

**Nota conceptuală
pentru obiectivul de investiție "Reabilitarea zidului de împrejmuire și amenajare
ateliere meșteșugărești, grajduri pentru cai de rasă, precum și a grădinii engleze către
Olt, inclusiv ghețaria/grota din incinta Castelului Mikó"**

Beneficiar: **Județul Covasna**
Comuna Bodoc
Nr. 5062 / 19.05.2021.

Aprob,
Beneficiar,



FODOR István
Primar



NOTĂ CONCEPTUALĂ

1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus

1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

“Reabilitarea zidului de împrejmuire și amenajare ateliere meșteșugărești, grajduri pentru cai de rasă precum și a grădinii engleze către Olt, inclusiv ghețaria/grota din incinta Castelului Mikó”.

1.2. Ordonator principal de credit/investitor:

Județul Covasna

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)-

1.4. Beneficiarii investiției:

Județul Covasna și Comuna Bodoc

2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus

2.1. Scurtă prezentare privind:

a) deficiențe ale situației actuale:

Corpurile de clădiri care fac obiectul prezentei notă de fundare se situează în incinta ansamblului castelului Mikó, din comuna Bodoc.

Inventarul din anul 1806 prin care bunurile familiale (conform Referat de specialitate realizat de pictor restaurator Kiss Lóránd) au fost predate în proprietatea contelui Mikó Miklós, menționează construcția în forma de L cu încăperi de locuit, grajd pentru căruță, bucătărie, cămare, case pentru servitori, atelierul dogarului, ghețarie. Această construcție anexă este construită din zidărie de cărămidă și are șarpantă din lemn (șarpantă dulgherească). Construcția este alcătuită din 2 clădiri alipite (clădirea III.A și III.B pe plan de situație DALI 2016) și au suferit mai multe transformări de-a lungul anilor, ultima mare reamenajare și reparație a fost executată în ultimul deceniu al secolului al XIX-lea. Calitatea sistemului structural (conform expertizei tehnice elaborată de către specialist MCC Bodor Csaba) pe direcția transversală este deficitară, astfel construcțiile sunt vulnerabile pe direcția transversală. Lipsesc pereții de contravântuire ai

ansamblurilor structurale. Legătura între elementele orizontale și verticale structurale este asigurată deficitar. Este necesară consolidarea structurală a clădirilor.

Șarpantele din lemn de brad sunt într-o stare corespunzătoare din punct de vedere structural, deficiențele constând în intervențiile ulterioare (consolidări locale cu lemn de brad fără o prelucrare corespunzătoare) și atacul biologic suferit. Neîntreținerea corespunzătoare a învelitorii pe o perioadă îndelungată de timp a expus structura din lemn precipitațiilor- a unei umeziri continue-în zona muchiilor, a streășinilor.

Grădina engleză (versantul spre râul Olt) neîngrijită după naționalizare a pierdut mult din valoare, dar păstrează o parte din fondul dendrologic deosebit de valoros.

La zidurile de incintă (conform expertiză tehnică elaborată de specialist MCC) sunt prezente fenomene de degradare fizică superficială a elementelor de zidărie-piatră, datorită unor tencuieli de reparație din mortar de ciment-var, care a favorizat o umiditate accentuată și permanentă în masa zidăriei, corelat cu caracterul rocii, au favorizat fenomene de eroziune prin îngheț-dezghet. Mortarul din zidărie este nisipos cuarțos friabil, care are mai mult un rol de egalizare decât de liant al zidăriei. Se constată un grad ridicat de umiditate în zidării. Se poate observa fisuri, deschiderea lor este de ordinul mm-lor.

b) efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții:

-reabilitarea zidului de împrejmuire și amenajare ateliere meșteșugărești, grajduri pentru cai de rasă precum și a grădinii engleze către Olt, inclusiv ghețăria/grota,
-pregătirea pentru integrare a ansamblului în destinație cultural-turistică cu caracter regional, prin refuncționalizarea ulterioară a domeniului.

c) impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții:

- prin nerealizarea investiției mai sus menționată, construcțiile (clădirile în forma de L și ghețăria) existente și zidul de împrejmuire din piatră, se degradează în mod continuu, iar grădina engleză neîngrijită devine inestetică și nepotrivită pentru un castel de valoare Castelului Mikó.

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 există.

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:*

-introducerea în circuitul turistic al construcțiilor existente.

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 – nu este cazul.

-standardul de cost pentru obiective de investiții finanțate din fondurile publice este abrogat.

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:

Pentru cheltuielile de proiectare se estimează următoarele:

Etapa I.

- notă conceptuală-
- temă de proiectare-

Etapa a II-a

- documentație de avizare a lucrărilor de intervenții (inclusiv studii de teren, și cercetări premergătoare proiectării, avize și acorduri care fac parte integrante din D.A.L.I.):-
- descărcare de sarcină arheologică, după caz- 150.000 lei, fără TVA.

Etapa a III-a

- proiect pentru autorizarea executării lucrărilor (inclusiv avize și acorduri-fază DTAC, precum și verificarea tehnică a proiectării)-130.000 lei, fără TVA.

Etapa a IV-a

- proiect tehnic de execuție- 220.000 lei, fără TVA.

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

- buget local, buget de stat și fonduri europene.

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

- Imobilul -terenul și construcțiile- sunt identificate în Cartea Funciară nr. 23743 Bodoc nr. cadastral și nr. topografic 23743-C28 și Cartea Funciară nr. 25474 Bodoc, și sunt în proprietatea Județului Covasna și Comunei Bodoc.
- Castelul Mikó – este inclus pe Lista monumentelor istorice (cod LMI, CV-II-m-A-13242) și este amplasat pe situl arheologic CV-I-s-A-13073 și nu se află în zona de protecție monumente ale naturii.

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 imobilului se găsește la limita nordică a localității Olteni, județul Covasna, pe o terasă de pe partea dreaptă a râului Olt. Imobilul are acces de pe DN 12.
- obiectivul investiției se află în comuna Bodoc, sat Olteni, nr. 95.
- amplasamentul clădirilor în forma de L în plan, cu destinație anexă, se găsește în zona centrală a terenului (zona de mijloc).
- parcul englez se află pe teren în pantă, în spatele castelului Mikó.

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

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- Nord: proprietate privată

- Est: DN 12
- Vest: râul Olt

- Sud: proprietate privată.

c) surse de poluare existente în zonă - nu este cazul.

d) particularități de relief – terenul este relativ plat în fața clădirilor care se vor reamenaja și în pantă în zona grădinii engleze.

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

Amplasamentul este racordat la rețelele de energie electrică și alimentare cu apă potabilă.

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

- schimbările consumurilor actuale în urma intervenției vor fi analizate în diferite faze de proiectare.

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:

Principiile, care trebuie să stea la baza proiectării/executării intervențiilor structurale sunt (conform expertiză tehnică):

- intervenții minimale foarte bine gândite

- menținerea conceptului structural original

- conservarea materialului original

- folosirea materialelor compatibile cu cele originale.

i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate:

În Certificatul de urbanism nr. 258/07.05.2021 , emis de Consiliul Județean Covasna– sunt specificate următoarele:

- imobilul se află în intravilanul localității comunei Bodoc, sat Olteni,

- materialele de construcții folosite vor fi cele de tip durabil: cărămidă, beton, b.a., metal, material lemnos, șarpantă de lemn, cu pantă 35°-65° cu învelitori din țiglă sau materiale moderne cu aspect similar, se va utiliza la maximum culoarea naturală a materialelor folosite, tencuieli exterioare în culori pastelate. Împrejmuirea terenului se face la limita proprietății, cu garduri metalice sau din zidărie și metal/lemn, cu înălțimea maximă la stradă de 1,90 m.

- procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului, sunt POT maxim 30%, CUT maxim 0,45 conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG aprobat.

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.

- Castelul Mikó este monument istoric având codul LMI:CV-II-m-A-13242 și este amplasat pe situl arheologic CV-I-s-A-13073.

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

a) destinație și funcțiuni:

După reabilitarea construcțiilor se va amenaja ateliere meșteșugărești și grajduri pentru cai de rasă.

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

La reabilitarea unei structuri, într-un ansamblu istoric pe lângă exigențele de bază formulate față de orice structură-rezistență, stabilitate, siguranță în exploatare și

durabilitate, se pune și problema conservării structurii, conservarea conceptelor structurale, a materialelor originale, împreună cu tehnologiile prin care acestea s-au pus în operă.

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

Se apreciază durata minimă de funcționare de 25 ani.

d) nevoi/solicitări funcționale specifice:

Principiul arhitectural al reabilitării și reamenajării se bazează pe ideea reabilitării autentice al construcțiilor, parcului englez și a ghețării.

7. Justificarea necesității elaborării, după caz, a:

-studiului de prefezabilitate, în cazul obiectivelor/proiectelor majore de investiții: -nu e 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: -s-a întocmit expertiză tehnică pentru zid de împrejmuire și clădiri de către expertul tehnic MCC;

Director Executiv adjunct

DOMOKOS Reka



Serviciul de investiții și patrimoniu-șef serviciu

PÉNZES Cecilia-Boglár

Data: 19.05.2021