



România
Județul Harghita
Orașul Vlăhița
Consiliul Local al Orașului Vlăhița

Hotărârea nr. 62/2021

privind aprobarea Notei Conceptuale și a Temei de Proiectare pentru întocmirea proiectului
„Proiect - Clădirea fostei primării str. Republicii”

Consiliul Local al Orașului Vlăhița, întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere Procesul verbal de afișare și comunicare a proiectului de hotărâre privind la aprobarea notei conceptuale și a temei de proiectare pentru realizarea investiției „Proiect - Clădirea fostei primării str. Republicii”, înregistrat la registratura Primarului orașului Vlăhița sub nr. 2501/26.04.2021;

Luând în considerare Referatul de aprobare al Primarului Orașului Vlăhița nr. 185/313/S/2021,

Raportul de specialitate al Arhitectului Șef, nr. 185/314/S/2021 respectiv Avizul Comisiei de specialitate pentru urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului al Consiliului Local al Orașului Vlăhița nr. 185/328/S/2021.

În conformitate cu prevederile art. 1, alin. (2), art. 3, art. 4, art. 5, alin. (2) din Hotărârea 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,

Anexa Nr.10 privind Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Vlăhița adoptat prin Hotărârea Guvernului României Nr. 1351/2001 privind atestarea domeniului public al județului Harghita, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Harghita, lit. h, poziția 5, însușit prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Vlăhița nr. 25/2001.

Luând în considerare art. 41 , art. 44 alin. (1) art. 46 alin. (2) , lit. „c” din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. b. și alin. (4) lit. d, art. 139 alin. (1), respectiv art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Hotărăște:

Art. 1. – Se aprobă Nota Conceptuală și Tema de Proiectare pentru întocmirea investiției „Proiect - Clădirea fostei primării str. Republicii” conform Anexelor 1 și 2 care fac parte din integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Cu aducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însarcinează Primarul Orașului Vlăhița.

Art. 3. – Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică, respectiv se comunică Primarului Orașului Vlăhița, și Instituției Prefectului Județului Harghita, în condițiile și termenele prevăzute de lege.

Vlăhița, la 27.05.2021

Președintele de ședință,
DEMETER Imre



Contrasemnează,
Secretar general al Orașului Vlăhița
ÜLKEI Jolán Erika



România
Județul Harghita
Orașul Vlăhița
Primarul Orașului Vlăhița

R.O. - 535800 - Orașul Vlăhița - CUI.: 4245224
Str. Turnătorilor nr. 20., Jud. Harghita
Tel./Fax: +40-266-246.634, +40-266-246.635, +40-266-246.636
e-mail: office@primariavlahita.ro
http://primariavlahita.ro

Nr. 2333 /2021. 04. 16.



NOTĂ CONCEPTUALĂ

1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus

1.1. *Denumirea obiectivului de investiții:*

„Proiect - Clădirea fostei primării str. Republicii”

1.2. *Ordonator principal de credite/investitor:*

UAT Orașul Vlăhița prin primar **LŐRINCZ Csaba**

1.3. *Ordonator de credite (secundar/tertiar):*

nu este cazul

1.4. *Beneficiarul investiției:*

UAT Orașul Vlăhița

2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus

2.1. *Scurtă prezentare privind:*

a) *deficiențe ale situației actuale:*

Clădirea fostei primării din Vlăhița face parte din ansamblul clădirilor de-a lungul drumului național DN 13A în jurul parcului/parcării în curs de amenajare, care reprezintă un mic centru/o piață a acestei părți a orașului; celelalte clădiri fiind casa de cultură Gábor Áron - hostelul Múzeum Szálló și școala generală Mártonffy János peste drum, șura cu stil de construcție specific regiunii lângă parc, respectiv biserică catolică Sfântu Andrei, monumentul eroilor din războaiele mondiale în apropiere.

La clădirea fostei primării, construită în jurul anului 1900, nu s-au executat lucrări de reabilitare și reparații importante. Din această cauză clădirea se află într-o stare de degradare avansată, atât structurală cât și la nivelul finisajelor și instalațiilor, necesitând intervenții de consolidare și reabilitare la nivelul fundațiilor, acoperișului, închiderilor și finisajelor.

b) *efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții,-*

Prin realizarea obiectivului de investiții în primul rând se asigură reabilitarea construcției și va fi oprită degradarea ei. În al doilea rând clădirea reabilitată va putea

3.2. Estimarea cheltuielilor pentru proiectarea, pe faze, a documentației tehnico-economice aferente obiectivului de investiție, precum și pentru elaborarea altor studii de specialitate în funcție de specificul obiectivului de investiții, inclusiv cheltuielile necesare pentru obținerea avizelor, autorizațiilor și acordurilor prevăzute de lege:

Valoarea estimată pentru proiectarea investiției și asistenta tehnică este de 126.500 lei (fără TVA):

- studii de teren
- documentații-suport pentru obținerea acorduri/avize/autorizații
- expertiză tehnică
- certificarea performanței energetice și auditul energetic
- DALI

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

bugetul local și alte surse legal constituite

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

Terenul aferent obiectivului se situează în intravilanul localității conform PUG și se află în domeniul public al orașului Vlăhița, identificat cu nr. cadastral 50705 și 50706. Folosința actuală este teren viran în intravilan având categoria de folosință curți/construcții.

5. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus(e) pentru realizarea obiectivului de investiții:

a) descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus(e) (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan):

Amplasamentul se află în strada Republicii, pe partea stângă a străzii, care coincide cu drumul național 13A; în apropierea intersecției cu strada 1 Mai; fată în fată cu școala generală Mártonffy János și casa de cultură Gábor Áron - Múzeum Szálló hostel.

Suprafața terenului este de 300 mp conform CF nr. 50705 și 1013 mp conform CF nr. 50706, deci în total 1313 mp, cu formă aproximativ dreptunghiulară. Suprafața construită la sol a clădirii este de 291 mp, iar nivelul de înălțime P+S.

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

Clădirea se învecinează:

- la nord și la vest cu proprietăți private
 - la sud cu DN 13A
 - la est cu proprietatea Orașului Vlăhița, un parc/parcare în curs de amenajare
- Accesul este asigurat de pe strada/DN 13A, cât și din parcul/parcarea la est.

hidroizolarea soclului; izolarea termică a envelopei construcției și refacerea finisajelor exterioare; reparația/ schimbarea tâmplăriei exterioare; rezolvarea intrării în subsol; executarea copertinei deasupra scărilor de intrare; reparația/schimbarea învelitorii, ignifugarea șarpantei și izolarea podului; schimbarea igheaburilor/burlanelor; extinderea pe verticală prin mansardarea podului în vederea creării de spații noi, dacă expertiza va permite.

La interior se propune conformarea spațiilor cu cerințele normativele actuale și cu necesitatea noilor funcțiuni; reparația/înlocuirea finisajelor pereților și a pardoselii; schimbarea tâmplăriei degradate; realizare unei scări în vedere accesului la mansardă, dacă este necesar din punct de vedere PSI.

La nivelul instalațiilor se propune rezolvarea evacuării apelor subterane/freatice, modernizarea instalațiilor electrice curenți tari și slabii, sanitare, termice.

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

50 ani sau și mai mult, ținând cont de calitatea materialelor dorite de a fi puse în operă, de urmărirea comportării în timp și de întreținerea corespunzătoare a clădirii.

d) nevoi/solicitări funcționale specifice:

Vor fi stabilite conform soluțiilor din expertiza tehnică, respectiv DALI raportate la normativele specifice în vigoare la data proiectării.

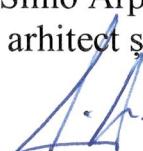
7. Justificarea necesității investiției după caz, a:

- **studiului de prefezabilitate, în cazul obiectivelor/proiectelor majore de investiții:**
nu este cazul
- **expertizei tehnice și, după caz, a auditului energetic ori a altor studii de specialitate, audituri sau analize relevante, inclusiv analiza diagnostic, în cazul intervențiilor la construcții existente:**

Conform art. 18, alin. (2) din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții „intervențiile la construcțiile existente (...) se efectuează în baza unei expertize tehnice întocmite de un expert tehnic atestat și, după caz, în baza unui audit energetic întocmit de un auditor energetic”. Astfel este necesară expertiza tehnică pentru stabilirea stării fizice a clădirii și auditul energetic pentru stabilirea soluțiilor optime de reabilitare termică.

- **unui studiu de fundamentare a valorii resursei culturale referitoare la restricțiile și permisivitățile asociate cu obiectivul de investiții, în cazul investițiilor pe monumente istorice sau în zone protejate:**
nu este cazul

Întocmit:
Simó Árpád
arhitect șef





Beneficiar/ Proiectant/ Consultant

UAT VLĂHIȚA / SC PIRAMIS DESIGN SRL

TEMĂ DE PROIECTARE

1. Informații generale

1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

„Proiect - Clădirea fostei primării str. Republicii”

1.2. Ordonator principal de credite/investitor:

UAT Orașul Vlăhița prin primar **LŐRINCZ Csaba**

1.3. Ordonator de credite(secundar, terțiar):

Nu este cazul.

1.4. Beneficiarul investiției:

UAT Orașul Vlăhița

1.5. Elaboratorul temei de proiectare:

SC PIRAMIS DESIGN SRL

Mun. Miercurea Ciuc, str. Harghita, nr. 2, ap. 17. Tel/fax: 0749861558

2. Date de identificare a obiectivului de investiții:

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

- Regim Juridic –

Teren situat în intravilanul orașului VLĂHIȚA – domeniul public

- Regim Economic –

Terenul are destinația curți - construcții conform P.U.G. al orașului VLĂHIȚA

- Regim Tehnic –

S teren = 1013.00 mp + 300 mp = 1013 mp

Nr. Cad. 50706, Nr. Cad. 50705 eliberat de OCPI Harghita, BCPI Odorheiu Secuiesc.

2.2. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse pentru realizarea obiectivului de investiții, după caz:

descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan):

Obiectivul investiției se află amplasat în orașul VLĂHIȚA, județul HARGHITA, România.

Terenul are o suprafață de 1313 mp, cu forma aproximativ dreptunghiulară, este relativ plan fără diferențe mari de nivel.

Clădirea fostei primării din Vlăhița face parte din ansamblul clădirilor de-a lungul drumului național DN 13A în jurul parcului/parcării în curs de amenajare, care reprezintă un mic centru/ o piață a acestei părți a orașului; celelalte clădiri fiind casa de cultură Gábor Áron - hostelul Múzeum Szálló și școala generală Mártonffy János peste drum, șura cu stil de construcție specific regiunii lângă parc, respectiv biserică catolică Sfântu Andrei, monumentul eroilor din războaiele mondiale în apropiere.

La clădirea fostei primării, construită în jurul anului 1900, nu s-au executat lucrări de reabilitare și reparații importante. Din această cauză clădirea se află într-o stare de degradare avansată, atât structurală cât și la nivelul finisajelor și instalațiilor, necesitând intervenții de consolidare și reabilitare la nivelul fundațiilor, pereților, planșelor, acoperișului, închiderilor și finisajelor.

Vecinătăți:

NORD: proprietate privată

EST: str. 1 Mai

SUD: str. Republicii

VEST: proprietate privată

Bilanț teritorial existent:

BILANT TERITORIAL

Regim înălțime – Subsol + Parter

Suprafața teren = 1013 mp

Situația existenta

Suprafața construită existentă = 291 mp

Suprafața desfășurată existentă = 582 mp

POT existent = 28.73%

CUT existent = 0.5745

Situația propusa:

Suprafața construită propusa= 291 mp

Suprafața desfășurată propusa = 582 mp

a) relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile:

Accesele în imobil se fac din drumul DN13A pe latura Sudică și de pe strada 1 Mai din partea Estică a terenului. Terenul cu suprafață de 1013 mp, cu forma poligonala este relativ plan fără diferențe mari de nivel.

b) surse de poluare existente în zonă:

Nu este cazul.

c) particularități de relief:

Zona Vlăhiței este predominant muntoașă, iar zona unde va fi implementat proiectul este predominant deluroasă. Altitudinea medie este de 860 m. Terenul are o suprafață relativ plană, fără diferențe mari de nivel.

d) nivel de echipare tehnico-edilitară al zonei și posibilități de asigurare a utilităților:

Clădirea beneficiază de alimentare cu energie electrică, gaz metan, branșament la apă și canalizare, serviciu de salubritate.

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

Nu este cazul

f) posibile obligații de servitute:

Nu este cazul.

DATE GENERALE

Regimul de înălțime este subsol + parter.

Fundațiile existente sunt de tip fundații continue din piatră cioplită sub pereții portanți din zidărie.

Suprastructura clădirii este alcătuită din pereți de zidărie portanta realizată din cărămidă plină presată cu mortarul pe baza de var-nisip.

Planșeul peste subsol este alcătuit din beton, fiind rezemat pe pereții portanți.

Planșeul peste etaj este realizat din grinzi de lemn rezemate pe pereții portanți ai parterului. Acoperiș de tip pod (șarpantă), nivelatoarea este din țiglă ceramică.

Clasa de importanță a construcției conform codului P100-1/2013 și corespunzător funcției sale este III - "Clădiri de tip curent, care nu aparțin celorlalte clase" (factor de importanță $\gamma_1 = 1.2$).

Gradul de rezistență la foc conform codului P118/1999 va fi III.

Conform HGR 766/97 și ordinul MLPAT nr. 31/N/95 construcția se încadrează în categ. "C – construcții de importanță normală".

Clădirea a avut destinația de primărie, adică obiectiv de administrație publică. În prezent și după reabilitare-modernizare va da loc desfășurării activităților socio-culturale funcționând ca sediu a unor organizații, asociații civile.

Primăria VLĂHIȚA are în vedere, prin strategia de dezvoltare locală, valorificarea tuturor spațiilor culturale (cămine culturale, biblioteci) din oraș, prin reabilitarea și transformarea acestora în locații funcționale, atractive și dinamice din punct de vedere socio-cultural.

Dacă clădirile cu destinație culturală aflate deja în patrimoniul administrației locale deservesc individual comunitățile orașului VLĂHIȚA, este necesară proiectarea și construirea unui centru cultural comunitar, care să poată deservi întreaga populație locală și care să poată găzdui manifestări culturale de amploare, implicit evenimente cu public numeros.

Având în vedere cele menționate anterior, se impune realizarea unui cadru actualizat, care să corespundă standardelor moderne, europene, imperios necesare pentru desfășurarea de activități la toate nivelele, de la anvergură locală la importanță regională, județeană și de ce nu, națională.

Această investiție propune consolidarea unui corp de clădire cu funcțiunea de clădire publică multifuncțională în orașul VLĂHIȚA, județul Harghita.

Structura de rezistență

Structura de rezistență există este într-o stare avansată de degradare.

Infrastructura realizată din fundațiilor continue realizate din piatră cioplită este inundat de apă subterană și la unele locuri prezintă dislocări. Infrastructura existentă necesită consolidare totală prin subturnări și cămășuiriri de beton armat. În urma consolidării structurii de rezistență se hidroizolează și termoizolează infrastructura și se tratează apele subterane prin drenaje.

Suprastructura realizată din pereți portanți din zidărie plină presată fără confinare de beton armat prezintă infiltrări și fisuri cu deschidere peste 5mm. Consolidarea suprastructurii este necesară și va conține lucrările de consolidare ale pereților fisurați prin cămășuire. La nivelul șarpantei în marea majoritate sunt prezente elemente de rezistență degradate, din acest motiv se va desface acoperișul și cu acest caz se toarnă o placă de beton armat cu centuri de beton armat peste parte, necesar pentru a avea o șaibă rigidă în planul orizontal. În urma realizării plăcii de beton armat de realizează o șarpantă nouă învelită cu țigle ceramice.

Arhitectură

La exterior se propune reabilitarea subsolului; hidroizolarea soclului; izolarea termică a anvelopei construcției și refacerea finisajelor exterioare; reparăția/schimbarea tâmplăriei exterioare; rezolvarea intrării în subsol; executarea copertinei deasupra scărilor de intrare; reparăția/schimbarea învelitorii, ignifugarea șarpantei și izolarea podului; schimbarea jgheaburilor/burlanelor.

La interior se propune conformarea spațiilor cu cerințele normativelor actuale și cu necesitatea noilor funcțiuni; reparăția/înlocuirea finisajelor pereților și a pardoselii; schimbarea tâmplăriei degradate; realizare unei scări în vederea accesului la pod, dacă este necesar din punct de vedere PSI.

La nivelul instalațiilor se propune rezolvarea evacuării apelor subterane/freatice, reconstruirea instalațiilor electrice curenți tari și slabii, sanitare, termice.

Eliminarea igrasiei din cauza lipsei hidroizolației orizontale:

- Pereții clădirii prezintă urme de igrasie datorita lipsei și/sau deteriorării hidroizolației orizontale : finisajele (zugrăveala, gletul și tencuiala) sunt desprinse de stratul suport și contaminate cu săruri.
- din acest motiv în unele încăperi aerul are un miros pregnant de igrasie și este greu respirabil.
- datorita fenomenelor descrise mai sus, activitatea din spațile respective este periculoasa atât pentru sănătatea spectatorilor cat și pentru sănătatea personalului care lucrează acolo.

S-a identificat trei probleme principale

- Lipsa hidroizolației orizontale la toți pereții (interiori și exteriori)
- **Eliminarea defectuoasa a apelor pluviale de lângă pereții imobilului la exterior**
- Folosirea mortarului de ciment la tencuieli : acesta nu lasă pereții să respire

Ca efect direct al problemelor arătate mai sus, au apărut următoarele fenomene : umezirea pereților, cădere tencuielii în multe locuri, precum și contaminarea acesteia datorita sărurilor din sol dizolvate de către apa care a ajuns în zidărie. La proiectarea soluțiilor tehnice și a detaliilor de execuție / remediere a fenomenelor produse de igrasie se va avea în vedere observațiile prezentate de mai sus.

In urma acestor lucrări se va crea o instituție, adusa la normele și cerințele actuale de calitate.

Organizarea circulației

Accesul auto și pietonal se va face direct de la strada.

Valorificarea cadrului natural

Pe lotul studiat sunt amenajate spații verzi, respectându-se astfel prevederile legislative în vigoare.

Regimul de aliniere

Clădirea are distanțe fata de vecinătăți în concordanță cu normele în vigoare de însorire, precum și cu reglementările Codului Civil.

Protecția mediului

Funcțiunile propuse nu reprezintă un factor de poluare. Va fi încheiat un contract cu societatea specializată pentru colectarea deșeurilor menajere.

Construcția va尊重a aliniamentele și indicatorii urbanistici maximali stabiliți prin PUG-ul sau PUZ-ul din zonă.

MENTIUNI FINALE

Organizarea de șantier se va face exclusiv pe lot

Evacuarea apelor pluviale - pe lot

Cămine de apă-canal – pe lot

Se respectă legislația română în vigoare privind construirea, protecția mediului, securitatea și sănătatea în munca (Legea 319/2006), apărarea împotriva incendiilor (Legea 307/2006).

Lucrările vor începe după emisarea Autorizației de Construire.

Aprob, Beneficiar: LÓRINCZ Csaba , primar (nume, funcția și semnătura autorizată)	Luat la cunoștință, Investitor: LÓRINCZ Csaba , primar (nume, funcția și semnătura autorizată)
Întocmit, S.C. PIRAMIS DESIGN S.R.L. 