

**ROMÂNIA**  
**JUDETUL COVASNA**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI COVASNA**  
RO – 525200 Covasna, str. Piliske, nr. 1, Tel: +40-267-340001, Fax: 0267-342679

Consiliul Local oras Covasna  
Nr 5391... din 09.12.2020

***Referat de aprobat***

privind aprobatarea studiului de fezabilitate, a indicatorilor tehnico -economi si devizului general, pentru investitia: **“Centru Balneoclimateric Multifunctional Covasna”**

Pentru asigurarea unei oferte suplimentare de petrecere a timpului liber a turistilor statiunii balneoclimaterice Covasna si a populatiei locale s-a inițiat realizarea Centrului Balneoclimateric Multifunctional langa partia de schi Lőrincz Zsigmond.

Prin H.C.L.103/2019 s-a aprobat tema de proiectare pentru investiția **“Centru Balneoclimateric Multifunctional Covasna”**. În urma adoptării acestui H.C.L. s-a comandat studiul de fezabilitate pentru această investiție, suma necesară fiind inclusă în bugetul local a anului 2020.

Conform Planului Urbanistic General al orașului Covasna aprobat prin H.C.L.nr.10/2000 și a Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L.nr.26/2019 terenul pe care se propune construirea centrului balneoclimateric multifunctional se află în intravilanul localității și funcțiunea specială este zona de agrement balnear si turistic.

Obiectivul de investitie **“Centru Balneoclimateric Multifunctional Covasna”** reprezinta primul obiectiv din seria celor propuse, dezvoltat pe terenul din str. Brazilor, conform etapelor enumerate in PUZ, fiind amplasat in UTR1-ZAB, subzona 1, zona de agreement balnear.

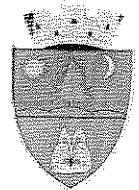
**STUDIUL DE FEZABILITATE „CENTRU BALNEOCLIMATERIC MULTIFUNCTIONAL COVASNA”** a fost elaborat de către SC NOVELTY AE SRL, cu sediul în Str. Moliere, nr. 8A, parter, sector 1, București. Amplasamentul obiectivului: Str. Brazilor nr. 97, Orașul Covasna, Județul Covasna.

Studiul de Fezabilitate analizează variantele de realizare a unui Centru Balneoclimateric Multifuncțional, amplasat în zona de Sud – Est a orașului Covasna, în apropierea părției de schi.

Imobilul și amenajările propuse prin prezentul studiu reprezintă prima etapă în cadrul implementării obiectivelor propuse prin Planul Urbanistic Zonal „Centru Balneoclimateric Covasna”, ce propune dezvoltarea etapizată a unui ansamblu cu funcțiuni de agrement balnear și turism, înglobând construcții și amenajări care se încadrează în mediul natural pitoresc al zonei.



**ROMÂNIA**  
**JUDETUL COVASNA**



**CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI COVASNA**

RO – 525200 Covasna, str. Piliske, nr. 1, Tel: +40-267-340001, Fax: 0267-342679

În acest sens, au fost identificate două scenarii de realizare a investiției, după cum urmează:

*Scenariul 1:*

Construirea Centrului Balneoclimatic Multifuncțional Covasna ca un ansamblu complex de funcțiuni de tratament, relaxare și agrement, dotat cu piscine interioare și exterioare și ansamblu de tobogane acvatice amplasate atât la interior, cât și la exterior, pentru funcționare continua pe tot parcursul anului.

Scenariu 1 presupune realizarea de amenajări exterioare care să susțină și să completeze activitățile de la interior: piscina exterioară cu deversare tip 'infinity pool', jocuri de apă pentru copii, zona de relaxare în aer liber cu șezlonguri, hamace, spatii pentru citit/ meditație dotate cu mobilier urban, teren de sport și zone de promenadă, parte din amenajarea peisagistică aferentă obiectivului de investiții.

*Scenariul 2:*

Construirea Centrului Balneoclimatic Multifuncțional Covasna ca un ansamblu de funcțiuni de tratament (mofetă, salină) și relaxare (tip SPA), fără dotarea acestuia cu echipamente de agrement precum tobogane acvatice, jocuri de apă pentru copii.

Amenajarea exterioară aferentă Scenariului 2 va cuprinde piscine exterioare, teren de sport precum și spatii de relaxare la exterior dotate cu mobilier urban, iluminat public și ambiental și zone de promenadă.

Ambele scenarii sunt dimensionate, dotate și echipate astfel încât să asigure un program de funcționare de 12h/zi, 6 zile/săptămână și o durată minimă de vizitare de 3 ore/vizitator.

Scenariul 1 este scenariul optim, recomandat, deoarece răspunde nevoilor comunității/ beneficiarului, identificate atât în strategiile de dezvoltare, cât și prin intermediul prezentului studiu. Astfel, scenariul recomandat se integrează în viziunea de dezvoltare durabilă a Autorităților Locale atât din punct de vedere al soluției arhitecturale, al minimizării acțiunilor invazive asupra mediului și reliefului, al eficientizării spațiilor interioare, dar mai ales din punct de vedere al raportului între costurile implicate și rezultatele preconizate a fi obținute.

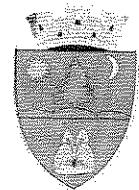
Din punct de vedere economico - social, prin realizarea proiectului, este urmărită în principal sporirea atractivității orașului, îmbunătățirea ofertei de servicii de agrement și relaxare, ceea ce va determina creșterea calității vieții locuitorilor dar și a turiștilor care vizitează zona.

Prin realizarea obiectivului „Centru Balneoclimatic Multifuncțional Covasna”, se vor realiza următorii indicatori urbanistici:

Suprafața terenului propus pentru investiție 31662 mp



**ROMÂNIA**  
**JUDETUL COVASNA**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI COVASNA**



RO – 525200 Covasna, str. Piliske, nr. 1, Tel: +40-267-340001, Fax: 0267-342679

Regim de înălțime S+P+2E

Suprafața construită 3189.96 mp

Suprafața construită desfășurată 5423.56 mp

Suprafață desfășurată fără subsol (calcul CUT) 4310.10 mp

Terase și platforme 1801.12 mp

Piscine exterioare 668.45 mp

Alei pietonale pavate 743.10 mp

Alei pietonale din materiale ecologice 660.20 mp

Circulații auto 1790.13 mp

Spatii pentru parcare 935.48 mp

Teren de sport 288.00 mp

Spații verzi la nivelul terenului 21585.66 mp

Acoperișuri verzi necirculabile 1169.80 mp

P.O.T. propus 10.07 %

C.U.T. propus 0.14

Valoarea totală a investiției este 47.162.669 lei (valoare fără TVA), 8.895.800,05 lei (valoare TVA aferent), 56.058.469,51 lei (valoare cu TVA), din care C+M 28.555.763,86 lei (valoare fără TVA), 5.425.595,13 lei (TVA aferent), 33.981.358,99 lei (valoare cu TVA)

În consecință, se propune aprobarea studiului de fezabilitate, a indicatorilor tehnico-economiți și devizului general, pentru investiția: **“Centru Balneoclimateric Multifunctional Covasna”**.

**Posibilități de finanțare a investiției:**

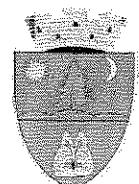
1. Guvernul României a adoptat „Hotărârea nr. 558 din 4 august 2017 privind aprobarea Programului pentru dezvoltarea investițiilor în turism - Masterplanul investițiilor în turism - și a criteriilor de eligibilitate a proiectelor de investiții în turism”, prin care se urmărește, printre altele, dezvoltarea comunităților locale din zonele cu potențial turistic ridicat, prin creșterea investițiilor publice în infrastructura turistică, dezvoltarea competitivă a turismului prin identificarea, evaluarea, prioritizarea pe forme de turism și o direcționare eficientă a investițiilor publice, dezvoltarea unei rețele de destinații turistice competitive pe plan internațional.

Conform art.2 lit c din HG., Masterplanul investițiilor în turism vizează realizarea, ca activitate majoră, dezvoltarea infrastructurii turistice de agrement.

Potrivit art. 5, în acest scop se are în vedere finanțarea inclusiv a construirii/reabilitării/modernizării/extinderii de parcuri tematice, aquaparc, instalație



**ROMÂNIA**  
**JUDETUL COVASNA**



**CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI COVASNA**

RO – 525200 Covasna, str. Piliske, nr. 1, Tel: +40-267-340001, Fax: 0267-342679

sanie/tobogan/carusel pentru petrecerea timpului liber alternativă de vară, infrastructură pentru alte activități recreaționale.

Lit. A.4 din ANEXA nr. 2 la HG: “**CRITERIILE DE ELIGIBILITATE** a proiectelor de investiții în turism” dispune ca “UAT-urile care transmit propunerile de proiecte care se referă la programul ”Dezvoltarea infrastructurii turistice de agrement“ pot fi:- stațiuni turistice de interes național, respectiv local, conform Hotărârii Guvernului nr. 852/2008 pentru aprobarea normelor și criteriilor de atestare a stațiunilor turistice, cu modificările și completările ulterioare.- Stațiuni balneare/balneoclimatice, conform prevederilor de la pct. 2.”

Orașul Covasna îndeplinește aceste criterii.

Nivelul fondurilor alocate în contractele de finanțare este următorul (art. 13): “b) pentru investițiile realizate în stațiunile turistice de interes național sau stațiunile balneare și balneoclimatice, atestate în condițiile legii, contribuția Ministerului Turismului este de 90% din capitolul IV «Cheltuieli pentru investiția de bază»

Este important să se retine, că potrivit art. 131 ”Cheltuielile neeligibile vor fi suportate integral de către beneficiarul finanțării și acestea sunt următoarele: a)cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului; b)cheltuieli pentru expertizele tehnice și/sau audit energetic; c)cheltuieli pentru asistență tehnică sau consultanță; d)cheltuieli specifice taxelor pentru obținerea de avize/acorduri/autorizații; e)cheltuieli pentru organizarea procedurilor de achiziții, active necorporale; f)cheltuieli conexe organizării de sănzier, comisioane, cote, taxe, penalități, costuri credite; g)cheltuieli pentru probe tehnologice, teste și predare la beneficiar; h)cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții, conform prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 28/2008 privind aprobarea conținutului-cadru al documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice, precum și a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții și a cap. I secțiunea a 2-a din anexa nr. 6 la Hotărârea Guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare, după caz; j)cheltuieli diverse și neprevăzute.

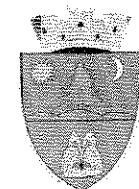
Criteriile de calificare a proiectelor de investiții prevăzute la lit. B pct. I și II din anexa nr. 1 sunt următoarele:

-Terenul pe care se va derula proiectul trebuie să se afle în proprietatea publică sau privată a unității administrativ-teritoriale care propune proiectul, aceasta urmând să dețină toate documentele legale privind proprietatea asupra terenului.

-Unitatea administrativ-teritorială care propune proiectul va trebui să dețină toate documentele de urbanism, conform legislației în vigoare, pentru terenul pe care se va derula proiectul.



ROMÂNIA  
JUDETUL COVASNA



CONCILIUL LOCAL AL ORASULUI COVASNA

RO - 525200 Covasna, str. Piliske, nr. 1, Tel: +40-267-340001, Fax: 0267-342679

-Studiul de fezabilitate/Documentația de avizare a lucrărilor de intervenții (DALI)/Studiul de fezabilitate pentru obiecte mixte de investiții, precum și alte avize/acorduri/studii specifice, întocmite în conformitate cu legislația în vigoare, care să fundamenteze realizarea obiectivului de investiții, după caz, și orică modificare a acestora, vor obține avizul Consiliului tehnico-economic al Ministerului Turismului, denumit în continuare CTE-MT.

-Prezentarea de către beneficiar a unei analize a capacitații proprii de cazare în arealul de referință, respectiv a listei structurilor de primire turistică cu funcțiuni de cazare sau alimentație publică, precum și a unei estimări a capacitații de cazare ca urmare a realizării investiției

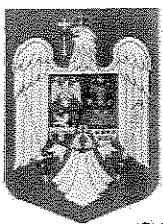
-Prezentarea unei declarații pe propria răspundere a ordonatorilor principali de credite ai unităților administrativ - teritoriale solicitante de fonduri, din care să reiasă faptul că investiția ce urmează a fi realizată nu este finanțată sau, după caz, nu a solicitat finanțare din alte fonduri cu finanțare internă de la bugetul statului sau externă rambursabilă sau nerambursabilă”

Art. 11 (2) ”Unitățile administrativ-teritoriale pot solicita decontarea sumelor cheltuite pentru întocmirea proiectului tehnic de execuție la data încheierii procesului-verbal de recepție parțială a lucrărilor sau la data realizării recepției la terminarea lucrării, după caz, dar nu mai mult de 3% din valoarea fondurilor alocate în contractul de finanțare, în conformitate cu prevederile art. 13.”

Având în vedere faptul că Orașul Covasna îndeplinește condițiile normative specifice, respectiv aceasta investiție este inclusă în Anexa nr. 1 B) II), actualizată anual, - „Lista cuprinzând proiecte de investiții în turism de interes național și local - II.Lista cuprinzând proiecte de investiții în turism de importanță locală al HG nr. 558/2017”, se propune, după aprobarea Studiului de Fezabilitate, a indicatorilor tehnico-economi si a devizului general, înaintarea către Guvernul României a documentației (Studiul de Fezabilitate) privind investiția “Centru Balneoclimateric Multifunctional Covasna” în vederea finanțării acestuia, în condițiile HG nr. 558/2017.

2.Alte posibilități de finanțare: fonduri externe, fondurile bugetului local, fondurile bugetului județean, PPP, sau prin programele derulate de CNI conform OG 25/2001.

Primar,  
Gyerő József



**ROMÂNIA**  
**JUDETUL COVASNA**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA**



NR. 5892/09.12.2020

Inițiat de către primarul orașului,  
Gyerő József

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

**privire la aprobarea Studiului de Fezabilitate, a indicatorilor tehnico –  
economiți și devizului general, pentru investiția “Centru Balneoclimatic  
Multifuncțional Covasna”**

Consiliul local al orașului Covasna, întrunit în ședință extraordinară din data \_\_\_\_\_ 2020, ședință legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție (\_\_\_\_\_).

Analizând referatul de aprobare al primarului, raportul compartimentului urbanism, avizul comisiilor de specialitate și avizul de legalitate dat de secretarul general al orașului,

În conformitate cu prevederile:

- art. 2 lit. „c”, art. 5, art. 9 și art. 14 alin. (3) din HG 558/2017 privind aplicarea Programului privind aprobarea Programului pentru dezvoltarea investițiilor în turism - Masterplanul investițiilor în turism - și a criteriilor de eligibilitate a proiectelor de investiții în turism

- art. V din O.U.G. nr. 26/2012 privind unele măsuri de reducere a cheltuielilor publice și întărirea disciplinei financiare și de modificare și completare a unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare;

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

- Anexa nr. 5 la H.G. nr. 975/2002 privind atestarea domeniului public al județului Covasna, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Covasna, cu modificările și completările ulterioare;

- HCL 165/2018 privind aprobarea prelungirii valabilității Planului Urbanistic General și a Regulamentului local de urbanism

- art. 45 alin. (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

- pct. 1.1.3 din Strategia de Dezvoltare a orașului Covasna pentru perioada 2016 – 2020 aprobată prin HCL nr. 4/2016, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. b) și d), alin. (7) lit. k) și r), art. 139 alin. (3) lit. e), art. 196 lit.”a” și art. 243 alin. (1) lit. ”a” din ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57/2019 privind **Codul administrativ**

Cu votul “pentru” a \_\_\_\_\_ consilieri, “împotriva” a - consilieri și “abțineri” a - consilieri,

**H O T Ă R ă Ş T E:**

**Art. 1** – Se aprobă **Studiul de fezabilitate**, proiect nr. 71/2020, întocmit de S.C. NOVELTY AE SRL, pentru investiția “**Centru Balneoclimatic Multifuncțional Covasna**” și a indicatorilor tehnico – economici corespunzători scenariului 1, conform **anexei 1** la prezenta.

**Art. 2** – Se aprobă **Devizul General** aferent scenariului nr. 1 din SF, privind cheltuielile necesare realizării investiției “**Centru Balneoclimatic Multifuncțional Covasna**”, conform **anexei 2** la prezenta.

**Art. 3** – Valoarea totală a investiției “**Centru Balneoclimatic Multifuncțional Covasna**” este de **56.058.469,51 lei**, inclusiv TVA, din care CM **33.981.358,99 lei**, inclusiv TVA.

**Art. 4** – Obiectivul va fi finanțat din: bugetul de stat în condițiile HG 588/2017 și/sau bugetul local al orașului Covasna, și/sau fondurile bugetului județean, PPP, și/sau din fonduri externe sau prin programele derulate de CNI conform OG 25/2001.

**Art. 5** – Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se va ocupa Primarul orașului.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL  
AL ORAȘULUI COVASNA,  
VASILICA ENEA**

TITLU PROIECT: CENTRU BALNEOCLIMATERIC MULTIFUNCTIONAL COVASNA  
BENEFICIAR: UNITATEA ADMINISTRATIV – TERITORIALA ORASUL COVASNA  
AMPLASAMENT: Str. Brazilor, nr. 97, Orașul Covasna, Județul Covasna

## **CENTRU BALNEOCLIMATERIC MULTIFUNCTIONAL COVASNA**

**Amplasament:** Str. Brazilor, nr. 97, Orașul Covasna, Județul Covasna

**Beneficiar:** **UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ ORAȘUL COVASNA**  
Str. Piliske, nr. 1, cod poștal: 525200  
CUI: 4404613, Tel: +40267340001, Fax: +40267342679

**Proiectant general:** **S.C. NOVELTY AE S.R.L.**  
cu sediul în Municipiul București,  
Str. Moliere, nr. 8A, parter, sector 1, București  
J40/1796/2013, CUI: RO31225720, Tel.: 031.425.31.53



**STUDIU DE FEZABILITATE**  
**NOIEMBRIE 2020**

TITLU PROIECT: CENTRU BALNEOCLIMATERIC MULTIFUNCȚIONAL COVASNA  
 BENEFICIAR: UNITATEA ADMINISTRATIV – TERITORIALA ORAȘUL COVASNA  
 AMPLASAMENT: Str. Brazilor, nr. 97, Orașul Covasna, Județul Covasna

<b>BENEFICIAR:</b>	<b>UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ ORAȘUL COVASNA</b> Str. Piliske, nr. 1, cod poștal: 525200 CUI: 4404613, Tel: +40267340001, Fax: +40267342679
<b>TITULAR:</b>	<b>UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ ORAȘUL COVASNA</b> Str. Piliske, nr. 1, cod poștal: 525200 CUI: 4404613, Tel: +40267340001, Fax: +40267342679
<b>PROIECT:</b>	<b>CENTRU BALNEOCLIMATERIC MULTIFUNCTIONAL COVASNA</b>
<b>AMPLASAMENT:</b>	Str. Brazilor nr. 97, Orașul Covasna, Județul Covasna
<b>NR. PROIECT:</b>	<b>71/ 2020</b>
<b>FAZĂ:</b>	<b>STUDIU DE FEZABILITATE</b>
<b>DATĂ ELABORARE:</b>	<b>11/ 2020</b>
<b>PROIECTANT GENERAL:</b>	<b>SC NOVELTY AE SRL</b> Str. Moliere, nr. 8A, parter, sector 1, București J40/1796/2013, CUI: RO31225720, Tel.: 031.425.31.53
<b>ŞEF DE PROIECT:</b>	Arh. Mihai - Cristian HÂNCU – T.N.A. 1984
<b>ARHITECTURĂ PROIECTAT</b>	Arh. Ruxandra - Ioana TONCO Arh. Mădălină - Mihaela GHIȚĂ - ZAHARIA
<b>STRUCTURĂ PROIECTAT</b>	Ing. Marian CAZACU
<b>INSTALAȚII ELECTRICE</b>	Ing. Adrian CĂLIN
<b>INSTALATII SANITARE</b>	Ing. Ștefan CORNEL
<b>INSTALATII HVAC</b>	Ing. Cătălin FRÂNCU
<b>INSTALATII PSI</b>	Ing. Adrian CĂLIN
<b>SISTEMATIZARE VERTICALA</b>	<b>PANGEA CIVIL ENGINEERS SRL</b> Ing. Liviu BĂLĂJEL

**TITLU PROIECT: CENTRU BALNEOCLIMATERIC MULTIFUNCTIONAL COVASNA**  
**BENEFICIAR: UNITATEA ADMINISTRATIV – TERITORIALA ORASUL COVASNA**  
**AMPLASAMENT: Str. Brazilor, nr. 97, Orașul Covasna, Județul Covasna**

**SCENARIUL 1**

Pentru estimarea costului de investiție aferent scenariului propus, au fost considerați indici de cost rezultați din bugetările unor investiții similare ca sistem constructiv și nivel de echipare și finisare, cărora li s-au adăugat costurile aferente unor subansambluri constructive particulare și dotările aferente soluției propuse.

<b>DEVIZ GENERAL</b>		Elaborat: Noiembrie 2020
Privind cheltuielile necesare realizarii obiectivului:		Faza de proiectare:
<b>CENTRU BALNEOCLIMATERIC MULTIFUNCTIONAL COVASNA</b>		<b>Studiul de Fezabilitate</b>
Str. Brazilor nr.97, Oraș Covasna, Jud. Covasna		T.V.A. <b>19%</b>
		Curs Euro <b>4,8725</b>

nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare fără TVA	TVA	Valoare cu TVA
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5

**CAPITOLUL 1****Cheltuieli pentru obtinerea și amenajarea terenului**

1.1.	Obtinerea terenului	0,00	0,00	0,00
1.2.	Amenajarea terenului	253.408,98	48.147,71	301.556,69
1.3.	Amenajari pentru protecția mediului	103.784,25	19.719,01	123.503,26
1.4.	Cheltuieli pt. relocarea/protectia utilitatilor	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL CAPITOLUL 1</b>		<b>357.193,23</b>	<b>67.866,71</b>	<b>425.059,94</b>

**CAPITOLUL 2****Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului**

2.1.	Retetele extențioare	413.000,00	78.470,00	491.470,00
<b>TOTAL CAPITOLUL 2</b>		<b>413.000,00</b>	<b>78.470,00</b>	<b>491.470,00</b>

**CAPITOLUL 3****Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică**

3.1.	Studii	377.302,80	71.687,53	448.990,34
	3.1.1. Studii de teren	169.786,26	32.259,39	202.045,65
	3.1.2. Raport privind impactul asupra mediului	56.595,42	10.753,13	67.348,55
	3.1.3. Alte studii specifice	150.921,12	28.675,01	179.596,13
3.2.	Documentații suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	37.730,28	7.168,75	44.899,03
3.3.	Expertiza tehnică	0,00	0,00	0,00
3.4.	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	37.730,28	7.168,75	44.899,03
3.5.	Proiectare	1.980.839,71	376.359,55	2.357.199,26
	3.5.1. Tema de proiectare	30.012,72	5.702,42	35.715,14

TITLU PROIECT: CENTRU BALNEOCLIMATERIC MULTIFUNCIONAL COVASNA  
BENEFICIAR: UNITATEA ADMINISTRATIV – TERRITORIALA ORASUL COVASNA  
AMPLASAMENT: Str. Brazilor, nr. 97, Orașul Covasna, Județul Covasna

	3.5.2. Studiu de prefezabilitate	150.063,61	28.512,09	178.575,70
	3.5.3. Studiu de fezabilitate/DALI si DG	450.190,84	85.536,26	535.727,10
	3.5.4. DT necesare in vederea obtinerii avize/acorduri/autorizatiilor	600.254,46	114.048,35	714.302,81
	3.5.5. Verificarea tehnica de calitate a PTh. si DE	150.063,61	28.512,09	178.575,70
	3.5.6. Proiect Tehnic si DE	600.254,46	114.048,35	714.302,81
3.6.	<b>Organizarea procedurilor de achiziție</b>	<b>37.730,28</b>	<b>7.168,75</b>	<b>44.899,03</b>
3.7.	<b>Consultanta</b>	<b>565.954,20</b>	<b>107.531,30</b>	<b>673.485,50</b>
	3.7.1. Managementul de proiect	509.358,78	96.778,17	606.136,95
	3.7.2. Auditul financiar	56.595,42	10.753,13	67.348,55
3.8.	<b>Asistenta tehnica</b>	<b>565.954,20</b>	<b>107.531,30</b>	<b>673.485,50</b>
	3.8.1. Asistenta tehnica din partea proiectantului	113.190,84	21.506,26	134.697,10
	3.8.1.1. pe perioada de executie	75.460,56	14.337,51	89.798,07
	3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de control la fazele de executie, avizat de ISC	37.730,28	7.168,75	44.899,03
	3.8.2. Dirigentie de santier	452.763,36	86.025,04	538.788,40
	<b>TOTAL CAPITOLUL 3</b>	<b>3.603.241,76</b>	<b>684.615,94</b>	<b>4.287.857,70</b>

#### CAPITOLUL 4

##### Cheltuieli pentru investitia de baza

4.1.	Construcții și instalații	26.737.034,75	5.080.036,60	31.817.071,36
4.2.	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funktionale	482.581,67	91.690,52	574.272,19
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice și funktionale care necesita montaj	10.510.663,83	1.997.026,13	12.507.689,96
4.4.	Utilaje, echipamente tehnologice care nu necesita montaj și echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5.	Dotari	0,00	0,00	0,00
4.6.	Active necorporale		0,00	0,00
	<b>TOTAL CAPITOLUL 4</b>	<b>37.730.280,258</b>	<b>7.168.753,249</b>	<b>44.899.033,507</b>

#### CAPITOLUL 5

##### Alte cheltuieli

5.1.	<b>Organizare de santier</b>	<b>943.257,01</b>	<b>179.218,83</b>	<b>1.122.475,84</b>
	5.1.1. Lucrari de constr. si instalatii aferente organizarii de santier	565.954,20	107.531,30	673.485,50
	5.1.2. Cheltuieli conexe org. santierului	377302,80	71687,53	448990,34
5.2.	<b>Comisioane, cote, taxe, costul creditului</b>	<b>342.669,17</b>	<b>0,00</b>	<b>342.669,17</b>
	5.2.1. Comisioanele si dobanzile aferente creditului	0,00	0,00	0,00
	5.2.2. Costul creditului	0,00	0,00	0,00
	5.2.3. Cota aferenta ISC	171.334,58	0,00	171.334,58
	5.2.4. Cota aferenta CSC	142.778,82	0,00	142.778,82
	5.2.5. Taxe pt. acorduri, avize conforme si AC/AD	28.555,76	0,00	28.555,76
5.3.	<b>Cheltuieli diverse / neprevazute( 10 %)</b>	<b>3.773.028,03</b>	<b>716.875,32</b>	<b>4.489.903,35</b>

TITLU PROIECT: CENTRU BALNEOCLIMATERIC MULTIFUNCIONAL COVASNA  
 BENEFICIAR: UNITATEA ADMINISTRATIV – TERRITORIALA ORASUL COVASNA  
 AMPLASAMENT: Str. Brazilor, nr. 97, Orașul Covasna, Județul Covasna

<b>5.4.</b>	<b>Cheltuieli pentru informare si publicitate</b>	0,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL CAPITOLUL 5</b>	<b>5.058.954,20</b>	<b>896.094,16</b>	<b>5.955.048,35</b>

### CAPITOLUL 6

Cheltuieli pentru probe tehnologice si teste si predare la beneficiar

<b>6.1.</b>	Pregatirea personalului de exploatare	0,00	0,00	0,00
<b>6.2.</b>	Probe tehnologice si teste	0,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL CAPITOLUL 6</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>47.162.669,45</b>	<b>8.895.800,05</b>	<b>56.058.469,51</b>
<b>Din care C+M</b>	<b>28.555.763,86</b>	<b>5.425.595,13</b>	<b>33.981.358,99</b>



ROMÂNIA  
JUDETUL COVASNA



**CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI COVASNA**

RO – 525200 Covasna, str. Piliske, nr. 1, Tel: +40-267-340001, Fax: 0267-342679

Consiliul Local oras Covasna

Nr. 5893... din 09.12.2020

***Raport de specialitate***

privind aprobarea studiului de fezabilitate, a indicatorilor tehnico -economi ci si devizului general, pentru investitia: “**Centru Balneoclimateric Multifunctional Covasna”**

Pentru asigurarea unei oferte suplimentare de petrecere a timpului liber a turistilor stației balneoclimaterice Covasna și a populației locale s-a inițiat realizarea Centrului Balneoclimateric Multifunctional lângă partia de schi Lőrincz Zsigmond.

Prin H.C.L.103/2019 s-a aprobat tema de proiectare pentru investiția “**Centru Balneoclimateric Multifunctional Covasna”**. În urma adoptării acestui H.C.L. s-a comandat studiul de fezabilitate pentru această investiție, suma necesară fiind inclusă în bugetul local a anului 2020.

Conform Planului Urbanistic General al orașului Covasna aprobat prin H.C.L.nr.10/2000 și a Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L.nr.26/2019 terenul pe care se propune construirea centrului balneoclimateric multifuncțional se află în intravilanul localității și funcțiunea specială este zona de agrement balnear și turistic.

Obiectivul de investiție “**Centru Balneoclimateric Multifunctional Covasna”** reprezintă primul obiectiv din seria celor propuse, dezvoltat pe terenul din str. Brazilor, conform etapelor enumerate în PUZ, fiind amplasat în UTR1-ZAB, subzona 1, zona de agrement balnear.

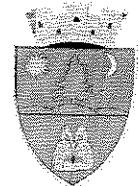
**STUDIUL DE FEZABILITATE „CENTRU BALNEOCLIMATERIC MULTIFUNCTIONAL COVASNA”** a fost elaborat de către SC NOVELTY AE SRL, cu sediul în Str. Moliere, nr. 8A, parter, sector 1, București. Amplasamentul obiectivului: Str. Brazilor nr. 97, Orașul Covasna, Județul Covasna.

Studiul de Fezabilitate analizează variantele de realizare a unui Centru Balneoclimateric Multifuncțional, amplasat în zona de Sud – Est a orașului Covasna, în apropierea părției de schi.

Imobilul și amenajările propuse prin prezentul studiu reprezintă prima etapă în cadrul implementării obiectivelor propuse prin Planul Urbanistic Zonal „Centru Balneoclimateric Covasna”, ce propune dezvoltarea etapizată a unui ansamblu cu funcțiuni de agrement balnear și turism, înglobând construcții și amenajări care se încadrează în mediul natural pitoresc al zonei.



**ROMÂNIA**  
**JUDETUL COVASNA**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI COVASNA**



RO – 525200 Covasna, str. Piliske, nr. 1, Tel: +40-267-340001, Fax: 0267-342679

În acest sens, au fost identificate două scenarii de realizare a investiției, după cum urmează:

*Scenariul 1:*

Construirea Centrului Balneoclimateric Multifuncțional Covasna ca un ansamblu complex de funcțiuni de tratament, relaxare și agrement, dotat cu piscine interioare și exterioare și ansamblu de tobogane acvatice amplasate atât la interior, cât și la exterior, pentru funcționare continua pe tot parcursul anului.

Scenariu 1 presupune realizarea de amenajări exterioare care să susțină și să completeze activitățile de la interior: piscina exterioară cu deversare tip 'infinity pool', jocuri de apă pentru copii, zona de relaxare în aer liber cu șezlonguri, hamace, spații pentru citit/ meditație dotate cu mobilier urban, teren de sport și zone de promenadă, parte din amenajarea peisagistică aferentă obiectivului de investiții.

*Scenariul 2:*

Construirea Centrului Balneoclimateric Multifuncțional Covasna ca un ansamblu de funcțiuni de tratament (mofetă, salină) și relaxare (tip SPA), fără dotarea acestuia cu echipamente de agrement precum tobogane acvatice, jocuri de apă pentru copii. Amenajarea exterioară aferentă Scenariului 2 va cuprinde piscine exterioare, teren de sport precum și spații de relaxare la exterior dotate cu mobilier urban, iluminat public și ambiental și zone de promenadă.

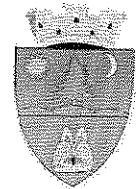
Ambele scenarii sunt dimensionate, dotate și echipate astfel încât să asigure un program de funcționare de 12h/zi, 6 zile/săptămână și o durată minimă de vizitare de 3 ore/vizitator.

Atât Scenariul 1, cat și Scenariul 2 cuprind următoarele categorii de lucrări:

- I. Lucrări de organizare de șantier și pregătirea terenului în vederea începerii lucrărilor de execuție a construcției;
- II. Realizarea lucrărilor de infrastructura (fundații), prevăzute în proiectul de rezistență;
  - a. Realizarea săpăturilor pentru a atinge terenul bun de fundare;
  - b. Realizarea fundațiilor pentru structura nou proiectată;
  - c. Realizarea pereților subsolului și a grinziilor de fundare perimetrale ce vor conecta fundațiile.
  - d. Realizarea pereților bazinelor de agrement
  - e. Realizarea plăcii din beton armat după dispunerea straturilor de umplutura, rupere de capilaritate și termoizolație.
- III. Realizarea lucrărilor de suprastructura (pereți din beton armat, planșee);
  - a. Executarea pereților din beton armat pe înălțimea parterului și a planșeului peste parter cu placa din beton armat;
  - b. Executarea pereților din beton armat pe înălțimea etajului și a plăcii peste etaj.



**ROMÂNIA**  
**JUDETUL COVASNA**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI COVASNA**



RO – 525200 Covasna, str. Piliske, nr. 1, Tel: +40-267-340001, Fax: 0267-342679

**IV. Lucrări de arhitectură pentru**

- a. închideri,
- b. compartimentări,
- c. tâmplărie,
- d. izolații acoperiș,
- e. finisaje interioare și exterioare;

**V. Realizarea lucrărilor de eficientă energetică a clădirii;**

**VI. Realizarea lucrărilor de instalații aferente construcțiilor**

- a. Realizarea instalațiilor sanitare, de alimentare cu apă potabilă și de canalizare, inclusiv racordarea la aceste rețele de utilități.
- b. Realizarea instalațiilor electrice, inclusiv racordarea la aceste rețele de utilități.
- c. Instalarea unor sisteme alternative de producere a energiei electrice pentru consum propriu.
- d. Realizarea instalațiilor de HVAC (încălzire, climatizare);
- e. Realizarea instalațiilor de ventilare;
- f. Realizarea instalațiilor de tratare a apei de îmbăiere;
- g. Realizarea instalațiilor de alimentare cu apă sărată naturală.

**VII. Realizarea drumului de incintă**

**VIII. Amenajarea parcării pentru necesitățile centrului.**

**IX. Amenajarea terenului de sport.**

**X. Amenajarea traseelor de promenada pentru accesul pietonal către Centrul Balneoclimatic**

**XI. Amenajări din materiale ecologice pentru vizitatorii centrului: alveole pentru citit/meditație, odihnă și recreere în zona împădurită adiacenta centrului.**

**XII. Dotarea și instalarea mobilierului urban**

**XIII. Lucrări de dezafectare a organizației de șantier și refacerea terenului.**

Descrierea din punct de vedere tehnic, constructiv, funcțional-arhitectural și tehnologic:

Centrul Balneoclimatic Multifuncțional Covasna va contribui la valorificarea diverselor direcții de dezvoltare pentru orașul Covasna, utilizând avantajele competitive ale orașului pentru crearea unui nucleu de interes pentru turismul local, susținând o dezvoltare sustenabilă și creșterea standardului de viață al populației locale.

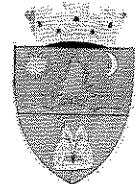
Proiectul are ca obiectiv principal crearea de noi atracții pentru turiștii care vizitează zona.

Atât în Scenariul 1, cat și în Scenariul 2, se propun următoarele elemente ale investiției:

- Corp clădire Centru Balneoclimatic Multifuncțional Covasna, cu regim de înălțime S+P+2E;
- Zonă exterioară dedicată activităților recreative;



**ROMÂNIA**  
**JUDETUL COVASNA**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI COVASNA**



RO – 525200 Covasna, str. Pîliske, nr. 1, Tel: +40-267-340001, Fax: 0267-342679

- Amenajări exterioare, cuprinzând lucrări extenſive de refacere a amplasamentului și de creare a unui cadru peisagistic complementar funcțiunilor propuse. Astfel, se propune amenajarea de spații verzi și zone de relaxare atât în zona de acces pietonal către obiectiv cat și în zona de Sud a terenului, accesibile pentru utilizatorii aflați în interiorul centrului.
- Teren de sport multifuncțional, cu dimensiunea de 12x24 m.
- Drum de acces cu spații de parcare adosate;

În cazul Scenariului 1, clădirea va fi dotată cu echipamente de agrement (tobogane acvatice) atât la interior, cat și la exterior, accesibile pentru utilizatori din toate categoriile de vârstă.

Clădirea centrului Multifuncțional se va edifica pe o amprentă de aproximativ 3100 de mp, reprezentând prima etapa de implementare a obiectivelor propuse prin Planul Urbanistic Zonal „Centru Balneoclimatic Covasna”. Se dorește crearea unei baze de agrement care să completeze și să diversifice oferă de opțiuni de petrecere a timpului liber atât pentru locitorii orașului Covasna, cat și pentru turistii care vizitează zona.

Clădirea și amenajările propuse vor contribui la valorificarea cadrului natural, punând în valoare relieful și priveliștea oferită de amplasament, prin crearea de terase și spații pentru relaxare și promenadă și prin orientarea vitrajelor către peisajul montan.

#### *Caracteristicile clădirii Centrului Balneoclimatic Multifuncțional*

o Regim de înălțime:S+P+2E

Descrierea solutiei - Caracteristici dimensionale:

Prin construirea clădirii Centrului Balneoclimatic Multifuncțional, beneficiarul intenționează să completeze gama de servicii oferite turiștilor care vizitează stațiunea. Aceasta va găzdui funcții multiple de relaxare și agrement, răspunzând cerințelor unei plaje extinse de utilizatori.

Clădirea propusa va fi adaptata și va profita de relieful inclinat al terenului, orientând spațiile de relaxare către peisajul natural. Se vor folosi materiale de construcții naturale și durabile iar finisajele exterioare vor încadra obiectivul în peisajul natural montan îndeplinind, în același timp, criterii înalte de eficiență energetică. Se va monta sistem de fațadă ventilată cu elemente din lemn aparent, vitraje eficiente energetic.

Clădirea se va compune din trei niveluri supraterane și un nivel subteran, dispuse urmărind pantă terenului.

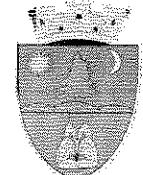
Organizare funcțională:

Subsol:

o Camera TEG



ROMÂNIA  
JUDETUL COVASNA  
**CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI COVASNA**



RO – 525200 Covasna, str. Piliske, nr. 1, Tel: +40-267-340001, Fax: 0267-342679

- o Centrala ventilații
- o Centrala termică
- o Camera pompe incendiu
- o Spații pentru depozitare
- o Atelier de reparații
- o Stație hidraulică
- o Bazine de compensare
- o Spații pentru circulație verticală și orizontală

Parter:

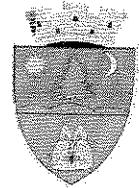
- o Spatii de primire și așteptare, zona de acces cu recepție și trecere securizată
- o Punct comercial
- o Vestiare cu spatii de depozitare securizate și cabine de schimb
- o Vestiare cu spatii de depozitare și cabine de schimb special dimensionate pentru persoanele cu dificultăți motorii
- o Zona filtru sanitar: zona de dușuri, grupuri sanitare, pediluviu;
- o Zona SPA și tratamente, cuprinzând:
- o Spatii de primire și circulație
- o Cabinete pentru masaj terapeutic și de relaxare
- o Cabinet de cosmetica
- o Restaurant deservit de bucătărie și terasa, cu zona separată pentru bar
- o Spatii de circulație cu acces separat pentru personal și aprovizionare
- o Vestiare și dușuri pentru personal
- o Zona administrativă cu spatii pentru birouri și sala de ședințe
- o Spatii anexe pentru curățenie, depozitare.
- o Grupuri sanitare;
- o Circulații verticale – scara, lift, platformă lăstănată pentru accesul persoanelor cu dificultăți motorii

Etaj 1:

- o Zona SPA și tratamente:
  - Sauna
  - Mofetă
  - Hammam
  - Caldarium
  - Salina;
- o Piscină cu apă minerală cu adâncimea de 1.20 metri;
- o Spații pentru relaxare pe șezlonguri;
- o Grupuri sanitare;



**ROMÂNIA**  
**JUDETUL COVASNA**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI COVASNA**



RO – 525200 Covasna, str. Piliske, nr. 1, Tel: +40-267-340001, Fax: 0267-342679

o Spații pentru depozitare și curățenie;

Etaj 2:

o Zona tobogane acvatice cu scara de acces pentru plecări de la 4.00, respectiv 7.00 metri (în cazul Scenariului 1)

o Zona de joacă cu caracter acvatic

o Bazin pentru copii cu adâncimea de 60 cm

o Piscină cu pool – bar cu adâncimea de 1.20 metri.

o Spații pentru relaxare pe șezlonguri;

o Bazin de înot cu adâncimea de 1.80 metri, cu dimensiunile 9x16 metri.

o Punct de prim - ajutor

o Grupuri sanitare

o Spatii pentru depozitare și curățenie

Zonă activități recreative exterioare:

Pe latura Sudică a clădirii, cu acces din corpul de clădire care adăpostește piscinele interioare, se va amplasa zona de relaxare exterioară, ce va cuprinde puncte de atracție pentru copii și adulți.

Piscina exterioară „Infinity pool”

Fiind amplasata în zona mai înaltă a terenului, apa se revarsă pe latura scurta a piscinei, iar linia apei se confunda cu decorul și orizontul, creând impresia unei piscine fără sfârșit. Adiacent piscinei se va amplasa o zonă de bar care va putea fi accesată din interiorul piscinei, dar va deservi și terasa aflată între piscină și clădirea centrului multifuncțional.

Zonă activități exterioare pentru familii/ copii.

*Scenariul 1*

Zonă exterioară dedicată copiilor va fi dotată cu tobogane acvatice cu tub elicoidal, cu plecări de la cotele +6.18m și 8.52 m și aterizare în bazinul de 1.20 metri adâncime.

Bazinul de aterizare se va continua cu piscina exterioara cu adâncimea de 1.20 metri.

Piscina de relaxare va fi alipită pe una din laturi de bazinul pentru copii cu adâncimea de 40 cm, pentru a facilita supravegherea acestora de către însoțitori. Accesul în bazinul pentru copii se va realiza prin intermediul unei rampe.

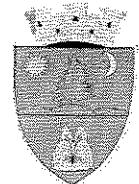
Toate piscinele, atât interioare, cât și exterioare, vor fi supravegheate de salvamari. În interiorul centrului, în apropierea piscinelor interioare se va amplasa punctul de prim – ajutor, echipat corespunzător.

În cazul celui de-al doilea scenariu nu se vor monta tobogane acvatice, structura spațiilor de relaxare la exterior rămânând similară cu cea din primul scenariu.

Spatii de relaxare cu șezlonguri și hamace



**ROMÂNIA**  
**JUDETUL COVASNA**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI COVASNA**



RO – 525200 Covasna, str. Piliske, nr. 1, Tel: +40-267-340001, Fax: 0267-342679

### Scenariul 1 și Scenariul 2

În spațiile alăturate piscinelor exterioare se vor organiza zone de relaxare dotate cu șezlonguri, umbrele și măsuțe. Șezlongurile se vor amplasa atât pe platformele prevăzute în vecinătatea piscinelor, cat și pe spațiul verde amenajat lângă acestea.

Zona de plajă pe spațiu verde va fi amplasată în lateralul platformei destinate amplasării șezlongurilor (în partea de Sud a amplasamentului). Zona amenajată va fi de aproximativ 200mp, amplasată astfel încât traseul șezlong – piscină să se realizeze prin platforma cu rol de tampon, în scopul diminuării posibilităților de murdărire a apei.

Adițional, în zona de Sud a terenului, pe spațiile verzi adiacente clădirii se vor instala hamace susținute de structură proprie realizata din profile metalice, pe care se pot monta elemente de umbrire, creând astfel spații suplimentare pentru relaxare, lectura, meditație.

### Amenajarea terenului

Implementarea soluției presupune, de asemenea, intervenții la nivelul amenajării terenului, atât în privința realizării peisajului ambiental asociat propunerii arhitecturale, cat și pentru refacerea amplasamentului în urma încheierii lucrărilor.

Amenajarea peisajeră se va realiza pentru toata suprafața terenului, prin alternarea de texture vegetale și minerale, luciu de apă, cu scopul de a crea spații de relaxare și a pune în valoare obiectul arhitectural propus și peisajul în care acesta se încadrează.

Amenajarea terenului va presupunea realizarea sistemului de iluminat exterior cu stâlpi, proiecțoare și corpuri încastrate în elemente de pardoseală, atât pentru siguranța circulației pietonale, cat și pentru iluminat ambiental. Fluxul pietonal va fi separat de cel al automobilelor. Se vor amenaja 49 de locuri de parcare dintre care două vor fi dimensionate pentru persoanele cu dificultăți motorii iar alte două vor fi adaptate pentru alimentarea vehiculelor electrice. În apropierea intrării pietonale se vor amplasa rasteluri pentru biciclete.

Toate amenajările exterioare vor tine cont de lucrările propuse prin PUZ "Centru Balneoclimatic Covasna" în Etapa II de investiții – Cazare și funcțuni complementare. Traseele carosabile și pietonale sunt proiectate astfel încât noua investiție să poată fi racordată cu ușurință la infrastructura existentă, iar utilizatorii obiectivelor realizate în Etapa II să poată folosi cu ușurință dotările Centrului Multifuncțional, respectând condițiile de accesare a serviciilor (trecerea prin filtrul reprezentat de vestiar și pediluviu). Indicatorii urbanistici realizati în urma propunerii nu vor depăși indicatorii maxim admisi conform reglementărilor din documentația de urbanism în vigoare, respectiv:

POT max. - 25%;

CUT max. - 0.9;

Varianta constructivă de realizare a investiției, cu justificarea alegerii acesteia;



**ROMÂNIA**  
**JUDETUL COVASNA**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI COVASNA**



RO – 525200 Covasna, str. Piliske, nr. 1, Tel: +40-267-340001, Fax: 0267-342679

Atât în scenariul 1, cât și în cazul celui de-al doilea scenariu, clădirea Centrului Balneoclimatic Multifuncțional Covasna este alcătuită ca un ansamblu de pavilioane ce urmează pantă terenului.

Pentru a avea o comportare optimă la acțiunea seismică, structura Centrului va fi împărțită în două tronsoane: un tronson ce va include corpul prin care se face accesul în clădire, zona de vestiare și o parte din zona SPA și un alt tronson ce va încorpora zona de restaurant, SPA, aqua-park.

**Capacitate de primire**

Atât în Scenariul 1, cat și în Scenariul 2 se propune construirea unui centru acvatic cu dotări interioare

și exterioare, având capacitatea la vestiare de 330 vizitatori.

**Capacitate centru balneoclimatic - Scenariul 1**

Capacitatea maximă simultană a centrului nu poate depăși capacitatea vestiarelor, astfel ca utilizatorii vor fi distribuiți în toate zonele centrului, în funcție de activitățile preferate și de scopul vizitei.

În cazul Scenariului 2, clădirea nu va fi echipată cu tobogane acvatice, ceea ce va determina o modificare a proporției și numărului de vizitatori pe categorii de vîrstă, echipamentele de agrement constituind un pol de atracție în sine, care prezintă interes pentru utilizatorii cu vîrste mai mici.

**Capacitate de primire**

Atât în Scenariul 1, cat și în Scenariul 2 se propune construirea unui centru acvatic cu dotări interioare

și exterioare, având capacitatea la vestiare de 330 vizitatori.

**Capacitate centru balneoclimatic - Scenariul 1**

**Zona acces**

Vestiare public 277.00 mp, 330 persoane;

**Zona personal**

Vestiare personal 63 persoane;

Birouri 19 persoane;

**Zona alimentație publică**

Zona Bar 70.00 mp.; 36 persoane;

Restaurant 225.20 mp.; 118 persoane;

Terasa Restaurant 130.50 mp.; 58 persoane;

**Zona SPA – parter**

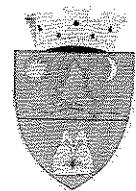
Cabinete masaj 55.60 mp.; 3 persoane;

Cabinet cosmetica 22.00 mp.; 1 persoane;

**Zona SPA – etaj 1**



**ROMÂNIA**  
**JUDETUL COVASNA**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI COVASNA**



RO – 525200 Covasna, str. Piliske, nr. 1, Tel: +40-267-340001, Fax: 0267-342679

Salina 22.00 mp.; 18 persoane;

Mofeta 16.50 mp. 15 persoane;

Caldarium 23.25 mp.; 8 persoane;

Sauna 28.50 mp.; 16 persoane;

Hammam 62.00 mp; 10 persoane;

Piscina cu apă minerală 90.00 mp. 30 persoane;

Zona piscine interioare

Piscina cu pool – bar 234.02 mp.; 120 persoane;

Piscina inot 144.00 mp. 10 persoane;

Piscina cu jocuri de apa pentru copii 167.00 mp.; 80 persoane;

Tobogan tip “Tunnel freefall” - 180 – 240 pers/ ora

Tobogan tip “Aqua Tube “ - 180 – 240 pers/ ora

Tobogan tip “Compact Slide” - 180 pers/ ora

Zone de agrement la exterior

Piscina cu pool – bar 158.70 mp.; 93 persoane;

Piscina pentru copii 85.15 mp.; 42 persoane;

Bazin de aterizare/ Piscina de relaxare 388.40 mp; 200 persoane;

Jacuzzi 36.20 mp.; 32 persoane;

Tobogan tip “Compact Slide” - 180 pers/ ora

Tobogan tip “Aqua Tube “ - 180 – 240 pers/ ora

Capacitatea maximă simultană a centrului nu poate depăși capacitatea vestiarelor, astfel ca utilizatorii vor fi distribuiți în toate zonele centrului, în funcție de activitățile preferate și de scopul vizitei.

În cazul Scenariului 2, clădirea nu va fi echipată cu tobogane acvatice, ceea ce va determina o modificare a proporției și numărului de vizitatori pe categorii de vârstă, echipamentele de agrement constituind un pol de atracție în sine, care prezintă interes pentru utilizatorii cu vîrste mai mici.

Capacitatea de integrare a resurselor regenerabile

Sușinând politicile privind schimbări climatice s-au propus masuri de integrare a surselor de energie regenerabilă în ambele scenarii: utilizarea panourilor fotovoltaice, care realizează conversia directă în curent continuu prin utilizarea materialelor semiconductoare care manifestă efect fotoelectric.

Prin prezentul proiect s-au prevăzut masuri de limitare a pierderilor de căldura prin anvelopa clădirii, posibilitatea obținerii energiei electrice și din surse regenerabile, economia de resurse (aer, apă, energie, lumina) prin orientarea optima a ferestrelor, dotarea clădirii cu sisteme de contorizarea și supraveghere a consumurilor, prevederea



**ROMÂNIA**  
**JUDETUL COVASNA**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI COVASNA**



RO – 525200 Covasna, str. Piliske, nr. 1, Tel: +40-267-340001, Fax: 0267-342679

unor materiale de construcție durabile și eficiente, dotarea clădirii cu echipamente cu fiabilitate ridicata, pentru ambele scenarii.

Din punct de vedere al eficienței energetice, se consideră ca Scenariul 1 va implica un consum suplimentar datorită prezentei echipamentelor suplimentare de agrement, însă acestea se vor putea cumula parțial cu echipamentele existente pentru piscine iar aportul suplimentar de energie nu va avea o pondere semnificativă în consumul total.

Costurile estimative ale investiției:

Scenariul 1.

**TOTAL GENERAL 47.162.669 lei (valoare fără TVA), 8.895.800,05 lei (valoare TVA aferent), 56.058.469,51 lei (valoare cu TVA)**

Din care C+M 28.555.763,86 lei (valoare fără TVA), 5.425.595,13 lei (TVA aferent), 33.981.358,99 lei (valoare cu TVA)

Scenariul 2

**TOTAL GENERAL 40.794.392 lei (valoare fără TVA), 7.688.687 lei (TVA aferent), 48.483.079,70 lei (cu TVA)**

Din care C+M 27.301.553,26 (valoare fără TVA) 5.187.295,12 lei (TVA afferent), 32.488.848,38 lei (valoare cu TVA)

Estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției: în faza de realizare, în faza de operare;

Execuția investiției se va realiza prin intermediul unei firme specializate și astfel proiectul nu creează locuri de muncă în faza de realizare – aspect valabil ambelor Scenarii.

Iar în faza de operare, necesarul de personal pentru Scenariul 1 este următorul:

- Personal permanent (12luni/an) = 36 posturi – 60 angajați.

Din care:

- o 4 angajați studii superioare (program de lucru 8h/zi)
- o 8 angajați (fără studii superioare) 8h/zi
- o 24 posturi x 2 angajați/post = 48 angajați care lucrează 12/24 – fără studii superioare
- Vara – (4 luni/an) se suplimentează cu 14 angajați (8 posturi), fără studii superioare
- o 2 vor lucra program 8h/zi



**ROMÂNIA**  
**JUDETUL COVASNA**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI COVASNA**



RO – 525200 Covasna, str. Piliske, nr. 1, Tel: +40-267-340001, Fax: 0267-342679

o 6 posturi în care se va lucra 12/24h = 12 angajați

În ceea ce privește Scenariul 2, numărul angajaților permanenți (12 luni/an) scade doar cu cele 2 posturi de supraveghetori de tobogane care se lucrează în ture de 12/24h = 4 angajați și încă 4 angajați pe timpul verii (4 luni/an) - de asemenea 2 posturi x 12/24h

Proiectul este fezabil economic, aducând beneficii mai mari pentru comunitate, în raport cu costurile acestuia.

#### Selectarea și justificarea scenariului optim recomandat

Că urmare a analizei comparative a celor două scenarii, se recomandă pentru implementare Scenariul 1.

Scenariul 1 este scenariul optim, recomandat, deoarece răspunde nevoilor comunității/beneficiarului, identificate atât în strategiile de dezvoltare, cât și prin intermediul prezentului studiu. Astfel, scenariul recomandat se integrează în viziunea de dezvoltare durabilă a Autorităților Locale atât din punct de vedere al soluției arhitecturale, al

minimizării acțiunilor invazive asupra mediului și reliefului, al eficientizării spațiilor interioare, dar mai ales din punct de vedere al raportului între costurile implicate și rezultatele preconizate a fi obținute.

Din punct de vedere economico - social, prin realizarea proiectului, este urmărită în principal sporirea atractivității orașului, îmbunătățirea ofertei de servicii de agrement și relaxare, ceea ce va determina creșterea calității vieții locuitorilor dar și a turiștilor care vizitează zona.

Prin realizarea obiectivului „Centru Balneoclimatic Multifuncțional Covasna”, se vor realiza următorii indicatori urbanistici:

Suprafața terenului propus pentru investiție 31662 mp

Regim de înălțime S+P+2E

Suprafața construită 3189.96 mp

Suprafața construită desfășurată 5423.56 mp

Suprafață desfășurată fără subsol (calcul CUT) 4310.10 mp

Terase și platforme 1801.12 mp

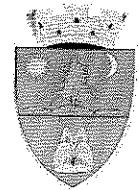
Piscine exterioare 668.45 mp

Alei pietonale pavate 743.10 mp

Alei pietonale din materiale ecologice 660.20 mp



**ROMÂNIA**  
**JUDETUL COVASNA**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI COVASNA**



RO – 525200 Covasna, str. Piliske, nr. 1, Tel: +40-267-340001, Fax: 0267-342679

Circulații auto 1790.13 mp

Spatii pentru parcare 935.48 mp

Teren de sport 288.00 mp

Spații verzi la nivelul terenului 21585.66 mp

Acoperișuri verzi necirculabile 1169.80 mp

P.O.T. propus 10.07 %

C.U.T. propus 0.14

În consecință, se propune aprobarea studiului de fezabilitate, a indicatorilor tehnico-economiți și devizului general, pentru investitia: **“Centru Balneoclimatic Multifunctional Covasna”.**

**Posibilități de finanțare a investiției:**

1. Guvernul României a adoptat „Hotărârea nr. 558 din 4 august 2017 privind aprobarea Programului pentru dezvoltarea investițiilor în turism - Masterplanul investițiilor în turism - și a criteriilor de eligibilitate a proiectelor de investiții în turism”, prin care se urmărește, printre altele, dezvoltarea comunităților locale din zonele cu potențial turistic ridicat, prin creșterea investițiilor publice în infrastructura turistică, dezvoltarea competitivă a turismului prin identificarea, evaluarea, prioritizarea pe forme de turism și o direcționare eficientă a investițiilor publice, dezvoltarea unei rețele de destinații turistice competitive pe plan internațional.

Conform art.2 lit c din HG., Masterplanul investițiilor în turism vizează realizarea, ca activitate majoră, dezvoltarea infrastructurii turistice de agrement.

Potrivit art. 5, în acest scop se are în vedere finanțarea inclusiv a construirii/reabilitării/modernizării/extinderii de parcuri tematice, aquaparc, instalație sanie/tobogan/carusel pentru petrecerea timpului liber alternativă de vară, infrastructură pentru alte activități recreaționale.

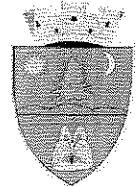
Lit. A.4 din ANEXA nr. 2 la HG: “CRITERIILE DE ELIGIBILITATE a proiectelor de investiții în turism” dispune ca “UAT-urile care transmit propunerile de proiecte care se referă la programul ”Dezvoltarea infrastructurii turistice de agrement pot fi:- stațiuni turistice de interes național, respectiv local, conform Hotărârii Guvernului nr. 852/2008 pentru aprobarea normelor și criteriilor de atestare a stațiunilor turistice, cu modificările și completările ulterioare.- Stațiuni balneare/balneoclimatice, conform prevederilor de la pct. 2.”

Orașul Covasna îndeplinește aceste criterii.

Nivelul fondurilor alocate în contractele de finanțare este următorul (art. 13):  
“b) pentru investițiile realizate în stațiunile turistice de interes național sau stațiunile



**ROMÂNIA**  
**JUDETUL COVASNA**



**CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI COVASNA**

RO – 525200 Covasna, str. Piliske, nr. 1, Tel: +40-267-340001, Fax: 0267-342679

balneare și balneoclimatice, atestate în condițiile legii, contribuția Ministerului Turismului este de 90% din capitolul IV «Cheltuieli pentru investiția de bază»

Este important a se retine, că potrivit art. 131 “Cheltuielile neeligibile vor fi suportate integral de către beneficiarul finanțării și acestea sunt următoarele: a)cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului; b)cheltuieli pentru expertizele tehnice și/sau audit energetic; c)cheltuieli pentru asistență tehnică sau consultanță; d)cheltuieli specifice taxelor pentru obținerea de avize/acorduri/autorizații; e)cheltuieli pentru organizarea procedurilor de achiziții, active necorporale; f)cheltuieli conexe organizării de șantier, comisioane, cote, taxe, penalități, costuri credite; g)cheltuieli pentru probe tehnologice, teste și predare la beneficiar; h)cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții, conform prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 28/2008 privind aprobarea conținutului-cadru al documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice, precum și a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții și a cap. I secțiunea a 2-a din anexa nr. 6 la Hotărârea Guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare, după caz; i)cheltuieli diverse și neprevăzute.

Criteriile de calificare a proiectelor de investiții prevăzute la lit. B pct. I și II din anexa nr. 1 sunt următoarele:

-Terenul pe care se va derula proiectul trebuie să se afle în proprietatea publică sau privată a unității administrativ-teritoriale care propune proiectul, aceasta urmând să dețină toate documentele legale privind proprietatea asupra terenului.

-Unitatea administrativ-teritorială care propune proiectul va trebui să dețină toate documentele de urbanism, conform legislației în vigoare, pentru terenul pe care se va derula proiectul.

-Studiul de fezabilitate/Documentația de avizare a lucrărilor de intervenții (DALI)/Studiul de fezabilitate pentru obiecte mixte de investiții, precum și alte avize/acorduri/studii specifice, întocmite în conformitate cu legislația în vigoare, care să fundamenteze realizarea obiectivului de investiții, după caz, și orice modificare a acestora, vor obține avizul Consiliului tehnico-economic al Ministerului Turismului, denumit în continuare CTE-MT.

-Prezentarea de către beneficiar a unei analize a capacitații proprii de cazare în arealul de referință, respectiv a listei structurilor de primire turistică cu funcțuni de cazare sau alimentație publică, precum și a unei estimări a capacitații de cazare ca urmare a realizării investiției



ROMÂNIA

JUDETUL COVASNA

**CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA**

RO – 525200 Covasna, str. Piliske, nr. 1, Tel: +40-267-340001, Fax: 0267-342679



-Prezentarea unei declarații pe propria răspundere a ordonatorilor principali de credite ai unităților administrativ - teritoriale solicitante de fonduri, din care să reiasă faptul că investiția ce urmează a fi realizată nu este finanțată sau, după caz, nu a solicitat finanțare din alte fonduri cu finanțare internă de la bugetul statului sau externă rambursabilă sau nerambursabilă”

Art. 11 (2)"Unitățile administrativ-teritoriale pot solicita decontarea sumelor cheltuite pentru întocmirea proiectului tehnic de execuție la data încheierii procesului-verbal de recepție parțială a lucrărilor sau la data realizării recepției la terminarea lucrării, după caz, dar nu mai mult de 3% din valoarea fondurilor alocate în contractul de finanțare, în conformitate cu prevederile art. 13."

Având în vedere faptul că Orașul Covasna îndeplinește condițiile normative specifice, respectiv aceasta investiție este inclusă în Anexa nr. 1 B) II), actualizată anual, - „Lista cuprinzând proiecte de investiții în turism de interes național și local - II.Lista cuprinzând proiecte de investiții în turism de importanță locală al HG nr. 558/2017”, se propune, după aprobarea Studiului de Fezabilitate, a indicatorilor tehnico-economiți și a devizului general, înaintarea către Guvernul României a documentației (Studiu de Fezabilitate) privind investiția **“Centru Balneoclimatic Multifunctional Covasna”** în vederea finanțării acestuia, în condițiile HG nr. 558/2017.

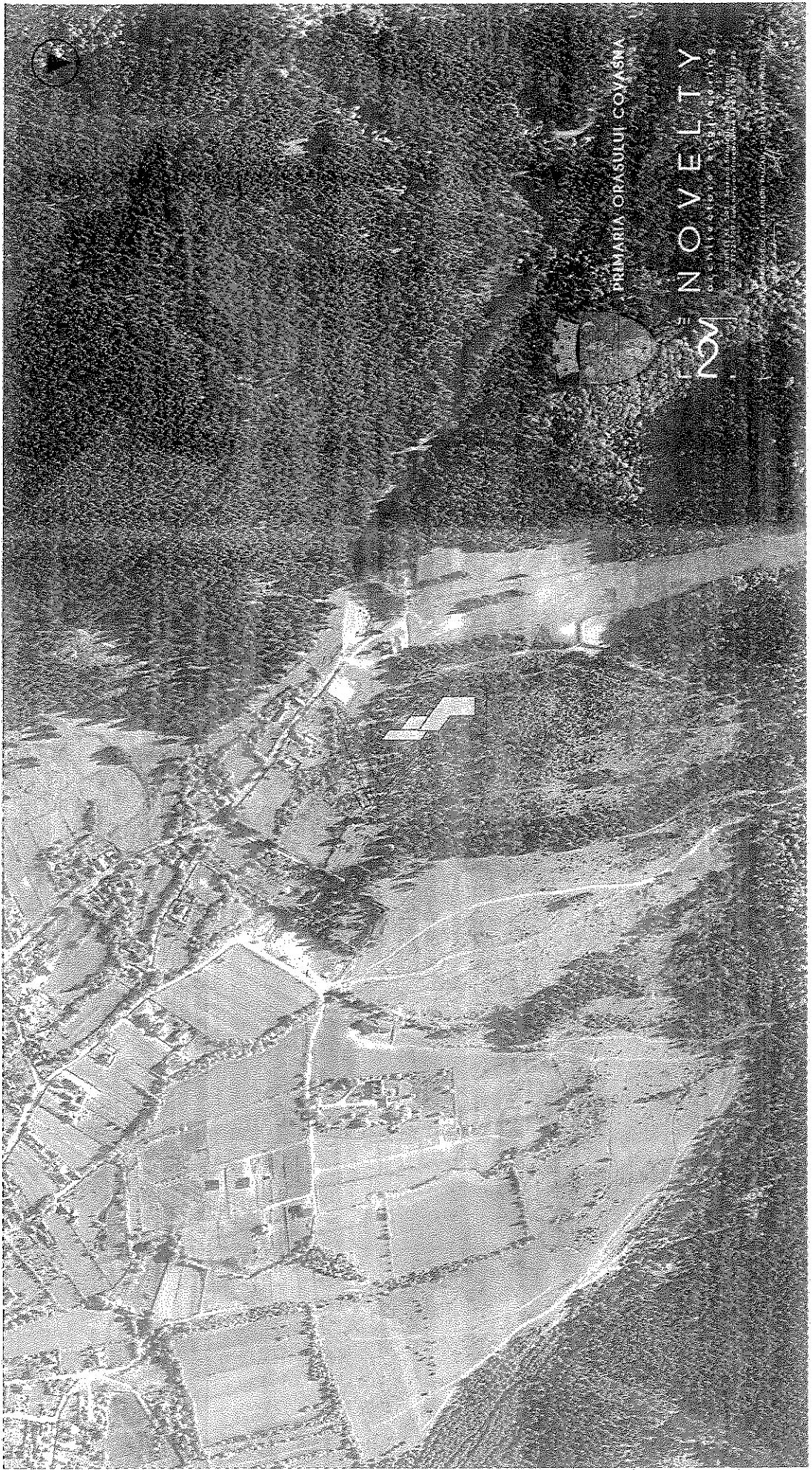
2.Alte posibilități de finanțare: fonduri externe, fondurile bugetului local, fondurile bugetului județean, PPP, sau prin programele derulate de CNI conform OG 25/2001.

Compartimentul Managementul Proiectelor,  
Dimény Hunor Attila

PRIMARIA CHASILLON COVADNA

DOM NOVELTY





LOCALIZARE

Gratuit. Covasne a este situat la marginile unui deal cu o altitudine de 500 m., pe malul râului "Jalovaia".

THE JOURNAL OF CLIMATE

Această teorie nu se aplica în mod direct la compuși cu amoniac, deoarece amoniacul este un acid puternic și nu poate fi eliminat prin digestie sau ascuțire.

Revista Brasileira de Psicologia / Brazilian Journal of Psychology, 2013, 35(1), 1–10

पर यह प्राणी अपने विद्युत का उपयोग करके अपनी जलनी को बचा सकता है।

प्राचीन विद्यालयों के अधिकारी ने इसका उत्तराधिकारी के रूप में लिखा है।

Project / Report	Name	Category	Comments	Preferred / Equivalent nr / Data
Report	Novelty	Business	Beneficiary U.K./DAS COVASNA Administrator: strada Brasilar, nr.9, One Covasna, Judet Covasna, Romania	Project nr. 7/12020 Review
Novelty	Novelty	Business	Scara 15.000	Project / Business nr / Data A01
Project	Ach. Ministrului Finantelor Proiectat	Date	Planuri - Teren Strada Brasilar	Please see attached document
Project	Ach. Ministerul Finanselor Diferent	Date	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	Please see attached document
Project	Ach. Ministerul Finanselor Verificat	Date	Centru Balneoclimatic MULTIFUNCTIONAL COVASNA	S.F.

04626/012

## Art. V

**(1)** Autorităților și instituțiilor publice ale administrației publice centrale și locale, indiferent de modul de finanțare și subordonare, li se interzice efectuarea de cheltuieli pentru achiziționarea și/sau elaborarea studiilor de prefezabilitate, a studiilor de fezabilitate și a altor studii aferente obiectivelor de investiții, în oricare dintre următoarele situații:

**a)** dacă în ultimii 5 ani bugetari au fost întocmite și înregistrate în contabilitate studii având același obiect; în această situație se procedează la actualizarea studiilor existente;

**b)** dacă obiectivul de investiții publice nu va putea fi inclus în programul de investiții publice în anul bugetar următor în condițiile prevăzute la alin. (4).

**(2)** În cazuri temeinic justificate, achizițiile prevăzute la alin. (1) se pot realiza cu aprobarea Guvernului, prin memorandum inițiat de ordonatorul principal de credite în cazul autorităților și instituțiilor publice ale administrației publice centrale, sau, după caz, cu aprobarea consiliilor locale, consiliilor județene ori Consiliului General al Municipiului București, în cazul autorităților și instituțiilor publice ale administrației publice locale.

**(3)** Sunt exceptate de la prevederile alin. (1) și (2) studiile întocmite în vederea accesării de fonduri externe nerambursabile, precum și cele finanțate din fonduri externe rambursabile.

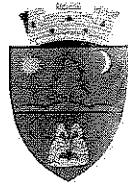
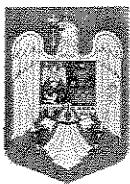
**(3)** Sunt exceptate de la prevederile alin. (1) și (2) studiile întocmite în vederea accesării de fonduri externe nerambursabile, cele finanțate din fonduri externe rambursabile, precum și cele aferente proiectelor strategice regionale.

►(la data 24-Dec-2019 Art. V, alin. (3) modificat de Art. V, punctul 1. din Ordonanta urgenta 80/2019)

**(3<sup>1</sup>)** În înțelesul alin. (3), proiecte strategice regionale sunt acele proiecte care răspund nevoilor majore de dezvoltare ale regiunii și sunt astfel aprobate de către consiliile de dezvoltare regională, conform prevederilor Legii nr. **315/2004** privind dezvoltarea regională în România, cu modificările și completările ulterioare, în vederea includerii la finanțare din Fondul European de Dezvoltare Regională, pe baza încadrării în direcțiile strategice și sumele alocate.

►(la data 24-Dec-2019 Art. V, alin. (3) completat de Art. V, punctul 2. din Ordonanta urgenta 80/2019)

**(4)** În programul de investiții publice vor fi introduse doar acele obiective/proiecte sau categorii de investiții noi a căror finanțare poate fi asigurată integral, conform documentațiilor tehnico-economice aprobate, în limitele de cheltuieli stabilite potrivit cadrului multianual de cheltuieli pe termen mediu și/sau strategiei fiscal-bugetare aprobate potrivit Legii responsabilității fiscal-bugetare nr. **69/2010**, și a proiectului de buget multianual aprobat potrivit Legii privind finanțele publice locale nr. **273/2006**, cu modificările și completările ulterioare, cu excepția obiectivelor/proiectelor sau categoriilor de investiții a căror finanțare este asigurată din fonduri externe nerambursabile, precum și din fonduri externe rambursabile.



**ROMÂNIA**  
**JUDETUL COVASNA**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA**

Nr. înreg.: 5894 /09 .12.2020.

Ind. dos.: I/1

**AVIZ FAVORABIL**

**la proiectul de hotărâre privire la aprobarea Studiului de Fezabilitate, a indicatorilor tehnico – economici și devizului general, pentru investiția “Centru Balneoclimatic Multifuncțional Covasna”**

În conformitate cu prevederile art. 243 alin. (1) lit. „a” din **OUG 57/2019 privind Codul administrativ**, se avizează favorabil *proiectul de hotărâre având în vedere că se respectă prevederile ce se constituie în*

**Temei legal general:**

- art. 129 alin. (2) lit. b) și d), alin. (7) lit. k) și r), art. 139 alin. (3) lit. e), art. 196 lit.”a” și art. 243 alin. (1) lit. ”a” din **ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57/2019 privind Codul administrativ**, cu modificările și completările ulterioare

**Temei legal special:**

- art. 2 lit. „c”, art. 5, art. 9 și art. 14 alin. (3) din HG 558/2017 privind aplicarea Programului privind aprobarea Programului pentru dezvoltarea investițiilor în turism - Masterplanul investițiilor în turism - și a criteriilor de eligibilitate a proiectelor de investiții în turism

- art. V din **O.U.G. nr. 26/2012** privind unele măsuri de reducere a cheltuielilor publice și întărirea disciplinei financiare și de modificare și completare a unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare;

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

- Anexa nr. 5 la **H.G. nr. 975/2002** privind atestarea domeniului public al județului Covasna, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Covasna, cu modificările și completările ulterioare;

- **HCL 165/2018** privind aprobarea prelungirii valabilității Planului Urbanistic General și a Regulamentului local de urbanism

- art. 45 alin. (1) din **Legea nr. 273/2006** privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

- pct. 1.1.3 din Strategia de Dezvoltare a orașului Covasna pentru perioada 2016 – 2020 aprobată prin **HCL nr. 4/2016**, cu modificările și completările ulterioare.

**SECRETAR GENERAL,  
Vasilica Enea**

E.V./R.Zs.