

documentație la lucrarea

**REABILITARE ȘI
MODERNIZARE
TABĂRĂ LĂPUȘNA,
COMUNA IBĂNEȘTI,
JUDEȚUL MUREȘ**

jud. Mureș, UAT Ibănești, loc. Lăpușna, nr. 16,
UP VI Lăpușna, UA 68MM2, T 26, P2304

Beneficiar

comuna Ibănești

Proiectant General

sc. MIKA DESIGN STUDIO srl.

Data

iunie 2026

MEMORIU TEHNIC GENERAL

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

REABILITARE ȘI MODERNIZARE TABĂRĂ LĂPUȘNA, COMUNA IBĂNEȘTI, JUDEȚUL MUREȘ

– faza SF cu componente DALI

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

COMUNA IBĂNEȘTI

Cod fiscal 464 1539

Jud. Mureș, sat. Ibănești, com. Ibănești, str. Ibănești, nr. 708

Cod Poștal 547325, tel: 0265 – 538 300

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)

COMUNA IBĂNEȘTI

Cod fiscal 464 1539

Jud. Mureș, sat. Ibănești, com. Ibănești, str. Ibănești, nr. 708

Cod Poștal 547325, tel: 0265 – 538 300

1.4. Beneficiarul investiției

COMUNA IBĂNEȘTI

Cod fiscal 464 1539

Jud. Mureș, sat. Ibănești, com. Ibănești, str. Ibănești, nr. 708

Cod Poștal 547325, tel: 0265 – 538 300

1.5 Elaboratorul studiului de fezabilitate cu componente documentație de avizare a lucrărilor de intervenție

sc. MIKA DESIGN STUDIO srl.

Cod fiscal RO 36701582, J26/1439/2016

sediu principal: com. Bereni, sat. Eremieni, nr. 145, jud. Mures

sediu secundar: Tg Mureș, str. Tineretului, nr.2, cam. 50, jud. Mures

tel: 0746 782 473 e-mail: studio.mika.design@gmail.com

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI NECESITATEA REALIZĂRII OBIECTIVULUI/PROIECTULUI DE INVESTIȚII

2.1. Concluziile studiului de prefezabilitate (în cazul în care a fost elaborat în prealabil) privind situația actuală, necesitatea și oportunitatea promovării obiectivului de investiții și scenariile/opțiunile tehnico-economice identificate și propuse spre analiză

Nu s-a întocmit studiu de prefezabilitate.

2.2. Prezentarea contextului: politici, strategii, legislație, acorduri relevante, structuri instituționale și financiare

Proiectul vizează integrarea în reforma propusă privind codificarea legislației în domeniile amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, demers care are la bază Teze Prealabile aprobate prin HG nr. 298/2021, prin care se stabilesc principiile generale pentru elaborarea codului legislativ a acestor trei domenii intercorelate ce asigură planificarea și controlul dezvoltării fizice a teritoriului, precum și structura indicativă a acestuia. Proiectul propus va integra aspectele necesare în ceea ce privește elementele cheie din Pactul Verde European și din strategiile europene și naționale relevante (eficiență energetică, schimbări climatice, eficiența resurselor, economie

circulară). De asemenea, este deosebit de importantă îmbunătățirea gamei, a calității și a accesibilității serviciilor de bază, activităților economice și culturale, asigurarea infrastructurii informaționale complexe și a infrastructurii de comunicare și culturale în vederea incluziunii sociale a copiilor și tinerilor prin dezvoltarea activelor turistice publice și a serviciilor turistice adresate lor. Investiția se înscrie astfel în orientarea urbanistică actuală de construire și creștere a performanței energetice a clădirilor pentru turism, respectiv de activități de inovare sociale și îmbunătățire centre de agrement pentru copii și tineri.

Prin implementarea proiectului se preconizează reducerea discrepanțelor economico-socio-culturale dintre marile centre urbane și mediul rural, generate de problemele economice din ce în ce mai accentuate în mediul rural și reducerea marginalizării socio-culturale prin asigurarea accesului copiilor și tinerilor din acest mediu la activități recreativ-educative, sportive cu scopul primar de educație incluzivă, integrarea grupurilor vulnerabile și a comunității marginalizate în societate, respectiv educație în contexte non-formale.

De asemenea, este deosebit de importantă îmbunătățirea gamei, a calității și a accesibilității serviciilor de bază, activitățile economice și culturale, asigurarea infrastructurii informaționale complexe și a infrastructurii educaționale, construirea unor noi clădiri de turism, respectiv renovarea celor existente în vederea combaterii procesului de emigrare a turismului pentru copii și tineri spre centrele și polurile mari.

Oportunitatea realizării prezentului obiectiv de investiție se fundamentează pe posibilitatea de accesare a fondurilor nerambursabile pentru astfel de proiecte de investiție.

Proiectul "Reabilitare și modernizare tabără Lăpușna, comuna Ibănești, județul Mureș" confirmă oportunitatea, și corespunde unor necesități evidente, identificate la nivelul locuitorilor din comuna Ibănești, respectiv la nivelul conducerii comunei. Reabilitarea acestei tabere este un factor determinant în vederea păstrării unor valori locale, a incluziunii sociale și a dezvoltării turismului local orientat spre copii și tineri.

2.3. Analiza situației existente și identificarea deficiențelor

Comuna Ibănești este una dintre cele mai întinse comune din județul Mureș, situată în partea de est a județului, în Depresiunea Gurghiului, la aproximativ 20 km de Reghin și circa 48 km de Târgu Mureș. Comuna este amplasată pe cursul superior al râului Gurghiu, la poalele Munții Gurghiu, într-o zonă cunoscută pentru peisajele montane, pădurile întinse și tradițiile locale.

Comuna este alcătuită din 10 sate:

- Ibănești (reședința comunei)
- Blidireasa
- Brădețelu
- Dulcea
- Ibănești Pădure
- Lăpușna
- Pârâu Mare
- Tireu
- Tisieu
- Zimți.

Economia comunei este cunoscută pentru:

- exploatarea și prelucrarea lemnului;
- agricultură și zootehnie, în special creșterea bovinelor;
- turism rural și ecoturism;

- producția de produse lactate, zona fiind asociată cu brandul Lactate de Ibănești, recunoscut la nivel național. Un produs emblematic este Telemea de Ibănești, primul produs lactat din România protejat la nivel european prin Indicație Geografică Protejată (IGP)

Patrimoniu și atracții

Printre cele mai importante obiective se numără:

- bisericile de lemn din zonă, în special cea din satul Lăpușna;
- Valea Gurghiului, apreciată pentru peisajele naturale;
- traseele montane din Munții Gurghiu;
- apropierea de traseul Via Transilvanica, care traversează mai multe sate ale comunei.

Tradiții

Comuna păstrează numeroase tradiții specifice Văii Gurghiului:

- port popular mureșean;
- meșteșuguri tradiționale;
- obiceiuri de iarnă și de sărbători;
- festivaluri și manifestări culturale organizate periodic de comunitatea locală.

Terenul propriu-zis studiat este amplasat în intravilanul comunei Ibănești, sat Lăpușna, UAT Ibănești, în decorul sălbatic al munților Gurghiului, la o altitudine de aproximativ 910m. Mai multe detalii tehnice se află pe planul de situație existent și propus atașat (A02, A03).

Amplasamentul se învecinează cu terenuri ale Ocolului Silvic, iar accesul se realizează dinspre DJ 153C prin intermediul unui drum forestier cu o lungime totală de 1,6km. Acest drum forestier intersectează tabăra din direcția sud-vest.

Din punct de vedere planimetric terenul are o formă neregulată, iar din punct de vedere nivelitic terenul este relativ plat, cu o diferență de nivel maximală de aproximativ 1,50m.

Terenul este evidențiat în CF nr. 64902/ com. Ibănești, cu o suprafață totală de 9893 mp. Pe teren sunt evidențiate 15 clădiri:

- **clădirea C1** – clădirea principală cu regimul de înălțime S parțial+P+M parțial. Clădirea are suprafața construită de 300mp, iar cea desfășurată de 441mp.
- **clădirea C2** – clădirea II, dormitoare, cu regimul de înălțime P. Clădirea are suprafața construită și cea desfășurată de 183mp.
- **clădirea C3** – clădirea cantinei, sala de mese, bucatărie și dependințe, cu regimul de înălțime P. Clădirea are suprafața construită și cea desfășurată de 416mp.
- **clădirea C4** – clădirea de servicii, sala mică, regimul de înălțime P. Clădirea are suprafața construită și cea desfășurată de 135mp.
- **clădirea C5** – clădirea de servicii, sala mică, regimul de înălțime P. Clădirea are suprafața construită și cea desfășurată de 135mp.
- **clădirea C6** – căsuța camping, regimul de înălțime P. Clădirea are suprafața construită și cea desfășurată de 18mp.
- **clădirea C7** – căsuța camping, regimul de înălțime P. Clădirea are suprafața construită și cea desfășurată de 18mp.
- **clădirea C8** – căsuța camping, regimul de înălțime P. Clădirea are suprafața construită și cea desfășurată de 38mp.
- **clădirea C9** – căsuța camping, regimul de înălțime P. Clădirea are suprafața construită și cea desfășurată de 38mp.

- **clădirea C10** – căsuța camping, regimul de înălțime P. Clădirea are suprafața construită și cea desfășurată de 20mp.
- **clădirea C11** – căsuța camping, regimul de înălțime P. Clădirea are suprafața construită și cea desfășurată de 20mp.
- **clădirea C12** – căsuța camping, regimul de înălțime P. Clădirea are suprafața construită și cea desfășurată de 20mp.
- **clădirea C13** – căsuța camping, regimul de înălțime P. Clădirea are suprafața construită și cea desfășurată de 18mp.
- **clădirea C14** – căsuța camping, regimul de înălțime P. Clădirea are suprafața construită și cea desfășurată de 18mp.
- **clădirea C15** – punct sanitar, clădire metalică cu regimul de înălțime P. Clădirea are suprafața construită și cea desfășurată de 53mp.

Din punct de vedere spațial aceste clădiri sunt dispersate pe întreaga suprafață a terenului și ele formează complexul taberei, împreună cu amenajările exterioare (teren fotbal, loc foc tabără, etc.)

De la existența acestei tabere unele clădiri au fost parțial reabilite (C1, C4, C3), altele în schimb au rămas în starea lor inițială (C2, C5, C6, C7, etc.) ajungându-se într-o stare avansată de degradare. Cert este că întregul complex necesită lucrări complete și complexe de reabilitare cu scopul de a aduce clădirile și a spațiile (interioare și exterioare) la standardele, normativele și necesitățile umane actuale.

Deficiența pieței actuale: Cererea actuală este constrânsă forțat de starea infrastructurii. Deși există solicitări din partea școlilor și asociațiilor, capacitatea redusă de operare în condiții de iarnă și standardele învechite ale grupurilor sanitare/căsuțelor fac ca numărul de înnoptări realizat să fie mult sub potențialul zonei.

2.4. Analiza cererii de bunuri și servicii, inclusiv prognoze pe termen mediu și lung privind evoluția cererii, în scopul justificării necesității obiectivului de investiții

Comuna Ibănești are unul dintre cele mai ridicate potențiale de dezvoltare din zona montană a județului Mureș, datorită combinației dintre patrimoniul natural, tradițiile locale și existența unor produse agroalimentare deja recunoscute la nivel național și european. Cercetările privind Valea Gurghiului identifică autenticitatea peisajului și implicarea comunității locale ca principale avantaje competitive pentru dezvoltarea unui turism rural sustenabil. Avantajul major este faptul că zona este încă puțin urbanizată și păstrează un caracter autentic, foarte căutat pe piața turismului european.

Tabăra de copii din Lăpușna este amplasată într-o zonă cu un potențial natural și recreativ deosebit, la poalele Munților Gurghiu, într-un cadru favorabil desfășurării activităților educative, recreative, sportive și de dezvoltare personală. Deși infrastructura existentă este învechită și necesită intervenții majore, amplasamentul continuă să fie utilizat pentru organizarea de tabere tematice, programe educaționale și activități sociale, ceea ce demonstrează existența unei cereri reale pentru astfel de servicii.

Investiția urmărește transformarea taberei într-un centru modern de educație nonformală, recreere și turism pentru copii și tineri, capabil să funcționeze pe tot parcursul anului.

În ultimii ani se observă o creștere constantă a interesului pentru:

- tabere școlare;
- programe "Școala Altfel";
- programe "Săptămâna Verde";
- școli de vară;

- tabere sportive;
- tabere tematice (STEM, ecologie, orientare turistică, artă, fotografie, supraviețuire, dezvoltare personală).

Tot mai multe unități de învățământ și organizații neguvernamentale caută locații care să ofere simultan cazare, masă și spații pentru activități educative în natură. Oferta existentă este sezonieră și insuficientă în multe regiuni ale țării.

În prezent, cererea este fragmentată și sezonieră (limitată de lipsa utilităților moderne sau a încălzirii centralizate eficiente pe scară largă). Segmentarea publicului-țintă relevă patru piloni principali:

- **Segmentul Școlar/Educațional (Primar):** Elevi din județul Mureș și județele limitrofe (Cluj, Alba, Bistrița-Năsăud, Harghita) pentru tabere de vară/iarnă, școli verzi și tabere tematice (pictură, meșteșuguri, folclor).
- **Segmentul Social și Comunitar:** Proiecte destinate copiilor din medii defavorizate, tabere de incluziune socială sau comunitare (organizate în parteneriat cu ONG-uri, Mitropolii/Arhiepiscopii sau asociații internaționale precum Crucea Roșie).
- **Segmentul Sportiv de Performanță/Agrement:** Cantonamente pentru cluburi sportive de copii și juniori, favorizate de altitudinea de peste 1.200m (mediu excelent pentru pregătire fizică).
- **Segmentul Corporate/Evenimente (Secundar):** Team-building-uri, tabere de reconectare pentru familii în afara sezonului școlar.

Analiza Cererii de Bunuri și Servicii (Post-Reabilitare)

Modernizarea taberei va schimba radical structura serviciilor oferite, trecând de la o simplă unitate de cazare de tip „refugiu” la un **Centru Multifuncțional de Agrement și Educație**.

Servicii Directe

- **Servicii de cazare la standarde moderne:** Camere utilizate cu grupuri sanitare proprii, adaptate reglementărilor actuale de siguranță și igienă pentru minori.
- **Servicii de alimentație completă:** Bucătărie proprie autorizată DSP, sală de mese modernizată capabilă să asigure regim de pensiune completă (3 mese/zi plus gustări).
- **Servicii educaționale și recreative:** Săli de conferință/ateliere indoor, facilități multimedia pentru cursuri și zone de activități outdoor (terenuri de sport multifuncționale reabilite, parcuri de aventură).

Bunuri Solicitate

- Produse alimentare proaspete (achiziționate cu prioritate de la producători locali din Valea Gurghiului – impact economic regional).
- Echipamente sportive și materiale didactice pentru atelierele tematice.
- Utilități (biomasă/lemn pentru centrale automatizate, energie electrică, servicii de salubritate și management al apei).

Proгноza cererii pe termen mediu (3-5 ani)

Odată finalizată investiția, se preconizează o fază de **creștere accelerată a cererii**, determinată de ridicarea restricțiilor sezoniere și de diversificarea ofertei.

Se estimează:

- creșterea numărului de programe educaționale finanțate prin fonduri europene;
- extinderea programelor "Școala Verde";
- dezvoltarea taberelor tematice;
- creșterea interesului pentru activități în natură.

Se estimează o creștere anuală a cererii între **5–8%**, susținută de:

- diversificarea ofertei educaționale;
- accentul pus pe educația nonformală;
- investițiile în infrastructura de agrement și turism.

2.5. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice

Obiectivul general este crearea unui centru modern de educație nonformală, recreere și turism pentru copii și tineri, prin reabilitarea, modernizarea și dotarea Taberei de Copii Lăpușna, în vederea creșterii calității serviciilor oferite și valorificării potențialului turistic și educațional al Văii Gurghiului.

Obiective Tehnice și de Infrastructură

- **Aducerea capacității de cazare la standarde europene:** Reabilitarea completă a spațiilor de cazare (pavilioane/căsuțe) pentru a asigura o capacitate optimă, dotată cu grupuri sanitare proprii, mobilier ergonomic, sisteme de siguranță la incendiu și facilități adaptate minorilor.
- **Eficiență energetică ridicată:** Reducerea costurilor de operare cu minimum 40% prin anveloparea termică a clădirilor, înlocuirea tâmplăriei și trecerea la surse de energie regenerabilă (centrale moderne pe biomasă/pelete, pompe de căldură și panouri solare).
- **Crearea unei baze sportive și recreative moderne:** reabilitarea terenului de sport alături de amenajarea unui teren de joacă, loc foc de tabară și panouri de escaladă.
- **Digitalizare și accesibilitate:** Asigurarea conexiunii Wi-Fi de mare viteză în întregul perimetru al taberei și dotarea unor săli cu echipamente multimedia (proiectoare, ecrane inteligente) pentru cursuri, ateliere și prezentări, dar și adaptarea infrastructurii pentru copiii cu dizabilități (rampe, grupuri sanitare dedicate).

Diversificarea și Creșterea Calității Serviciilor

- **Eliminarea sezonității (Operare 365 de zile/an):** Trecerea de la un regim de funcționare în principiu estival la un regim de funcționare permanent (12 luni pe an), permițând organizarea de tabere de iarnă și tabere tematice în perioadele de primăvară/toamnă.
- **Sustenabilitate alimentară la standarde DSP:** Amenajarea unui bloc alimentar complet utilat (bucătărie, spații de depozitare, sală de mese) care să respecte normele în vigoare și să poată servi simultan întreaga capacitate de cazare a taberei.
- **Digitalizare și accesibilitate:** Implementarea de facilități multimedia (săli multifuncționale, internet Wi-Fi de mare viteză în întregul areal) și adaptarea infrastructurii pentru copiii cu dizabilități (rampe de acces, grupuri sanitare dedicate).

Impactul Social și Educațional

- **Creșterea accesului la educație non-formală:** Găzduirea anuală a unui număr cât mai ridicat de elevi în cadrul programelor naționale „Săptămâna Verde” și „Școala Altfel”, oferindu-le un laborator natural în Munții Gurghiului.
- **Incluziune socială:** Alocarea unei cote de minimum 10-15% din capacitatea taberei, în parteneriat cu ONG-uri, pentru organizarea de tabere sociale gratuite sau subvenționate destinate copiilor din medii defavorizate, centre de plasament sau familii cu venituri reduse.

Impactul Economic Regional (Obiective de Dezvoltare Locală)

- **Crearea de locuri de muncă:** Generarea de noi locuri de muncă permanente la nivel local (personal administrativ, bucătari, personal de curățenie, mentenanță) în comuna Ibănești/Lăpușna, plus locuri de muncă temporare în faza de execuție a lucrărilor.
- **Sprijinirea economiei locale și a lanțurilor scurte de aprovizionare:** Stabilirea de parteneriate cu producătorii locali din Valea Gurghiului pentru aprovizionarea blocului alimentar cu produse agroalimentare tradiționale (brânzeturi, miere, produse din carne, fructe de pădure).

3. OBIECTUL DE INVESTIȚII

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

Beneficiarul dorește să realizeze lucrări de reabilitare, demolare și reconstruire complete și complexe prin care se dorește modernizarea acestei tabere. Se dorește crearea unei imagini unitare și coerente, care să fie atrăgătoare pentru vizitatori, turiști, iubitori de natură; iar în același timp să se păstreze și caracterul natural și ferit de civilizație al locului.

S-a realizat o evaluare a stării clădirilor și se dorește reabilitarea și modernizarea clădirilor **C1, C4, și C3, C15**:

La clădirea C1 se modifică accesul dinspre latura vestică (extremitatea vestică a terenului) spre latura sudică. Astfel din punct de vedere urbanistic și spațial se reintegrează clădirea în întregul complex.

La clădirea C4 se extinde și se unifică terasele exterioare, și funcțiunea principală a clădirii va fi cea de administrație/ recepție și primire.

Clădirea C3 se va moderniza și își va păstra actuala funcțiune: cea de sală de mese.

Clădirea C15, care este în momentul actual o clădire nefolosită, va deveni o anexă, se va reabilita atât la interior cât și la exterior și se dorește păstrarea imaginii originale industriale a acesteia. Prin diferențierea sa prin limbajul arhitectural, față de restul clădirilor, aceasta a devenit un punct de reper ușor identificabil al ansamblului.

Ceea ce privește restul clădirilor (**C2, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14**) acestea sunt fie într-o stare avansată de degradare, fie prezintă pericole structurale, fie din punct de vedere tehnologic și structural sunt neconforme funcțiunii pe care o dețin. Astfel se dorește demolarea tuturor acestor edificii, și reconstruirea lor pe amprenta deja existentă.

Spațiul exterior se va amenaja și reamenaja cu locuri de parcare clar definite, zonă pentru foc de tabără, teren de fotbal reabilitat, loc de joacă copii, zonă pentru cățărat, respectiv alei. Datorită faptului că terenul se află într-o zonă protejată, se va acorda o atenție deosebită pentru protecția naturii. NU se vor realiza defrișări sau intervenții asupra fondului forestier existent și natural.

Lucrările propuse vor corespunde cerințelor beneficiarului și vor respecta toate normele în vigoare.

DATE ȘI INDICATORI CARE CARACTERIZEAZĂ INVESTIȚIA PROIECTATĂ

Amplasamentul are următoarele caracteristici

SITUAȚIA EXISTENTĂ

S teren = 9893mp

Aria construită clădire – C1	Ac = 300mp
Aria construită desfășurată clădire - C1	Acd = 441mp
Regimul de înălțime al clădirii C1 = S parțial + P + M parțial	
Aria construită clădire – C2	Ac = 183mp
Aria construită desfășurată clădire - C2	Acd = 183mp
Regimul de înălțime al clădirii C2 = P	
Aria construită clădire – C3	Ac = 416mp
Aria construită desfășurată clădire - C3	Acd = 416mp
Regimul de înălțime al clădirii C3 = P	
Aria construită clădire – C4	Ac = 135mp
Aria construită desfășurată clădire - C4	Acd = 135mp
Regimul de înălțime al clădirii C4 = P	
Aria construită clădire – C5	Ac = 23mp
Aria construită desfășurată clădire - C5	Acd = 23mp
Regimul de înălțime al clădirii C5 = P	
Aria construită clădire – C6	Ac = 18mp
Aria construită desfășurată clădire - C6	Acd = 18mp
Regimul de înălțime al clădirii C6 = P	
Aria construită clădire – C7	Ac = 18mp
Aria construită desfășurată clădire - C7	Acd = 18mp
Regimul de înălțime al clădirii C7 = P	
Aria construită clădire – C8	Ac = 38mp
Aria construită desfășurată clădire - C8	Acd = 38mp
Regimul de înălțime al clădirii C8 = P	
Aria construită clădire – C9	Ac = 38mp
Aria construită desfășurată clădire - C9	Acd = 38mp
Regimul de înălțime al clădirii C9 = P	
Aria construită clădire – C10	Ac = 20mp
Aria construită desfășurată clădire - C10	Acd = 20mp
Regimul de înălțime al clădirii C10 = P	
Aria construită clădire – C11	Ac = 20mp
Aria construită desfășurată clădire - C11	Acd = 20mp
Regimul de înălțime al clădirii C11 = P	
Aria construită clădire – C12	Ac = 20mp
Aria construită desfășurată clădire - C12	Acd = 20mp
Regimul de înălțime al clădirii C12 = P	

Aria construită clădire – C13
Ac = 18mp
Aria construită desfășurată clădire - C13
Acd = 18mp
Regimul de înălțime al clădirii C13 = P

Aria construită clădire – C14
Ac = 18mp
Aria construită desfășurată clădire - C14
Acd = 18mp
Regimul de înălțime al clădirii C14 = P

Aria construită clădire – C15
Ac = 53mp
Aria construită desfășurată clădire - C15
Acd = 53mp
Regimul de înălțime al clădirii C15 = P

Aria construită TOTALĂ
Ac = 1318 mp (fără terasele acoperite)
Aria construită desfășurată TOTALĂ
Acd = 1546 mp (fără terasele acoperite)

SITUAȚIA PROPUȘĂ

S teren = 9893mp
Aria construită clădire – C1
Ac = 384mp
Aria construită desfășurată clădire – C1
Acd = 525mp
Regimul de înălțime al clădirii C1 = S parțial + P + M

Aria construită clădire – C2
Ac = 252mp
Aria construită desfășurată clădire – C2
Acd = 252mp
Regimul de înălțime al clădirii C2 = P

Aria construită clădire – C3
Ac = 456mp
Aria construită desfășurată clădire – C3
Acd = 456mp
Regimul de înălțime al clădirii C3 = P

Aria construită clădire – C4
Ac = 242mp
Aria construită desfășurată clădire – C4
Acd = 242mp
Regimul de înălțime al clădirii C4 = P

Aria construită clădire – C5
Ac = 32mp
Aria construită desfășurată clădire – C5
Acd = 32mp
Regimul de înălțime al clădirii C5 = P

Aria construită clădire – C6
Ac = 26mp
Aria construită desfășurată clădire – C6
Acd = 26mp
Regimul de înălțime al clădirii C6 = P

Aria construită clădire – C7
Ac = 26mp
Aria construită desfășurată clădire – C7
Acd = 26mp
Regimul de înălțime al clădirii C7 = P

Aria construită clădire – C8
Ac = 48mp
Aria construită desfășurată clădire – C8
Acd = 48mp
Regimul de înălțime al clădirii C8 = P

Aria construită clădire – C9	Ac = 45mp
Aria construită desfășurată clădire – C9	Acd = 45mp
Regimul de înălțime al clădirii C9 = P	
Aria construită clădire – C10	Ac = 28mp
Aria construită desfășurată clădire – C10	Acd = 28mp
Regimul de înălțime al clădirii C10 = P	
Aria construită clădire – C11	Ac = 28mp
Aria construită desfășurată clădire – C11	Acd = 28mp
Regimul de înălțime al clădirii C11 = P	
Aria construită clădire – C12	Ac = 28mp
Aria construită desfășurată clădire – C12	Acd = 28mp
Regimul de înălțime al clădirii C12 = P	
Aria construită clădire – C13	Ac = 26mp
Aria construită desfășurată clădire – C13	Acd = 26mp
Regimul de înălțime al clădirii C13 = P	
Aria construită clădire – C14	Ac = 26mp
Aria construită desfășurată clădire – C14	Acd = 26mp
Regimul de înălțime al clădirii C14 = P	
Aria construită clădire – C15	Ac = 53
Aria construită desfășurată clădire – C15	Acd = 53
Regimul de înălțime al clădirii C15 = P	
Aria construită TOTALĂ	Ac = 1700 mp
Aria construită desfășurată TOTALĂ	Acd = 1841 mp

INDICI URBANISTICI

POT existent = 13,32%
CUT existent = 0,16
POT propus = 17,18%
CUT propus = 0,19

MODUL DE ASIGURARE A UTILITĂȚILOR

Sistemul de alimentare cu apă va fi identic cu cel existent: din rețeaua existentă de pe amplasament. Nu se vor realiza modificări la rețeaua de alimentare cu apă.

Apele uzate menajere se vor colecta în trei bazine vidanjabile. Apa pluvială de pe clădiri se va colecta în bazine subteranre și ele se vor reutiliza.

Încălzirea se va realiza atât prin sistem de pompe de căldură cât și prin instalații și centrale alimentate cu combustibil solid (lemne). Apa caldă menajeră se va asigura prin boilere electrice.

4. COSTURILE ESTIMATIVE ALE INVESTIȚIEI:

Principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții:

a) indicatori maximali, respectiv valoarea totală a obiectului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și, respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general;

Valoarea totală (INV), inclusiv TVA : 18.145.297,00 lei / 3.462.116,158 euro

Valoarea totală (INV), fără TVA : 15.015.940,50 lei / 2.865.036,061 euro

(în prețuri – ziua: 26, luna: iunie, anul: 2026, 1 euro = 5,2411 lei), din care:

Valoare lucrări de construcții – montaj (C+M), inclusiv TVA: 12.566.455,00 lei / 2.397.675,106 euro

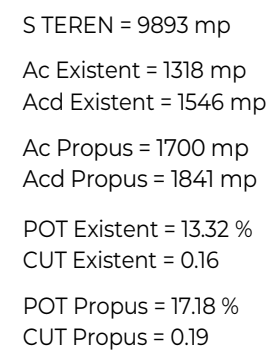
Valoare lucrări de construcții – montaj (C+M), fără TVA: 10.385.500,00 lei / 1.981.549,674 euro

Tg. Mureș
iunie 2026

Întocmit,
arh. Máté Krisztina



N



proiectant general				beneficiar		nr. proiect	
MIKA DESIGN STUDIO srl. punct lucru: Tg. Mures, Str. Tineretului, nr. 2, cam. 50, Jud. Mures e: studio.mika.design@gmail.com				COMUNA IBANESTI jud. Mures, sat. Ibanesti, com. Ibanesti, str. Ibanesti, Nr. 708		148/2026	
specificatie	nume	semnatura	scara 1:1000	titlul proiectului REABILITARE SI MODERNIZARE TABĂRĂ LĂPUȘNA, COMUNA IBĂNEȘTI, JUDEȚUL MUREȘ jud. Mures, UAT Ibanesti, loc. Lapusna, Nr. 16, UP VI Lapusna, u.a. 68 MM2, Tabara Lapusna, T 26, P 2304		faza SF+DALI	
sef proiect	arh. MÁTÉ Krisztina						
proiectat	arh. MÁTÉ Krisztina		data	titlul plansei PLAN DE SITUATIE PROPOS		nr. plansa A 03	
desenat	arh. MÁTÉ Krisztina		iun. 2026				

DEVIZ GENERAL

al obiectivului de investitie

REABILITARE ȘI MODERNIZARE TABĂRĂ LĂPUȘNA, COMUNA IBĂNEȘTI, JUDEȚUL MUREȘ

Nr. crt.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoarea (fara TVA) lei	TVA lei	Valoare cu TVA lei
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1 Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului				
1.1	Obținerea terenului	0.00	0.00	0.00
1.2	Amenajarea terenului	870,000.00	182,700.00	1,052,700.00
1.2.1	Demolări clădiri	150,000.00	31,500.00	181,500.00
1.2.5	Bazine subterane	20,000.00	4,200.00	24,200.00
1.3	Amenajări pentru protecția mediului si aducerea la starea inițială	0.00	0.00	0.00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	0.00	0.00	0.00
Total capitol 1		870,000.00	182,700.00	1,052,700.00
CAPITOLUL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții				
		0.00	0.00	0.00
Total capitol 2		0.00	0.00	0.00
CAPITOLUL 3 Cheltuieli pentru proiectare si asistență tehnică				
3.1	Studii	31,000.00	6,510.00	37,510.00
3.1.1	Studii de teren	28,000.00	5,880.00	33,880.00
	studii topografice	15,500.00	3,255.00	18,755.00
	studii geologice	4,000.00	840.00	4,840.00
	studiu gospodărirea apei	8,500.00	1,785.00	10,285.00
3.1.2	Raportul privind impactul asupra mediului	3,000.00	630.00	3,570.00
3.1.3	Alte studii specifice	0.00	0.00	0.00
3.2.	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	4,000.00	840.00	4,840.00
3.3	Expertizare tehnică	12,000.00	2,520.00	14,520.00
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	8,000.00	1,680.00	9,680.00
3.5	Proiectare	455,000.00	95,550.00	550,550.00
3.5.1	Temă de proiectare	0.00	0.00	0.00
3.5.2	Studiu de fezabilitate	0.00	0.00	0.00
3.5.3	Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	160,000.00	33,600.00	193,600.00
3.5.4	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	20,000.00	4,200.00	24,200.00
3.5.5	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	30,000.00	6,300.00	36,300.00
3.5.6	Proiect tehnic și detalii de execuție	245,000.00	51,450.00	296,450.00
3.6.	Organizarea procedurilor de achiziție	100,000.00	21,000.00	121,000.00
3.7.	Consultanță	290,000.00	60,900.00	350,900.00
3.7.1	Managamentul de proiect pentru obiectivul de investiții	250,000.00	52,500.00	302,500.00
3.7.2	Auditul financiar	40,000.00	8,400.00	48,400.00
3.8.	Asistență tehnică	188,000.00	39,480.00	227,480.00
3.8.1	Asistență tehnică din partea proiectantului	25,000.00	5,250.00	30,250.00
3.8.1.1	pe perioada de execuție a lucrărilor	15,000.00	3,150.00	18,150.00
3.8.1.2	pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către Inspectoratul de Stat în Construcții	10,000.00	2,100.00	12,100.00
3.8.2	Diriginție de șantier	160,000.00	33,600.00	193,600.00
3.8.3	Coordonator în materie de securitate și sănătate - conform HG 300/2066 cu modificările și completările ulterioare	3,000.00	630.00	3,630.00
Total capitol 3		1,088,000.00	228,480.00	1,316,480.00

CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1.	Construcții și instalații	9,430,000.00	1,980,300.00	11,410,300.00
4.1.1.	Reabilitare Clădire C1, C3, C4, C15	1,750,000.00	367,500.00	2,117,500.00
4.1.2.	Construire Clădire C2, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14	5,880,000.00	1,234,800.00	7,114,800.00
4.1.3.	Amenajare tabara (loc de foc, zone catarat, loc joaca copii)	300,000.00	63,000.00	363,000.00
4.1.4.	Amenajari peisagere (parcare, zone verzi, teren fotbal)	400,000.00	84,000.00	484,000.00
4.1.5.	Amenajare Retea Electrica Exterioara	550,000.00	115,500.00	665,500.00
4.1.6.	Iluminat Exterior	550,000.00	115,500.00	665,500.00
4.2.	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	34,000.00	7,140.00	41,140.00
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	340,000.00	71,400.00	411,400.00
4.4.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0.00	0.00	0.00
4.5.	Dotări	137,000.00	28,770.00	165,770.00
4.6.	Active corporale	0.00	0.00	0.00
Total capitol 4		9,941,000.00	2,087,610.00	12,028,610.00
CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de șantier	51,500.00	10,815.00	62,315.00
5.1.1	Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	51,500.00	10,815.00	62,315.00
5.1.2	Cheltuieli conexe organizării șantierului	0.00	0.00	0.00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	114,240.50	0.00	114,240.50
5.2.1	Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0.00	0.00	0.00
5.2.2	Cotă aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	51,927.50	0.00	51,927.50
5.2.3	Cotă aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	10,385.50	0.00	10,385.50
5.2.4	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	51,927.50	0.00	51,927.50
5.2.5	Taxa pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	0.00	0.00	0.00
5.3.	Cheltuieli diverse și neprevăzute	572,700.00	120,267.00	692,967.00
5.4.	Cheltuieli pentru informare și publicitate	10,000.00	2,100.00	12,100.00
Total capitol 5		748,440.50	133,182.00	881,622.50
CAPITOLUL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste				
6.1.	Pregătirea personalului de exploatare	0.00	0.00	0.00
6.2.	Probe tehnologice și teste	0.00	0.00	0.00
Total capitol 6		0.00	0.00	0.00
CAPITOLUL 7 Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț				
7.1	Cheltuieli aferente marjei de buget 25% din (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 3.1 + 3.2 + 3.3 + 3.5 + 3.7 + 3.8 + 4 + 5.1.1)	1,776,375.00	373,038.75	2,149,413.75
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț	592,125.00	124,346.25	716,471.25
Total capitol 7		2,368,500.00	497,385.00	2,865,885.00
TOTAL GENERAL		15,015,940.50	3,129,357.00	18,145,297.50
din care: C+M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		10,385,500.00	2,180,955.00	12,566,455.00

Data
iunie 2026
Beneficiar/Investitor
comuna IBĂNEȘTI

Întocmit
arh. Máté Krisztina

