



Hotărârea nr. 67/2025

privind aprobarea Notei Conceptuale și a Temei de Proiectare pentru realizarea investiției
„Reabilitarea și modernizarea clădirii fostei primării din str. Republicii nr. 15”

Consiliul Local al Orașului Vlăhița, întrunit în ședință ordinară,

Luând în considerare Referatul de aprobare al Primarului Orașului Vlăhița nr. 60/395/S/2025; Raportul de specialitate al Compartimentului urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului și administrarea domeniului public și privat al Orașului Vlăhița din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Vlăhița nr. 60/396/S/2025, respectiv Avizul Comisiei de specialitate pentru urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului al Consiliului Local al Orașului Vlăhița nr. 60/419/S/2025.

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

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, însoțit prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Vlăhița nr. 25/2001.

Hotărârea Consiliului Local al orașului Vlăhița nr. 42/2025 privind aprobarea bugetului general al Orașului Vlăhița pe anul 2025 și al estimărilor pentru anii 2026-2028, cu modificările și completările ulterioare.

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;

Luând în considerare prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Hotărârii Guvernului nr. 392/2020 pentru aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor și art. 7 alin. (13) prin excepție de la prevederile alin. (2), din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. b) și alin. (4) lit. d) și e), 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 realizarea investiției „Reabilitarea și modernizarea clădirii fostei primării din str. Republicii nr. 15” conform Anexelor 1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 3. – La data adoptării prezentei se abrogă Nota Conceptuală nr. 2333/16.04.2021 și Tema de Proiectare 2334/16.04.2021, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Vlăhița nr. 62/2021.

Art. 4. – Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin grija Secretarului General delegat al Orașului Vlăhița, respectiv se comunică Primarului Orașului Vlăhița și Instituției Prefectului Județului Harghita, în condițiile și termenele prevăzute de lege.

Vlăhița, la 24 aprilie 2025

Președintele de ședință
DEMETER Imre



Contrasemnat pentru legalitate
Secretar general delegat al Orașului Vlăhița,
BATÓ Mária Magdolna





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. 2801/17.04.2025

Aprobat
Primar
LÖRINCZ Csaba

NOTĂ CONCEPTUALĂ

1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus

1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

„Reabilitarea și modernizarea clădirii fostei primării din str. Republicii nr. 15”

1.2. Ordonator principal de credite/investitor:

UAT Orașul Vlăhița prin primar LÖRINCZ Csaba

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar):

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 parcerii amenajate în anul trecut, care reprezintă un mic centru/o piață a acestei părți a orașului; celelalte clădiri fiind Casa de Cultură „Gábor Áron”, Hostelul Muzeu și Școala Generală „Mártonffy János” peste drum, șura cu stil de construcție specific regiunii lângă parc, respectiv biserica 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. Personalul Caritas Alba Iulia lucrează în prezent în clădire. Acest spațiu este utilizat în prezent ca sediu în scopuri de intervenție, de asemenea este un spațiu destinat pentru îngrijirea persoanelor.

Au fost mai multe încercări de reabilitare din partea consiliului local, deoarece Orașul Vlăhița a aplicat pentru finanțare la Programul Regiune Centru (apel: PRC/41/PRC_P3/OP2/RSO2. 1/PRC_A24), dar din păcate cererea de finanțare nu a fost aprobată, astfel că suntem nevoiți să căutăm alte forme de finanțare.

Cu toate acestea, planurile pentru 2021 vor trebui actualizate pentru a reflecta modificările standardelor de siguranță împotriva incendiilor. Studiile geologice și reglementările nZEB s-au schimbat, de asemenea.

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 asigura un loc adecvat pentru îngrijirea persoanelor care au nevoie de acest tip de ajutor. Această clădire ar putea fi, de asemenea, o locație excelentă pentru a oferi condiții de lucru mai bune pentru asistenții noștri comunitari (propriul lor birou) și

pentru ca aceștia să deservească persoanele nevoiașe. În al treilea rând clădirea făcând parte din ansamblul clădirilor sus amintite și cu amplasarea ei pe un drum principal care traversează orașul, reabilitarea ei va da o imagine plăcută, de reîmprospătare a străzii, o impresie favorabilă, o atmosferă agreabilă pentru locuitori și pentru celor în trecere.

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

Prin nerealizarea obiectivului de investiții se va continua degradarea construcției până la inutilizabilitate totală și ar fi o pierdere a unei posibilități de folosire a unei clădiri existente în scopuri sociale. În plus, unele părți ale clădirii sunt în prezent într-o stare care pune în pericol siguranța trecătorilor (de ex. acoperișul).

2.2. *Prezentarea, după caz, a obiectivelor de investiții cu aceleași funcțiuni sau funcțiuni similare cu obiectivul de investiții propus, existente în zonă, în vederea justificării necesității realizării obiectivului de investiții propus:*

Nu este cazul.

2.3. *Existența, după caz, a unei strategii, a unui master plan ori a unor planuri similare, aprobate prin acte normative, în cadrul cărora se poate încadra obiectivul de investiții propus:*

„Luând în considerare tendința de îmbătrânire a populației ar fi importantă lansarea asistenței pentru bătrâni în formă organizată, instituționalizată.” (preluat din Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Orașului Vlăhița 2021-2027 întocmită de DG Consulting)

2.4. *Existența, după caz, a unor acorduri internaționale ale statului care obligă partea română la realizarea obiectivului de investiții:*

Nu este cazul.

2.5. *Obiective generale, preconizate a fi atinse prin realizarea investiției:*

Obiectivul general al investiției îl constituie prezentarea unui exemplu al ocrotirii moștenirii, a bunurilor, valorilor comunității prin punerea accentului asupra întreținerii construcțiilor deja existente, prin reutilizarea și găsirea noilor funcțiuni ale clădirilor vechi, prin lăsarea unei amprente ecologice cât mai reduse.

Un alt obiectiv general al investiției ar putea fi oprirea, îmbunătățirea sistemului social prin crearea unei spații destinate și adecvate îngrijirii persoanelor.

3. Estimarea suportabilității investiției publice

3.1. *Estimarea cheltuielilor pentru execuția obiectivului de investiții, luându-se în considerare, după caz:*

- costurile unor investiții similare realizate;
- standarde de cost pentru investiții similare.

Valoarea estimată pentru execuția investiției este de 1.500.000 lei (fără TVA).

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 este de 145.000 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; față în față cu Școala Generală „Mártonfi János” și Casa de Cultură „Gábor Áron”, Hostelul Muzeu.

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.

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

Suprastructura clădirii este alcătuită din pereți de zidărie portanți 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.

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 o parcare.

Accesul este asigurat de pe strada/DN 13A, cât și din parcare la est.

c) *surse de poluare existente în zonă:*

Traficul rutier de pe DN 13A.

d) *particularități de relief:*

Zona Vlăhiței este predominant muntoasă, 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.

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

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

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

Nu este cazul.

g) *posibile obligații de servitute:*

Nu este cazul.

- h) *condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz:*
Nu este cazul.

- i) *reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent:*

Plan urbanistic general Vlăhița nr. 432/2000, avizat de MLPTL sub nr. 1073/2000, aprobat prin HCL nr. 21/2001 și prelungit cu HCL nr. 131/2023, respectiv regulamentul local de urbanism aferent.

- j) *existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate:*

Nu este cazul.

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

a) *destinație și funcțiuni:*

Clădirea avea destinația de primărie, adică obiectiv de administrație publică. În prezent și după reabilitare-modernizare va da loc desfășurării activităților destinate pentru îngrijirea persoanelor.

Personalul Caritas Alba Iulia lucrează în prezent în clădire. Acest spațiu este utilizat în scopuri de intervenție.

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

Obiectivul acestei investiții este reabilitarea, consolidarea, modernizarea și extinderea clădirii fostei primării.

La exterior se propune consolidarea fundațiilor; reabilitarea subsolului; reabilitarea mansarde; hidroizolarea soclului; izolarea termică a anvelopei 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 jgheburilor/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 normativelor actuale și cu necesitatea noilor funcțiuni; reparația/inlocuirea finisajelor pereților și a pardoselii; schimbarea tâmplăriei degradate; realizarea unei scări în vederea 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 slabi, 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 normativul specific în vigoare la data proiectării, reflectând la modificările standardelor de siguranță împotriva incendiilor.

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 existen-*

te:

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 întocmită 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.

Data:

17.04.2025

Întocmit:

Simó Árpád
arhitect șef





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. 2808/17.04.2025

Aprobat
UAT Oraș Vlăhița
Primar
LÖRINCZ Csaba

TEMĂ DE PROIECTARE

1. Informații generale

1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

„Reabilitarea și modernizarea clădirii fostei primării din str. Republicii nr. 15”

1.2. Ordonator principal de credite/investitor:

UAT Orașul Vlăhița prin primar LÖRINCZ Csaba

1.3. Ordonator de credite(secundar, terțiar):

Nu este cazul.

1.4. Beneficiarul investiției:

UAT Orașul Vlăhița

1.5. Elaboratorul temei de proiectare:

UAT Orașul Vlăhița

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 mp + 300 mp = 1313 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:

a) 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 Muzeu și Școala Generală „Mártonffy János” peste drum, șura cu stil de construcție specific regiunii lângă parc, respectiv biserica 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.

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

Suprastructura clădirii este alcătuită din pereți de zidărie portanți 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.

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 = 1313 mp

Situația existentă

Suprafața construită existentă = 284,29 mp

Suprafața desfășurată existentă = 383,73 mp

POT existent = 21,66%

CUT existent = 0,2923

Situația propusă:

Suprafața construită propusă = 282,48 mp

Suprafața desfășurată propusă = 586,22 mp

POT existent = 21,52%

CUT existent = 0,4466

b) 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 al terenului. Terenul cu suprafața de 1313 mp, cu forma poligonală este relativ plan fără diferențe mari de nivel.

c) surse de poluare existente în zonă:

Nu este cazul.

d) particularități de relief:

Zona Vlăhiței este predominant muntoasă, 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.

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

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

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

Nu este cazul.

g) posibile obligații de servitute:

Nu este cazul.

h) condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz:

Nu este cazul.

i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate – plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent:

Plan urbanistic general Vlăhița nr. 432/2000, avizat de MLPTL sub nr. 1073/2000, aprobat prin HCL nr. 21/2001 și prelungit cu HCL nr. 131/2023, respectiv regulamentul local de urbanism aferent.

j) existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție:

Nu este cazul.

2.3 Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus din punct de vedere tehnic și funcțional:

a) destinație și funcțiuni:

Date generale:

Clădirea avea destinația de primărie, adică obiectiv de administrație publică. Personalul Caritas Alba Iulia lucrează în prezent în clădire. Acest spațiu este utilizat ca sediu în scopuri de intervenție, de asemenea este un spațiu destinat pentru îngrijirea persoanelor.

Regimul de înălțime este subsol + parter + mansardă.

Personalul Caritas lucrează în prezent în clădire. Acest spațiu este utilizat în scopuri de intervenție.

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

Conform tabelului 4.2 din codul P100-1/2013 clădirea în prezent aparține clasei III. de importanță, dar datorită faptului că în prezent în clădire se desfășoară activități care deservește îngrijirea persoanelor (sediu local a Caritas Alba Iulia) se solicita ajustarea acestei clasificări la clasa II. Gradul de rezistență la foc conform codului P118/1999 va fi **III**.

Conform IIGR 766/97 și ordinului MLPAT nr. 31/N/95 construcția se încadrează în categoria **“C – construcții de importanță normală”**.

Clădirea a avut destinația de primărie, adică obiectiv de administrație publică. În prezent personalul Caritas Alba Iulia lucrează în clădire. Acest spațiu este utilizat ca sediu în scopuri de intervenție, de asemenea este un spațiu destinat pentru îngrijirea persoanelor.

Primăria Vlăhița are în vedere, prin strategia de dezvoltare locală, valorificarea tuturor spațiilor prin reabilitarea și transformarea acestora în locații funcționale din punct de vedere social. „Luând în considerare tendința de îmbătrânire a populației ar fi importantă lansarea asistenței pentru bătrâni în formă organizată, instituționalizată.” (preluat din Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Orașului Vlăhița 2021-2027 întocmită de DG Consulting).

Dacă clădirile aflate deja în patrimoniul administrației locale deservește individual comunitățile orașului Vlăhița, este necesară proiectarea și construirea unui spațiu, care să poată deservi întreaga populație locală.

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 cămășuiri 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 infiltrații 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; reparația/schimbarea tâmplăriei exterioare; rezolvarea intrării în subsol; executarea copertinei deasupra scărilor de intrare; reparația/schimbarea învelitorii, ignifugarea șarpantei și izolarea podului; schimbarea jgheburilor/burlanelor.

La interior se propune conformarea spațiilor cu cerințele normativelor actuale și cu necesitatea noilor funcțiuni; reparația/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 slabi, sanitare, termice.

Eliminarea igrasiei din cauza lipsei hidroizolației orizontale:

- Pereții clădirii prezintă urme de igrasie datorită 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.
- Datorită fenomenelor descrise mai sus, activitatea din spațiile respective este periculoasă atât pentru sănătatea spectatorilor cât și pentru sănătatea personalului care lucrează acolo.
- În plus, unele părți ale clădirii sunt în prezent într-o stare care pune în pericol siguranța trecătorilor (de ex. acoperișul).

S-a identificat trei probleme principale

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

Ca efect direct al problemelor arătate mai sus, au apărut următoarele fenomene: umezirea pereților, căderea tencuielii în multe locuri, precum și contaminarea acestora datorită 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.

În 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 distanțele 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 respecta aliniamentele și indicatorii urbanistici maximali stabiliți prin PUG-ul sau PUZ-ul din zonă.

c) nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare:

Se vor respecta toate prevederile Certificatului de Urbanism care se va obține de la Primăria Orașului Vlăhița, și toate prevederile din avizele și acordurile emise de către autoritățile competente. Se va respecta legislația română în vigoare privind construirea, protecția mediului, securitatea și

sănătatea în munca (Legea 319/2006), apărarea împotriva incendiilor (Legea 307/2006) și standardele nZEB.

Lucrările vor începe după emiterea Autorizației de Construire.

d) număr estimat de utilizator:

Min. 150 de persoane lunar.

e) 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.

f) nevoi/solicitări funcționale specifice:

Vor fi stabilite conform soluțiilor din expertiza tehnică, respectiv DALI raportate la normativele specifice în vigoare la data proiectării, reflectând la modificările standardelor de siguranță împotriva incendiilor.

g) corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului:

Nu este cazul.

h) stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului:

Conform reglementărilor și normativelor legale în vigoare și se va ține cont de caietul de sarcini întocmit de beneficiar.

2.4. Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia:

Prin elaborarea documentațiilor tehnico-economice se va respecta conținutul-cadru H.G. nr. 907 din 29.11.2016. Exigențele calitative vor respecta Legea nr. 10/1995 și normativele și standardele în vigoare.

Data: 17.04.2025.

Întocmit,

UAT Orașul Vlăhița
Consilier
Márton Vera

