

STUDIUL DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII BĂILE HOMOROD

septembrie 2015.

Nr. Cod	ANALIZĂ PRIN ELEMENTELE DEFINITORII ALE VILELOR ȘI MIJLOACELOR FIXE	Regim de înălțime	Aria desfășurată existentă (mp)	Starea clădirii conform fișei de evaluare		Prezența ciupercilor xilofage	Valoare arhitectural - ambientală	Concluzia expertizei tehnice din 2014	Proiect de reabilitare / Propunere de reabilitare existentă	Capacitate de cazare / Capacitate de alimentație existentă - sub nivel de *stea	În funcțiune / Nefuncțional	Grad de rezistență la foc (pe scara I.-V.)	Grad de izolare termică pe scara A-G	Capacitate de cazare / Capacitate de alimentație - propusă fără extinderi, la *stea	Capacitate de cazare / Capacitate de alimentație - propusă cu extinderi, la *stea	PROPUNERE	
				structură %	finisaj %											INTERVENȚIE	FUNCȚIUNE
1	V-4 Vila nr. 4.	P	144,11	65-70	60	parțial	-	prop. îmbunătăț. rezist.		10	Nf.	V.	F			reconstruire	curte de serviciu, administrație
2	V-6 Vila nr. 6.	S+P+1+M	699,34	90	80-85	-	-	-		44	F.	IV. ?!	E	42	42	renovare minimă	unitatea de cazare nr. 1.
3	V-10 Vila nr. 10.	S+P+1	212,00	55-60	40-45	parțial	DA	nu prez. siguranță în expl.		20	Nf.	V.	F	(12)	(12)	reconstruire	luciuțe de serviciu, protocol
4	V-15 Vila nr. 15.	S+P+M	173,75	60-65	40-45	într-o mică măsură	DA	prop. îmbunătăț. rezist.		9	Nf.	IV.-V.	F	11	21	reamenajare și extindere	unitatea de cazare nr. 4.
5	V-16 Vila nr. 16.	P+E+M	198,88	55-60	30-35	parțial	-	nu prez. siguranță în expl.		13	Nf.	V.	F-G	9	27	reconstruire și extindere	
6	V-18 Vila nr. 18.	P+M	141,62	35-40	30-35	omniprezentă	DA	nu prez. siguranță în expl.		11	Nf.	V.	F	7	10	reconstruire și extindere	
7	V-20 Vila nr. 20.	P+E	373,68	70-75	55-60	-	DA	prop. îmbunătăț. rezist.		22	Nf.	V.	F	16	35	reamenajare și extindere	unitatea de cazare nr. 3.
8	V-23 Vila nr. 23. - corp sală și scenă - corp bucătărie și camere	P	783,00	60-65	55-60	-	DA	prop. îmbunătăț. rezist.	2010 Proi. Esztány Srl	până la 200	Nf.	-	-	până la 150	cca. 150	reamenajare	restaurant / cantină
9	V-24 Vila nr. 24.	P+1	139,35	45-50	30-35	parțial	-	-		8	Nf.	V.	F	-	-	reamenajare	alte servicii
10	V-25 Vila nr. 25.	P+1	139,35	50	35-40	omniprezentă	DA	nu prez. siguranță în expl.		6	Nf.	V.	F-G	4	16	reconstruire și extindere	unitatea de cazare nr. 2.
11	V-29 Vila nr. 29.	D+P	307,50	80-85	45-50	-	-	prop. îmbunătăț. rezist.	2010 Prop. Esztány Srl	-	Nf.	IV.-V.	F-G	12	18	reamenajare și extindere	
12	V-32 Vila nr. 32.	P	24,60	55-60	45-50	parțial	-	nu prez. siguranță în expl.		2	Nf.	V.	F	-	-	vânzare, reconstruire - folosință în afara taberei	turistică
13	V-36 Vila nr. 36.	D+P+M	214,10	55-60	35-40	parțial	DA	nu prez. siguranță în expl.		10	Nf.	V.	F-G	-	(8)	reconstruire	luciuțe de serviciu, protocol
	Total capacitate de cazare	P+M	82,70	35-40	30-35	omniprezentă	DA	nu prez. siguranță în expl.		10	Nf.	V.	F	-	-	vânzare, reconstruire - folosință în afara taberei	turistică
										165				101	169		
1	M-1 Magazia de echipamente	P	41,31	40-45	15-20	parțial	-	prop. îmbunătăț. rezist.			Nf.	V.	G			reconstruire și extindere	curte de serviciu, administrație
2	M-2 Garaj auto	P	88,33	45-50	40-45	parțial	-	prop. îmbunătăț. rezist.			Nf.	V.	G			demolare	parcări
3	M-3 Poarta clădire	P	21,6	70-75	40	-	-	prop. îmbunătăț. rezist.			Nf.	IV.-V.	G			demolare	zona de primire, centru
4	M-4 Grajd	P	81,37	50-55	30-35	-	DA	prop. îmbunătăț. rezist.			Nf.	V.	G			reconstruire	gospodărie țărănească
5	M-5 Magazia alimente, materiale	P	41,60	60-65	50-55	parțial	-	prop. îmbunătăț. rezist.			Nf.	V.	F			demolare	zona de primire, centru
6	M-6 Cantină sezonieră vila nr. 23/a	P	305,02	75-80	55-60	-	-	prop. îmbunătăț. rezist.			Nf.	IV.-V.	G			reamenajare și extindere	punct de informare și servicii
7	M-7 Locuința îngrijitorului de animale	P	44,94	65-70	50-55	într-o mică măsură	-	prop. îmbunătăț. rezist.			Nf.	V.	F			renovare	gospodărie țărănească
8	M-8 Coteț pentru porci	P	77,65	55-60	30-35	-	-	prop. îmbunătăț. rezist.			Nf.	V.	G			reconstruire	gospodărie țărănească
9	M-9 Depozit carburanți noi	D	13,26+4,0	-	-	-	-	-			Nf.	II.-III.	G			demolare	incintă servicii
10	M-10 Depozit carburanți vechi	D	23,64+16,64	35-40	30-35	-	-	-			Nf.	II.-III.	G			demolare	incintă servicii
11	M-11 Casa de rezervoare captare 54 mc	S+P	25,12	65	20	-	-	-			F.	II.	G			renovare	Harviz
12	M-12 Aducția apa veche	-	cca. 1800m	-	-	-	-	-			Nf.	-	-			dezafectare	-
13	M-13 Grup sanitar Vila 19	P	45,54	50-55	30-35	-	-	-			Nf.	II.	G			demolare	curte unit. de caz. nr. 3.
14	M-14 Grup sanitar la cantină	P	24,80	55-60	30-35	-	-	-			Nf.	II.	G			demolare	loc pentru sală sport, servicii
15	M-15 Teren de sport "Handbal"	-	957,00	60-65	35-40	-	-	-			Nf.	-	-			renovare	zonă verde cu servicii sportive
16	M-16 Teren de sport "Baschet"	-	539,50	60-65	25-30	-	-	-			Nf.	-	-			renovare	zonă verde cu servicii sportive
17	M-17 Pod din beton armat	P	17,94	60-65	50-55	-	-	reparați curente			F.	II.	-			renovare	pod
18	M-18 Pod din beton armat spre vila 4, 5	P	33,54	60-65	35-40	-	-	reparați curente			F.	IV.	-			renovare	pod
19	M-19 Pod din beton armat spre vila 41, 40	P	16,56	90	75	-	-	întreținere			F.	V.	-			în ultimi ani podul a fost reconstruit din lemn	pod
20	M-20 Rampa pentru reparat autovehicule - beton	P	23,97	35-40	-	-	-	-			Nf.	II.	-			demolare	-
21	M-21 Rezervor de apă 2x50mc	S+P	108,00	65	40	-	-	-			Nf.	II.	G			de vândut	-
			146,50														
			178,70														
			35,50														
22	M-22 Baraj conducta apă stația de clorurare	P, P+1	17,60	50-75%	25-40%	-	-	-			Nf.	II.	G			demolare	-
23	M-23 Canal menajer decantor beton	D	56,50	60-65	50-55	-	-	-			F.	II.	G			reabilitare pentru folosință pe termen scurt	Harviz

Starea cosntrucțiilor studiate

- Bună - necesită intervenții de reabilitare minime
- Acceptabilă - necesită intervenții importante, dar în limite rezonabile
- Degradată - necesită reparații/intervenții mari
- Foarte degradată - se poate reabilita numai cu un efort tehnic și financiar comparabil cu o investiție nouă
- Distrugerii aproape iremediabile - reabilitarea necesită un efort asemănător realizării unei clădiri noi.
- Distrugerii iremediabile

Vile și mijloace fixe, respectiv terenul aferent preluate în amenajarea taberei pt. tineret

arh. Korodi Szabolcs

Extras din O65/2013 Norme metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice cu funcțiuni de cazare și alimentație publică, a licențelor și brevetelor de turism					
VILE					Elemente definitorii
Nr.	Criterii minime obligatorii	Stele			
		3	2	1	
1	Parcare auto pt. minim 30% din nr. spațiilor de cazare	x	-	-	
2	Organizarea spațiilor				
	număr maxim de camere	25	35	40	
	vestibul	x	x	-	
	salon	x	-	-	
	sufragerie pt. servirea mesei	x	-	-	
	spațiu pt. pregătirea mesei, dotată corespunzător	x	-	-	
	grup sanitar comun pt. camere care nu dispun de grup sanitar propriu, separat pe sexe	-	-	x	!!!
	oficiu pentru cameriste	x	x	x	!!!
3	Instalații				
	încălzire centrală sau cu sobe de teracotă, mai puțin la unitățile sezoniere	x	x	x	
	sursă individuală de iluminat electric pentru fiecare loc	x	x	x	
4	Suprafața minimă (mp) a camerelor (fără grup sanitar)				
	camere cu un loc	12	10	10	!!!
	camere cu două locuri	12	12	11	!!!
	camere cu trei locuri	-	18	15	!!!
	camere cu patru locuri	-	-	20	!!!
	salon din apartament	12	10	10	
	dormitor din apartament	12	10	10	
5	Număr axim de persoane într-o cameră	2	3	4	!!!
6	Echipare sanitară				
	Camerele dispun de grupuri sanitare proprii	x	x	-	
Vilele de categoria 4, 3, 2, și 1 stele în care spațiul este compus dintr-un singur apartament (max 5 dormitoare), un grup sanit pt. 4 locuri					Șansă pentru clădiri mici!
RESTAURANTE					Elemente definitorii
Nr.	Criterii minime obligatorii	Stele			
		3	2	1	
1	Acces pentru aprovizionare cu mărfuri și circulația personalului, separat de intrarea principală	x	x	x	
2	Organizarea spațiilor				
	suprafață mp/loc în salon	1,3	1,0	1,0	

	oficiu pentru ospătari	x	x	x	
	secție bar	x	x	x	
	etc.				
3	Instalații				
	ventilație mecanică în spații de servire și producție	x	x	-	
	instalație de aer condiționat în spații de servire și producție	x	-	-	
	ventilație naturală	-	-	x	

Extras din O65/2013 Norme metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice cu funcțiuni de cazare și alimentație publică, a licențelor și brevetelor de turism					
RESTAURANTE				Elemente definitorii	
Nr.	Criterii minime obligatorii	Stele			
		3	2		1
1	Acces pentru aprovizionare cu mărfuri și circulația personalului, separat de intrarea principală	x	x	x	
2	Organizarea spațiilor				
	suprafață mp/loc în salon	1,3	1,0	1,0	
	oficiu pentru ospătari	x	x	x	
	secție bar	x	x	x	
	etc.				
3	Instalații				
	ventilație mecanică în spații de servire și producție	x	x	-	
	instalație de aer condiționat în spații de servire și producție	x	-	-	
	ventilație naturală	-	-	x	

Numări de niveluri supraterane maxim admis și capacitatea clădirilor civile de gradul III, IV și V de rezistență la foc

Nr.	Clădiri ce adăpostesc persoane ce nu se pot evacua singure	Capacitatea (nr. maxim persoane)	Număr maxim de niveluri pentru clădiri având gradul de rezistență la foc		
			III.	IV.	V.
1	Clădiri ce adăpostesc persoane ce nu se pot evacua singure	150	2	1	1
2	Clădiri cu alte destinații, fără săli aglomerate	300	5	2	1

Timp (lungime) de evacuare pentru clădiri de învățământ

Gradul de rezistență la foc	Timp de evacuare (lungimi cale de evacuare)			
	în două direcții		într-o singură direcție	
	secunde	metri	secunde	metri
III.	63 (38)	25 (15)	38	15
IV.	30	12	25	10
V.	25	10	20	8

Valorile din paranteză sunt valabile pentru evacuarea copiilor de vârstă preșcolară.

Timp (lungime) de evacuare pentru clădiri pentru turism

Gradul de rezistență la foc	Timp de evacuare (lungimi cale de evacuare)			
	în două direcții		într-o singură direcție	
	secunde	metri	secunde	metri
III.	75	30	40	16
IV.	38	15	25	10
V.	25	10	15	6

Pereți de separare a căilor de evacuare la clădiri de învățământ și de turism

Gradul de rezistență la foc	Nivel de comportare la foc admise pentru pereți		
	la coridoare	la holuri	la case de scări
III.	CO(CA1) - 45 min.	CO(CA1) - 45 min.	CO(CA1) - 2 1/2 ore
IV.	C1(CA2a) - 30 min.	C1(CA2a) - 30 min.	C1(CA2a) - 1 oră
V.	C2(CA2b) - 15 min.	C2(CA2b) - 15 min.	C2(CA2b) - 30 min.

CONDIȚII MINIME PENTRU ÎNCADRAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN GRADUL DE REZISTENȚĂ LA FOC

Nr.	Tipul elementelor de construcție	Gradul de rezistență la foc		
		III.	IV.	V.
1	Stâlpi, coloane, pereți portanți	C1(CA2a) 1 oră	C2(CA2a) 30 min.	C4(CA2d) -
2	Pereți interiori neporanți	C2(CA2a) 15 min.	C3(CA2c) 15 min.	C4(CA2d) -
3	Pereți exteriori neporanți	C2(CA2a) 15 min.	C3(CA2c) -	C4(CA2d) -
4	Grinzi, planșee, nervuri, acoperișuri terasă	C1(CA2a) 45 min.	C2(CA2a) 15 min.	C4(CA2d) -
5	Acoperișuri autoportante fără pod, șarpanta acoperișurilor fără pod	C2(CA2a) 15 min.	C3(CA2c) -	C4(CA2d) -

6	Panouri de învelitoare și suporturi continuu al învelitorii combustibile	C2(CA2a) -	C3(CA2c) -	C4(CA2d) -
---	---	------------	------------	------------