



Hotărârea nr. 156/2025
privind aprobarea Notei Conceptuale și a Temei de Proiectare pentru realizarea investiției
„Expertize clădire str. Turnătorilor nr. 29”

Consiliul Local al Orașului Vlăhița, întrunit în ședință ordinară,

Luând în considerare Referatul de aprobare al Primarului Orașului Vlăhița nr. 60/972/S/2025;
Raportul de specialitate al Compartimentului urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului și administrarea domeniului public și privat al Orașului Vlăhița, nr. 60/973/S/2025, respectiv Avizul Comisiei de specialitate pentru urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului al Consiliului Local al Orașului Vlăhița nr. 60/999/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 estimările pe anii 2026-2028, precum și utilizarea excedentului anual al bugetului local rezultat la încheierea exercițiului bugetar pe anul 2024, 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; prevederile art. XVII din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 52/2025 privind unele măsuri fiscal-bugetare, pentru modificarea și completarea unor acte normative, pentru stabilirea unor măsuri privind implementarea programelor naționale din domeniul lucrărilor publice, precum și pentru stabilirea unor măsuri bugetare;

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 „Expertize clădire str. Turnătorilor nr. 29” 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. – 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 30 octombrie 2025

Președintele de ședință,
OPRA Mária-Erika



Contrasemnat pentru legalitate
Secretar general delegat al Orașului Vlăhița,
MÁRTON Ferenc



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. 7403 din 15.10.2025



NOTĂ CONCEPTUALĂ

1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus

1.1. *Denumirea obiectivului de investiții:*

„Expertize clădire str. Turnătorilor nr. 29”

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

2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus

2.1. *Scurtă prezentare privind:*

a) *deficiențe ale situației actuale:*

Clădirea respectivă de pe strada Turnătorilor nr. 29, se află într-o stare de degradare avansată, atât structurală (acoperiș, pereți, planșeu peste demisol, planșeu peste parter), cât și la nivelul finisajelor și instalațiilor.

b) *efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții:*

Este indicată executarea expertizei tehnice asupra clădirii existente în vederea stabilirii variantei de reabilitare-modernizare sau de demolare. Având în vedere faptul că un perete al clădirii C2 s-a prăbușit deja, provocând deteriorarea unui autovehicul parcat în imediata vecinătate, se impune intervenția promptă asupra clădirii pentru asigurarea siguranței publice, precum și pentru remedierea aspectului estetic al zonei.

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

Prin nerealizarea obiectivului de investiții clădirea va fi expusă de deteriorarea continuă și riscul potențial de prăbușire a clădirii. În absența efectuării intervențiilor necesare asupra imobilului, se menține riscul aferent asigurării siguranței publice, precum și obligația de a remedia impactul negativ asupra aspectului estetic al zonei.

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:*

– Măsura 3.4: Întreținerea, modernizarea spațiilor și clădirilor publice

Scopul măsurii constă în întreținerea, modernizarea spațiilor și clădirilor publice și a cartierelor de locuit pentru a asigura un caracter ordonat, frumos și locuibil orașului, pentru ca în oraș să crească posibilitățile de petrecere a timpului în aer liber, orașul ca un întreg să ofere numeroase posibilități organizate eficient pentru fiecare categorie socială din localitate. În momentul de față spațiile publice, parcurile, piața existentă, starea cartierelor de locuit nu corespund în totalitate acelor funcții pe care ar trebui să le îndeplinească pentru a putea fi considerate spații publice urbane moderne și funcționale, și există probleme asemănătoare și în cazul clădirilor publice.

(conform Strategia de dezvoltare integrată a orașului Vlăhița 2021-2027 întocmită de DG Consulting, aprobată cu HCL 75/2021)

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:*

Printre obiectivele de dezvoltare ale orașului Vlăhița până în anul 2027 se numără:

O1 – Un oraș ordonat și viabil, atractiv pentru turiști și tineri

O5 – Crearea unui mediu favorit pentru tineri și familii tinere spre a se stabili și reîntoarce în oraș

Proiectul propus contribuie la realizarea acestor obiective, care conduc la atingerea viziunii de viitor al orașului, contribuind la asigurarea unui mediu de viață confortabil în orașul Vlăhița. Acest proiect contribuie în mod direct la viziunea de viitor al orașului.

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:* nu este cazul

- *standarde de cost pentru investiții similare.*

Valoarea exactă a investiției se va stabili după expertizarea clădirii și soluția recomandată în expertiză de reabilitare-modernizare sau de demolare.

– Valoarea estimată pentru execuția investiției al scenariul de reabilitare-modernizare este aproximativ 4.000,00 lei/mp, calculat cu suprafață construită de 110 mp ajunge la 440.000,00 de lei (fără TVA).

– Valoarea estimată pentru execuția investiției al scenariul de demolare este aproximativ 80.000,00 de 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 de reabilitare-modernizare este de 100.000,00 de lei (fără TVA) sau de 25.000,00 de lei (fără TVA) pentru demolare.

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

- bugetul local

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

Terenul aferent obiectivului de investiții se situează în intravilanul localității conform PUG și se află în domeniul public al orașului Vlăhița, identificat cu nr. cadastral 55029.

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):*

Clădirile aferente investiției, respectiv, care va fi expertizată se află în strada Turnătorilor nr. 29

Suprafața totală a terenului este de 721 mp conform CF nr. 55029, din care clădirea C1 este de 92 mp respectiv clădire C2 este de 18 mp.

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

Terenul se învecinează:

- la nord-est cu proprietatea privată al Orașului Vlăhița
- la nord-vest cu DJ 132
- la sud-vest cu proprietate privată
- la sud-est cu proprietate publică (parcare publică str. Mihai Eminescu)

Accesul este asigurat de pe DJ 132.

c) ***surse de poluare existente în zonă:***

Traficul rutier de pe DJ 132.

d) ***particularități de relief:***

Zona Vlăhiței este predominant muntoasă, iar zona unde va fi implementat proiectul este predominant deluroasă. Altitudinea medie a orașului este de 860 m.

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.

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. 130/2023, 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 existentă are destinație de construcții de locuințe.

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

Terenul aferent are o suprafață de 721 mp. conform CF nr. 55029, din care clădirea C1 este o casă de locuit de 92 mp, cu regim de înălțime D+P, este construită pe fundație din piatră brută cu liant, pereți din lemn acoperită cu țigle. Este compusă din două camere, o bucătărie, o camera și două pivnițe la demisol, respectiv clădire C2 este o magazie din lemn de 18 mp, cu regim de înălțime P, este construită pe fundație din piatră brută cu liant, pereți din lemn acoperită cu țigle.

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

nu este cazul

d) *nevoi/solicitări funcționale specifice:*

nu este cazul

7. Justificarea necesității elaborării, 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 referă la lucrări de construire, reconstruire, (...) desființare totală. Acestea se efectuează în baza unei expertize tehnice întocmite de un expert tehnic atestat”. Astfel este necesară expertiza tehnică pentru stabilirea stării fizice a clădirilor și pentru stabilirea necesității de reabilitare-modernizare sau de demolare.

- *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:
15.10.2025

Întocmit:
Compartimentul de Investiții și
achiziții publice, protecție civilă

Biró Imre



Beneficiar
Orașul Vlăhița, Județul Harghita
Nr. 7404/15.10.2025

Aprobat
primar
Lőrincz Csaba



TEMĂ DE PROIECTARE

1 INFORMAȚII GENERALE

1.1 Denumirea obiectivului de investiții

„Expertize clădire str. Turnătorilor nr. 29”

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 prin primar LŐRINCZ Csaba

Cod poștal 535800

Str. Turnătorilor, nr. 20, Jud. Harghita

Tel./ Fax: 0266-246.635/ 0266-246.634

E-mail: office@primariavlahita.ro

1.5 Elaboratorul temei de proiectare

UAT Orașul Vlăhița prin primar LŐRINCZ Csaba

Cod poștal 535800

Str. Turnătorilor, nr. 20, Jud. Harghita

Tel./ Fax: 0266-246-635/ 0266-246-634

E-mail: office@primariavlahita.ro

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

Terenul aferent obiectivului de investiții se situează în intravilanul localității conform PUG și se află în domeniul public al orașului Vlăhița, identificat cu nr. cadastral 55029.

Folosința actuală este teren viran în intravilan având categoria de folosință curți/construcții.

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);

Clădirile aferente investiției, respectiv, care va fi expertizată se află în strada Turnătorilor nr. 29. Suprafața totală a terenului este de 721 mp conform CF nr. 55029, din care clădirea C1 este de 92 mp respectiv clădire C2 este de 18 mp.

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

Terenul se învecinează:

- la nord-est cu proprietatea privată al Orașului Vlăhița
- la nord-vest cu DJ 132
- la sud-vest cu proprietate privată
- la sud-est cu proprietate publică (parcare publică str. Mihai Eminescu)

Accesul este asigurat de pe DJ 132.

c) surse de poluare existente în zonă;

Traficul rutier de pe DJ 132.

d) particularități de relief;

Zona Vlăhiței este predominant muntoasă, iar zona unde va fi implementat proiectul este predominant deluroasă. Altitudinea medie a orașului este de 860 m.

e) 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.

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. 130/2023, 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;*

Clădirea existentă are destinație de construcții de locuințe.

- b) *caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate;*

Terenul aferent are o suprafață de 721 mp. conform CF nr. 55029, din care clădirea C1 este o casă de locuit de 92 mp, cu regim de înălțime D+P, este construită pe fundație din piatră brută cu liant, pereți din lemn acoperită cu țigle. Este compusă din două camere, o bucătărie, o camera și două pivnițe la demisol, respectiv clădire C2 este o magazie din lemn de 18 mp, cu regim de înălțime P, este construită pe fundație din piatră brută cu liant, pereți din lemn acoperită cu țigle.

- 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;*

Nu este cazul.

- d) *număr estimat de utilizatori;*

Nu este cazul.

- e) *durata minimă de funcționare, apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse;*

Nu este cazul.

- f) *nevoi/solicitări funcționale specifice;*

Nu este cazul.

- g) *corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului;*

Proiectul se încadrează în planurile de urbanism existente.

- h) *stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului.*

Nu este cazul.

2.4 Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia

HG nr. 907/2016 privind aprobarea conținutului-cadru al documentației tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare

Normative de proiectare în vigoare la data elaborării temei de proiectare

Data:

15.10.2025

Întocmit:

Compartimentul de Investiții și
achiziții publice, protecție civilă

Biró Imre



**Conținutul cadru al acestui document respectă H.G. nr. 907 din 29 noiembrie 2016.*