășurarea activității angajaților Primăriei Mihăești. Pe lângă satisfacerea acestor cerințe administrative, a unui mediu de lucru plăcut și

performant, el ar mai trebui să răspundă astăzi și nevoilor de formare, transformându-se într-un adevărat centru de performanță administrativă.

Starea tehnică actuală a obiectivului de investiții, care este necorespunzătoare din punct de vedere al asigurării cerințelor esențiale de calitate în construcții, sub multiple aspecte (eficiența energetică a acestora, starea tehnică a instalațiilor existente, etc.), cu implicații negative directe asupra confortului termic și a eficienței utilizării instalațiilor, dar și a spațiilor existente.

Pentru aducerea la normele actuale a activității administrative, au fost nominalizate în cadrul clădirii, lucrări de reabilitare termică, de extindere a clădirii și de interconectare a acesteia cu cel de-al doilea corp al sediului primăriei pentru o bună desfășurare a activităților administrative.

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

Obiectivul de investiții poate fi realizat prin suportul financiar acordat de către bugetul local al comunei privind întocmirea studiilor de teren, a expertizelor tehnice etc. și prin bugetul statului privind restul cheltuielilor aferente.

2.4. Existența, după caz, a unor acorduri internaționale ale statului care obligă partea română la realizarea obiectivului de investiții

În momentul elaborării acestei Note Conceptuale nu există angajamente sau acorduri specific obiectivului Proiectului.

2.5. Obiective generale, preconizate a fi atinse prin realizarea investiției

Prin implementarea investiției propuse se vor atinge următoarele obiective preconizate:

- Asigurarea condițiilor pentru dezvoltarea activităților administrative la nivelul unității administrativ-teritoriale locale în comuna Mihăești;
- Reabilitarea și modernizarea clădirii la cele mai înalte standarde conform cerințelor actuale astfel încât procesul administrativ să se desfășoare în condiții normale;
- Îmbunătățirea stării infrastructurii aferente sediului Primăriei Comunei Mihăești prin lucrări de reabilitare a clădirii, de extindere a clădirii și de creare a unor spații noi necesare, prin realizarea unor noi căi de acces care să conecteze clădirea propusă cu cel de-al doilea corp al sediului primăriei, prin reabilitarea instalațiilor termice, sanitare și electrice;

- Îmbunătățirea eficienței energetice a obiectivului prin lucrări de izolare termică a clădirii;

- Asigurarea vizibilității proiectului.

Realizarea prezentului proiect va corespunde din punct de vedere tehnic și estetic cerințelor tehnice, economice și tehnologice conform standardelor în vigoare. Din punct de vedere funcțional, construcția va răspunde cerințelor desfășurării activității administrative în mod corespunzător acestora și va asigura numărul necesar de birouri. Prezența unui climat optim este absolut necesar pentru desfășurarea calitativă a activității administrative.

Instalațiile tehnico-edilitare vor corespunde standardelor și normelor tehnice și sanitare, iar angajații își vor putea desfășura activitatea având confortul necesar asigurat.

Beneficiarii direcți ai proiectului sunt reprezentați atât de angajații Primăriei cât și de locuitorii comunei Mihăești.

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.**

Valoarea totală a proiectului estimată de către părți la momentul semnării contractului este de circa 6.502.500,00 lei + TVA. Fiind vorba despre o estimare, aceasta va putea suporta modificări pe măsură ce proiectul va fi elaborat.

Realizarea obiectivului presupune evaluarea atentă a valorii lucrărilor de execuție și a costurilor asociate.

Pentru a asigura succesul și sustenabilitatea investiției este important să se ia în considerare toți factorii relevanți, inclusiv costurile suplimentare asociate cu lucrările de proiectare și asistență tehnică, estimându-se că acestea vor fi de 130.000,00 lei + TVA. Odată ce toți acești factori sunt luați în considerare, se poate evalua mai bine suportabilitatea și fezabilitatea investiției publice.

Documentațiile tehnice care fac obiectul proiectului sunt următoarele:

- ridicarea topografică și studiile de specialitate;
- studiul geotehnic;
- expertiză tehnică
- audit energetic;
- documentația necesară pentru obținerea Certificatului de Urbanism;

- documentația necesară pentru obținerea avizelor specifice din Certificatul de Urbanism;
- documentația tehnico-economică de avizare a lucrărilor de intervenție (DALI);
- documentația tehnico-economică de obținere a autorizației de construire și documentația tehnică pentru organizarea execuției (DTAC, DTOE);
- raport nZEB și studiu SRE;
- documentație tehnico-economică aferentă proiectului tehnic și detalii de execuție;
- documentație tehnică As Built;
- certificat de performanță energetică;

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

Costurile de proiectare se estimează că acestea vor reprezenta cel mult 10% din valoarea totală a lucrărilor de execuție: 490.000,00 lei +TVA

Documentații tehnico-economice (Expertiză tehnică, CU, avize, ridicare topo, studiu geo, audit energetic, DALI):130.000,00 lei + TVA.

Documentație tehnico-economică pentru obținerea autorizației de construire, documentație tehnico-economică pentru organizarea execuției, raport nZEB și studiu SRE: 100.000,00 lei + TVA.

Documentație tehnico-economică aferentă proiectului tehnic, detalii de execuție: 180.000,00 lei + TVA.

Asistență tehnică, documentație As Built, certificate de performanță energetică: 80.000,00 lei + TVA.

Dupa achiziția serviciilor de proiectare și întocmirea documentației tehnico-economice, se va propune aprobarea indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții, prin Hotărârea Consiliului local al Comunei Mihăești.

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

Fonduri europene și bugetul local, obiectivul este inclus ca investiție în bugetul UAT Comuna Mihăești, județul Vâlcea.

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

Regimul juridic:

Amplasamentul ce face obiectul documentației de avizare a lucrărilor de intervenție este situat în intravilanul comunei Mihăești, strada Primăriei, nr.73, sat Buleta, jud. Vâlcea. Conform reglementări P.U.G, terenul se află în zona centrală a localității Buleta. Terenul o suprafață de 2.531,00 mp și categoria de folosință actuală categoria CC (curți construcții).

Regimul economic:

Terenul este exclusiv proprietatea UAT Mihăești, intravilanul comunei, nefiind necesare exproprieri, sunt eliberate de orice sarcini de către administrator și sunt puse la dispoziția constructorului pentru proiectare și execuție.

Regimul tehnic:

Suprafața studiată are o așezare favorabilă dezvoltării ca zonă construită, terenul de pe acest amplasament fiind un teren orizontal, neavând diferențe semnificative de nivel și beneficiind de un acces carosabil și pietonal asigurat din DC 128 – strada Primăriei, latura nordică a terenului ce face parte din domeniul public al comunei, precum și de rețelele edilitare existente în imediata vecinătate a amplasamentului: alimentare energie electrica, alimentare apă. Pe teren, în prezent se află 5 corpuri de clădire.

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)

Sediul primăriei care face obiectivul de investiții, se află pe domeniul public al comunei Mihăești, sat Buleta, strada Primăriei, județul Vâlcea.

Analiza situației existente

Terenul studiat are o suprafață de 2.531,00 mp. Pe teren se află în prezent 5 corpuri de clădire. Obiectul investiției îl reprezintă corpul C1- sediu primărie.

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

Terenul are următoarele vecinătăți:

- N: strada Primăriei (DC 128);
- E: Nr.cad. 37987, strada Dispensarului;

- S: Proprietate privată Borta Elena;
 - V: Strada Buleta (DJ647);
- c) surse de poluare existente în zonă

Nu este cazul.

d) particularități de relief

Amplasamentul nu prezintă particularități de relief.

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

Amplasamentul propus are acces la energie electrică și rețele de apă.

f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate

Până în acest moment nu au fost identificate astfel de rețele edilitare. Eventualele relocări sau protejări vor fi stabilite la faza de proiect tehnic. Pot fi identificate de asemenea cu ocazia săpăturilor pentru fundații și conducte. În cazul acesta constructorul, de comun acord cu beneficiarul, vor decide măsurile ce vor fi luate.

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

În urma expertizei tehnice, vor fi stabilite condiționările constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al construcției.

Vor fi prevăzute și respectate toate condițiile impuse conform avizelor, autorizațiilor și acordurilor emise conform Certificatului de Urbanism. Toate aceste lucrări vor fi cuprinse în documentațiile tehnico-economice întocmite de proiectant.

Proiectantul va asigura realizarea tuturor măsurilor impuse și va avea în vedere eventualele actualizări în acest domeniu pentru realizarea obiectivului.

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

Amenajarea amplasamentului se va face conform Planului Urbanistic General al comunei Mihăești.

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

Nu este cazul.

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

a) destinație și funcțiuni

Se propune reabilitarea, extinderea și dotarea clădirii sediului primăriei comunei Mihăești. Clădirea existentă va fi extinsă prin:

- crearea unui subsol cu funcțiunea de arhivă;
- reamenajarea parterului prin crearea unor grupuri sanitare, a unor birouri și a unei camere destinate centralei termice, precum și extinderea amprentei parterului prin crearea unei scări de acces ce va conecta clădirea ce face obiectul investiției cu cel de-al doilea corp al primăriei;
- realizarea etajului 1, unde vor fi amplasate birouri, biblioteca, grupuri sanitare, sală pentru cursuri artistice;
- realizarea mansardei, ce va fi de tip open space și va reprezenta sala de ședințe a Consiliului Local.
- reabilitarea clădirii constă în înlocuirea instalațiilor sanitare, electrice și termice existente, cu instalații noi, performante, cu eficiență energetică ridicată.
- totodată se va crește eficiența energetică a clădirii prin anveloparea acesteia cu termosistem și prin utilizarea unei tâmplării exterioare eficientă energetic, ce vor reduce costurile de întreținere a clădirii.

b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate

Clădirea va avea subsolul realizat din fundații, pereți și placă de beton armat. Parterul, etajul și mansarda vor fi realizate din zidărie de cărămidă/BCA, placă de beton armat între etaje, iar

mansarda se va închide cu plafon de gips carton rezistent la foc. Clădirea se va închide la partea superioară printr-un acoperiș de tip șarpantă din lemn cu învelitoare tip țiglă metalică. Vor fi implementate termo și hidroizolații aferente.

c) durată minimă de funcționare apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse

Durata minimă de funcționare a sediului primăriei va fi de minim 50 ani.

Durata de realizare a documentației va fi de 90 zile de la obținerea avizului de principiu în Consiliul Local.

d) nevoi/solicitări funcționale specifice

Se va avea în vedere accesul persoanelor cu dizabilități prin construirea unei rampe conforme, precum și construirea unui grup sanitar pentru aceștia.

7. Justificarea necesității elaborării, după caz, a:

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

Dacă este cazul. Proiectantul va întocmi într-o primă fază, după caz: Studiul geotehnic, Studiul topografic cu viza OCPI, verificarea funcționalității drenajelor, verificarea modului de asigurare a utilităților: energie electrică, apă, telefonie, gaz, asigurarea măsurilor de protecție, securitate și siguranță specifice, prevederea măsurilor privind securitatea la incendiu conforme cerințelor „ISU”, întocmirea documentațiilor de obținere acorduri și avize, notificarea și memoriul tehnic pentru Agenția de Protecție a Mediului, prevederi specifice conforme cu cerințele formulate prin Certificatul de urbanism.

După obținerea tuturor avizelor se va elabora proiectul la faza Documentație de Avizare a Lucrărilor de Intervenție (DALI) în care se vor analiza minim două soluții, indicându-se varianta optimă din punct de vedere tehnico-economic și Documentațiile pentru obținerea avizelor / acordurilor conform Certificatului de urbanism.

După aprobarea indicatorilor tehnico-economici în Consiliul Local se va trece la faza Documentația tehnico-economică pentru obținerea autorizației de desființare/ construire (DTAD/ DTAC), Documentația tehnico-economică pentru organizarea execuției (DTE), Proiectul Tehnic, Caiete de sarcini, Instrucțiuni de exploatare, întreținere și urmărire a comportării în timp a instalațiilor, echipamentelor și construcțiilor, Documentație pentru obținerea autorizației de securitate la incendiu, documentație SSM, și se va asigura asistența tehnică pe toată perioada execuției lucrărilor, până la admiterea recepției finale, inclusiv proiectul As Built.

Proiectantul este îndreptăţit să facă investigaţii suplimentare pentru determinarea situaţiei reale din teren, recomandându-se vizitarea amplasamentului de către proiectant înainte de întocmirea ofertei.

- expertizei tehnice şi, după caz, a auditului energetic ori a altor studii de specialitate, audituri sau analize relevante, inclusiv analiza diagnostic, în cazul intervenţiilor la construcţii existente

Se va respecta conţinutul cadru al documentaţiilor conform HG nr. 907/2016 privind etapele de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiţii finanţate din fonduri publice.

- unui studiu de fundamentare a valorii resursei culturale referitoare la restricţiile şi permisivităţile asociate cu obiectivul de investiţii, în cazul intervenţiilor pe monumente istorice sau în zone protejate.

Nu sunt identificate aceste situaţii până în acest moment, al elaborării notei conceptuale.

Întocmirea prezentei Note Conceptuale este realizată în conformitate cu următoarele prevederi legale:

- H.G. 907/2016 privind etapele de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiţii finanţate din fonduri publice, art.1 alin.2 lit.a;
- Art. 3 din HG.907/2016 anexele cadru pentru întocmire Notă Conceptuală, potrivit cărora nota conceptuală este documentaţia întocmită de beneficiarul investiţiei în scopul justificării necesităţii şi oportunităţii realizării unui obiectiv de investiţii, finanţat total sau parţial din fonduri publice.

DATA

Întocmit,

(Nume, funcţia, compartimentul, semnătura)

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
consilier local Borcan Mihai

Contrasemnează pentru legalitate:
SECRETAR GENERAL
jurist POPA Sabin-Constantin