



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1 www.primariaroman.ro
Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650
Fax. 0233.741.604 E-mail: primaria@primariaroman.ro



Emitent: DIRECȚIA TEHNICĂ și DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. 22.521 din 20.11.2019

Aprob
Primarul Municipiului Roman
Lucian-Ovidiu MICU

Notă conceptuală

1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus:

- 1.1. Denumirea obiectivului de investiții: “**ÎNFIINȚARE CENTRU MULTIFUNCȚIONAL**”
- 1.2. Ordonator principal de credite/investitor: **MUNICIPIUL ROMAN**
- 1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar): **MUNICIPIUL ROMAN**
- 1.4. Beneficiarul investiției: **MUNICIPIUL ROMAN**

2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus:

2.1. Scurtă prezentare privind:

- a) Deficiențe ale situației actuale;

În acest moment clădirea din strada Veronica Micle nr. 21 este în conservare și nu are activități funcționale. Clădirea a funcționat până în anul 2016 ca centru de îngrijiri pentru persoane vârstnice. La finalul anului 2016, deoarece funcționalul nu mai era potrivit normelor actuale pentru activitatea de îngrijire persoane vârstnice, clădirea a fost trecută în conservare în vederea refuncționalizării și repunerii în valoare din punct de vedere arhitectural, social și economic.

- b) Efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții;

Investiția propusă se justifică prin asigurarea unor servicii culturale și de petrecere a timpului liber pentru tineri și vârstnici, pentru persoanele cu dizabilități care pot să își petreacă în mod util și plăcut timpul contribuind astfel la creșterea calității vieții acestora precum și la integrarea socială, funcțiunile vizate fiind:

- recuperare/reabilitare funcțională

- integrare/reintegrare socială
- activități socio-culturale

c) Impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții.

Nerealizarea obiectivului de investiții va conduce la diminuarea patrimoniului cultural prin deteriorarea ireversibilă a unei clădiri monument istoric, fără punerea în valoare cu consecințe evidente în ceea ce privește patrimoniul istoric al orașului, implicit, turistic și cultural. Orașul Roman nu dispune de suficiente spații în care se pot organiza activități culturale (arte plastice, teatru, simpozioane, expoziții).

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.

Pentru obiectivul de investiții propus nu se regădesc în zonă investiții similare având în vedere că este monument istoric unic din punct de vedere arhitectural și funcțional. Putem prezenta o lista de monumente istorice asemănătoare:

Palatul domnitorului Alexandru Ioan Cuza de la Ruginoasa
Casa vornicului Done, fostă Liceul de Artă, azi Casa Sergiu Celibidache
Casa Memorială „Mihail Sadoveanu” din Iași
Casa, azi Clubul Copiilor „Spiru Haret” din Bârlad
Casa Cuza din Barlad

2.3. Existența, după caz, a unei strategii, a unui masterplan 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 să oblige partea română la realizarea obiectivului de investiții

Nu este cazul

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

Obiectivul major constă în ÎNFIINȚAREA UNUI CENTRU MULTIFUNCTIONAL.

Acest centru va asigura activități socio-culturale necesare unei urbe de mărimea și importanța Municipiului Roman.

3. Estimarea suportabilității investiției publice

3.1. Estimarea cheltuielilor pentru execuția obiectivului de investiții, luându-se în considerare, după caz:

- costurile unor investiții similar realizate - 1200-3000eur/mp,;
- standard de cost pentru investiții similar - Nu este cazul

Valoarea estimată a acestui obiectiv de investiții este de 4.947.600 lei fără 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:

Studiu topografic	5000	RON
Studiu geotehnic	15000	RON
Raport privind impactul asupra mediului	1500	RON
Studiu Istoric arhitectural	10780	RON
Expertiză biologică	2500	RON
Studiu de parament	10780	RON
Cercetare Arheologică	10000	RON
Documentații suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	10000	RON
Expertiza tehnică	85000	RON
- Documentație de avizare a lucrărilor de intervenții (Arhitectura, Structura, Instalații electrice curenți tari, instalații electrice de semnalizare, detecție incendiu și antiefracție, Instalații sanitare și de termoventilație)	130000	RON
- Verificare Documentație de avizare a lucrărilor de intervenții	5000	RON
- Documentații tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	50000	RON
- Proiect tehnic	80000	RON
- Verificare proiect tehnic și Documentații tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	18000	RON
- Asistență tehnică din partea proiectantului	35200	RON
Asistență tehnică din partea diriginților de șantier	35200	RON

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

Finanțarea cheltuielilor estimate va fi asigurată din fonduri ale Consiliului Local Roman și alte surse de finanțare la care proiectul poate fi eligibil.

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

Terenul de amplasament, în suprafață de 3189mp, se află situat în intravilanul municipiului Roman, jud. Neamț, într-o zonă echipată edilitar și aparține domeniului public al municipiului Roman conform planului de amplasament și delimitare a imobilului.

Folosința actuală și destinația: curți-construcții.

Pe teren se află 5 corpuri de clădire cu diferite destinații, C1 – spital Bolnavi, C2 – Garaj, C3 – magazie și vestiar, C4 – Magazie și centrală, C5 – uscator.

5. Particularități ale amplasamentului propus pentru realizarea obiectivului de investiții:
- a) Descriere succintă a amplasamentului propus (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan);

Conform planului de amplasament și delimitare a imobilului anexat.

- b) Relațiile cu zonele învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;
Vecinătăți:

- la nord – Municipiul Roman,
- la est – Colegiul Național Roman Vodă,
- la vest – alee acces,
- la sud – strada Veronica Micle.

Acces: Accesul pe amplasament se face din strada Veronica Micle. Orientarea construcției este cu latura lungă paralelă cu direcția SV-NE.

- c) Surse de poluare existente în zonă;
Nu este cazul

- d) Particularități de relief;

Municipiul Roman este situat în partea de est a județului Neamț, în partea centrală a podișului Moldovei la aproximativ 3 km amonte de confluența râurilor Moldova și Siret, pe malul stâng al râului Moldova, având următoarele vecinătăți:

La sud municipiul Bacău la o distanță de 42 km, la est municipiul Iași, la o distanță de 84 km cu străbaterea orașului Târgu Frumos pe calea rutieră, la nord municipiul Suceava, aflat la o distanță de 105 km, iar la vest municipiul Piatra Neamț, situat la 50 km.

Relieful municipiului Roman și al împrejurimilor acestuia are un aspect puțin pronunțat și este rezultatul fenomenelor de eroziune și de confluență al celor două râuri, Siret și Moldova.

În relieful municipiului apar astfel trei niveluri principale distincte și anume:

- primul nivel îl constituie o terasă superioară de confluență, comună ambelor văi;
- al doilea nivel îl constituie câte o terasă inferioară de o parte și de alta a celei superioare răspunzând acțiunii separate a celor două râuri; spre vest se găsește terasa inferioară a Moldovei și spre est cea a Siretului;
- al treilea nivel corespunde cu o zonă joasă (luncă) discontinuă, respectiv malul stâng al râului Moldova.

- e) Nivel de echipare tehnico-edilitară a zonei și posibilități de asigurare a utilităților;
Zona este echipată cu următoarele utilități: rețea electrică, rețea gaze naturale, alimentare cu apă, canalizare, telefonie.

- f) Existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;
Nu sunt necesare relocări sau protejări de rețele edilitare.

g) Posibile obligații de servitute;

Nu există sau nu sunt cunoscute la acest moment.

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;

Condiționările constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții vor fi stabilite prin expertiză tehnică.

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

Conform Planului Urbanistic General, imobilul este situat în Unitatea teritorială de referință nr. 1, subzona Iss – instituții și servicii publice sanitare, fără restricții de construire, iar conform Regulamentului de Urbanism aferent Planului Urbanistic General se pot autoriza modificări și modernizări la construcțiile existente, cu respectarea prevederilor C.U. și ale Codului Civil.

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.

Obiectivul este un monument istoric și se va analiza în detaliu relația cu clădirile învecinate și zona afectată de investiția propusă.

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

a) Destinație și funcțiuni:

Se va amenaja un centru multifuncțional cu funcțiune socio-culturală.

b) Caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate:

Centrul reabilitat aproximativ 495 mp;

Sală multifuncțională pentru evenimente cultural artistice și socializare – aproximativ 300mp;

Dependințe (vestiare, grupuri sanitare, garderoba, spații de depozitare) – aproximativ 100 mp.

c) Durata minimă de funcționare apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse:

Va fi stabilită ulterior prin normative specifice în vigoare.

d) Nevoi/solicitări funcționale specifice:

Menționăm că dispunerea funcțională nu este restrictivă, urmând a fi studiată de echipa de proiectare în ideea obținerii unui rezultat final superior din punct de vedere calitativ și care să întrunească toate necesitățile stabilite de către utilizator.

7. Justificarea necesității elaborării, după caz, a:

- studiului de prefrezabilitate, în cazul obiectivelor/proiectelor majore de investiții;
- Nu este cazul
- 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;
- 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.

Având în vedere că se intervine la un corp de clădire monument istoric existent, vor fi necesare următoarele:

Studiu topografic;

Studiu geotehnic;

Raport privind impactul asupra mediului;

Studiu Istorico arhitectural;

Expertiză biologic;

Studiu de parament;

Cercetare Arheologică;

Documentații suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații;

Expertiză tehnică;

Documentație de avizare a lucrărilor de intervenții (Arhitectură, Structură, Instalații electrice curenți tari, instalații electrice de semnalizare, detecție incendiu și antiefracție, instalații sanitare și de termoventilație).

Verificarea Documentație de avizare a lucrărilor de intervenții.

Roman, 20.11.2019

Intocmit

Direcția Tehnică și de Investiții,

Dan Felician IONIȚĂ

Director Executiv

Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Iulian Sebastian NEGRU

Arhitect Șef