



România
Județul Harghita
Orașul Vlăhița
Consiliul Local al Orașului Vlăhița

Hotărârea nr. 59/2026

privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Orașului Vlăhița nr. 148/2024 cu privire la aprobarea Notei Conceptuale și a Temei de Proiectare pentru realizarea investiției „*Reabilitare zona ștrand termal al orașului Vlăhița, extindere baza de servicii turistice și de agrement*”

Consiliul Local al Orașului Vlăhița, întrunit în ședință ordinară,
Având în vedere Referatul de aprobare nr. 127/345/S/2026 al Primarului Orașului Vlăhița; Raportul de specialitate al nr. 127/346/S/2026 al Compartimentului urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului și administrarea domeniului public și privat din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Vlăhița din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Vlăhița; Avizul nr. 127/377/S/2026 al Comisiei de specialitate pentru urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului al Consiliului Local al Orașului Vlăhița; Procesul verbal de afișare nr. 1816/13.03.2026 al proiectului de hotărâre privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Orașului Vlăhița nr. 148/2024;

În conformitate cu art. 59. din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 7 alin. din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Prevederile art. 41, alin (1) din Legea nr. 273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare 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. 13/2026 privind aprobarea schimbării de destinație a unor clădiri aparținând domeniului public al orașului Vlăhița;

Ținând cont de prevederile Ghidului apelului de finanțare Programului Regiune Centru Prioritatea 7 - O regiune cu turism sustenabil, Acțiunea 7.2 Creșterea incluziunii sociale a copiilor și tinerilor prin dezvoltarea activelor turistice publice și a serviciilor turistice;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), (2) lit. “b” raportat la art. 129 alin. (4) lit. „d” și ”e”, precum și ale art. 196 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

Hotărăște:

Art. I. – (1) Se aprobă modificarea anexei nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al Orașului Vlăhița nr. 148/2024, cu privire la aprobarea Notei Conceptuale și a Temei de Proiectare pentru realizarea investiției „*Reabilitare zona ștrand termal al orașului Vlăhița, extindere baza de servicii turistice și de agrement*”

(2) În urma modificării se aprobă schimbarea Notei Conceptuale cu anexa nr. 1, care constituie parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. II. – (1) Se aprobă modificarea anexei nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local al Orașului Vlăhița nr. 148/2024, cu privire la aprobarea Notei Conceptuale și a Temei de Proiectare pentru realizarea investiției „Reabilitare zona ștrand termal al orașului Vlăhița, extindere baza de servicii turistice și de agrement”.

(2) În urma modificării se aprobă schimbarea Temei de Proiectare cu anexa nr. 2, care constituie parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. III. – Cu aducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Orașului Vlăhița, prin Compartimentul urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului și administrarea domeniului public și privat al Orașului Vlăhița.

Art. IV. – 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 aprilie 2026

Președintele de ședință,

TAMÁSI Árpád



Contrasemnat pentru legalitate

Secretar general delegat al Orașului Vlăhița,

MÁRTON Ferenc



România
Județul Harghita
Orașul Vlăhița
Primarul Orașului Vlăhița

Nr. 1687/10.03.2026

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

Aprobat

Primar

LÓRINCZ Csaba



NOTĂ CONCEPTUALĂ

1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus

1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

Reabilitarea, modernizarea și extindere taberei de copii cu ștrand și a zonei de agrement și de recreere în orașul Vlăhița

1.2. Ordonator principal de credite/investitor:

UAT Orașul Vlăhița prin primar LÓRINCZ 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:

„(...) în partea estică a Vlăhiței pe Valea lărgită a râului Vârghiș, la locul numit Locul Sării (Sóhely), dintr-un foraj (F8, n.n.) executat pe malul drept al râului în anul 1975 de către I.P.E.G. (Întreprinderea de Prospecțiuni și Exploatare Geologice) Harghita, adâncit până la 276 m, a izbucnit un izvor mineral artezian cald (hipotermal) cu temperatura de 25,5 °C și debit de 25 l/s (2.160 m³/zi), de tip calcică-sodică-bicarbonată carbogazoasă. Bazată pe această apă minerală, în anul 1976 a luat ființă Ștrandul termal Vlăhița, devenită apoi Ștrandul „Perla Vlăhiței”(…).” (conform Studii de fundamentare elaborat către S.C. Kontur S.R.L. În cadrul proiectului Reactualizare Plan Urbanistic General al Orașului Vlăhița)

Zona aferent obiectivului de investiții este situată în partea de est a orașului. Ștrandul orașului a fost construită în a doua jumătate a anilor '70. În 2004 drepturile asupra terenurilor au fost concesionate de către orașul Vlăhița, contractul de concesiune a fost anulat în 2024.

Construcțiile aflate pe terenurile sunt într-o stare avansată de degradare. Starea tehnică a clădirilor nu corespunde cerințelor de calitate impuse de reglementările în vigoare și nu sunt adecvate desfășurării activității de turism și activității recreativ-educative. De-a lungul anilor, locuitorii orașului au fost strămutați din zona ștrandului, preferând să viziteze cele două plaje mai noi din apropiere. Scopul investiției este de a face din zona de agrement existentă un element cheie în dezvoltarea turismului în orașul Vlăhița, nu doar pentru a satisface nevoile turiștilor străini și interni, ci și pentru a oferi o centru de agrement și de recreere și servicii turistice accesibile pentru copii și tineri.

b) efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții:

Efectele preconizate ca urmare a realizării investiției:

- Creșterea atractivității orașului și implicit în circulație turistice național și internaționale
- Crearea premiselor pentru prelungirea sezonului turistic, duratei sejurului
- Diversificarea ofertei turistice și a formelor de turism ce pot fi practicate la nivelul orașului, pentru a atrage noi categorii de turiști; dezvoltare activitățile recreativ-educative
- Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii în zona ștrandului în scopul îmbunătățirii facilitățile tehnico-edilitare în zona turistică și a crea condiții pentru investiții ulterioare.

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

Starea actuală a amplasamentului nu este corespunzătoare conform cerințelor de calitate impuse de reglementările în vigoare. Obținerea avizelor necesare pentru funcționarea cu respectarea prevederilor legale va fi nerealizabil fără reabilitarea și modernizarea amplasamentului.

Efectele preconizate ca urmare a nerealizării investiției:

- Reducerea numărul unităților turistice din orașul Vlăhița și locurilor de cazare
- Reducerea sejurul turiștilor și implicarea migrarea vizitatorilor către alte destinații turistice
- Scăderea calității serviciilor de agrement oferite în orașul Vlăhița

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:*

Programul Regiunea Centru aferent perioadei de programare 2021-2027 – Prioritate 7 – O regiune cu turism sustenabil, Acțiunea 7.2 Creșterea incluziunii sociale a copiilor și tinerilor prin dezvoltarea activelor turistice publice și a serviciilor turistice.

Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Oraşului Vlăhiţa 2021-2030, întocmită de DG Consulting şi Plan de Mobilitate Urbană Durabilă Oraşul Vlăhiţa întocmită de DG Consulting.

Strategia Integrată de Turism a Judeţului Harghita pentru perioada 2021-2030:

„Viziunea strategiei: judeţul Harghita va deveni una din cele mai importante destinaţii turistice din România, împreună cu judeţul Covasna, având la baza un turism active şi un ecoturism specific, dar şi cu alte elemente complementare din zonă, precum: balneare, culturale, rurale.

- Obiectivele strategice: Creşterea circulaţiei turistice şi în special al înnopţărilor în toate destinaţiile din judeţ*
- Creşterea efectelor de multiplicare ale turismului, economice şi sociale, printr-o integrare locală cât mai profundă a fenomenului turistic*
- Formarea unei imagini turistice diferenţiate şi atractive, pentru judeţ sau pentru altă delimitare teritorială viabilă*
- Dezvoltarea ecoturismului şi a turismului active, în toate dimensiunile sale de intervenţie*
- Dezvoltarea staţiunilor balneoclimaterice şi montane: infrastructură, organizaţii, investiţii de specialitate*
- Diversificarea agroturismului (...)”*

„Potenţialul turistic al oraşului este foarte prielnic, datorită resurselor naturale şi culturale. Condiţiile geografice şi hidrogeologice fac posibilă practicarea diferitelor forme de turism (turism balnear, turism montan, turism ecologic, turism cultural, etc.). Oraşul este o staţiune turistică de interes local, membru al Asociaţiei Naţionale a Staţiunilor Balneare şi Balneoclimaterice din România, în drum spre obţinerea titlului de staţiune balneoclimaterică. (...) (Preluat din Strategia Integrată de Turism a Judeţului Harghita pentru perioada 2021-2030.)

Dezvoltarea economiei locale din oraşul Vlăhiţa se poate realiza prin intermediul celui de-al doilea pilon identificat pe baza informaţiilor şi experienţelor dobândite în procesul de elaborare a strategiei locale. Vlăhiţa dispune de posibilităţi variate şi o multitudine de resurse naturale şi culturale care pot asigura creşterea profitabilităţii sectorului turistic şi dezvoltarea contribuţiei sale la economia locală. Potenţialul turistic al oraşului nu este şi nu poate fi valorificat fără a realiza investiţii importante în dezvoltarea infrastructurii turistice, aceasta este şi opinia conducerii locale şi a actorilor turistici care au printre planuri investiţii considerabile. Infrastructura turistică a oraşului este o componentă de bază a ofertei turistice locale cu o influenţă deosebită asupra atractivităţii oraşului în rândul turiştilor. În cadrul programului ne vom concentra asupra propunerilor care sunt menite să contribuie la dezvoltarea obiectivelor turistice cât şi la îmbunătăţirea accesibilităţii obiectivelor existente. (...)

Dezvoltarea accesibilităţii şi asigurarea utilităţilor de bază a unităţilor de primire turistică. Zona ştrandurilor, în care se concentrează 3 dintre principalii agenţi turistici din oraş, respectiv Ştrandul „Perla Vlăhiţei”, Pensiunea „Napsugár” şi Centrul de evenimente „Szépasszony Rendezvénysátor” necesită o intervenţie rapidă în domeniul modernizării infrastructurii de bază. O altă problemă care trebuie rezolvată pe termen scurt, înaintea

modernizării drumului este asigurarea accesului acestor unități la rețeaua de canalizare în scopul facilitării obținerii avizelor de funcționare și diminuarea efectelor de poluare a mediului. Modernizarea zonei necesită deopotrivă și dezvoltarea rețelei de iluminat public în această zonă. (...)” (Preluat din strategia orașului Vlăhița 2021-2027 întocmită de DG Consulting, aprobată cu HCL 75/2021.)

Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) potrivit proiectului nr. 955/2010-2012, elaborat de Ș.C. KONTUR S.R.L., aprobat prin HCL nr. 21/2013.

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:

Dezvoltarea economică și turistică a orașului Vlăhița:

- Creșterea numărului de turiști prin atragerea de vizitatori din zonă și din țară, contribuind la diversificarea ofertei turistice a orașului.
- Stimularea economiei locale prin crearea de noi locuri de muncă în domeniul turismului, alimentației, comerțului și altor servicii conexe.
- Generarea de venituri suplimentare pentru bugetul local prin taxe și impozite.

Îmbunătățirea calității vieții locuitorilor:

- Oferirea de oportunități de recreere și relaxare pentru locuitorii orașului și ai localităților învecinate, contribuind la creșterea calității vieții.
- Promovarea unui stil de viață sănătos prin facilitarea accesului la băi termale cu proprietăți curative.
- Consolidarea coeziunii sociale prin crearea unui spațiu de agrement unde oamenii se pot reuni și socializa.

Promovarea valorilor naturale și culturale ale zonei:

- Punerea în valoare a resurselor naturale ale zonei, respectiv apele termale cu proprietăți curative.
- Promovarea tradițiilor și culturii locale prin organizarea de evenimente și festivaluri în cadrul ștrandului termal.
- Creșterea gradului de vizibilitate a orașului Vlăhița pe harta turistică a României.

Protejarea mediului:

- Implementarea de practici durabile în managementul ștrandului termal, cu accent pe eficiența energetică și gestionarea responsabilă a resurselor naturale.
- Promovarea educației pentru mediu în rândul turiștilor și al locuitorilor locali.
- Contribuția la conservarea biodiversității locale prin protejarea habitatelor naturale din zonă.

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 estimată pentru execuția investiției este de cca. lei (fără T.V.A.) – 22.943.000 lei

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 proiectare este de cca. lei (fără T.V.A.) – 1.000.000 lei

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:

Regimul juridic:

Terenurile aferente obiectivului se află în intravilanul localității, în U.T.R. 17, conform P.U.G. Vlăhița nr. 432/2000, avizat de MLPTL sub nr. 1073/2000, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 21/2001, prelungit prin Hotărârea Consiliului Local Vlăhița, nr. 130/2023;

Terenurile identificate prin C.F. nr. 50399, 50400, 50401, 50402-Vlăhița se află în domeniul public al orașului Vlăhița, conform H.G. 1351/2001, anexa 10, însușit prin H.C.L. nr. 25/2001 pentru aprobarea Inventarului bunurilor din domeniul public al orașului Vlăhița, cu modificările și completările ulterioare;

Terenurile identificate prin C.F. nr. 51005, 55530-Vlăhița se află în proprietatea privată; Pe amplasamentul identificat prin CF nr. 55530-Vlăhița este notat dreptul de suprafață timp de 20 ani, începând cu data autentificării, în favoarea S.C.ANGYOS ȘI ASOCIAȚII S.R.L.; Pe amplasamentul identificat prin CF nr. 51005-Vlăhița este notat dreptul de trecere pentru utilități și un drept de trecere pentru efectuarea de lucrări în favoarea DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICA ROMÂNIA S.A.; Pe amplasamentul identificat prin CF nr. 51005-Vlăhița este notat drept de servitute – de trecere pe jos și cu vehicule asupra terenului de sub A1 în favoarea proprietarilor dintotdeauna a imobilului cu nr. cad. 55637; Pentru eliberarea autorizației de

construire veți prezenta dovada dreptului real, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții și după caz extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul, în care legea nu dispune altfel, conform art. 7, alin 1, lit. B al Legii nr. 50/1991

Regimul economic:

Folosință actuală: fâneată, neproductiv, curți construcții, teren viran în intravilan, având suprafața totală de $S=27949,00$ mp, din care 16503mp cu categoria de folosință fâneată, conform C.F. nr. 50399-Vlăhița, 1018 mp, cu categoria de folosință neproductiv, conform C.F. nr. 50400-Vlăhița, 7988 mp, cu categoria de folosință curți construcții, conform C.F. nr. 50401-Vlăhița, 378 mp, cu categoria de folosință neproductiv, conform C.F. nr. 50402-Vlăhița, 640 mp, cu categoria de folosință neproductiv, conform C.F. nr. 51005-Vlăhița, 1422,68 mp, cu categoria de folosință fâneată, conform C.F. nr. 55530-Vlăhița;

Funcțiunea dominantă este. Zonă verzi cu subzone de turism și agrement și zonă rezidențială cu subzona case de vacanță, dotări și amenajări pentru turism, amenajări sportive; funcțiuni complementare admise: circulații, spații verzi naturale, construcții aferente lucrărilor tehnico edilitare; cele două funcțiuni, respectiv subzonele nu vor fi delimitate, ele interferându-se pe terenul pe terenul studiat.

Prescripții la nivelul subzonelor funcționale: case de vacanță, dotări și amenajări pentru turism, amenajări sportive (subzona Lv), respectiv amenajări pentru turism și agrement (subzona T); tipuri de subunități funcționale: construcții de turism și agrement, construcțiilor case de vacanță, dotări și amenajări pentru turism;

Utilizări funcționale permise: Zone verzi și de agrement cu activități de turism și de agrement, case de vacanțe (se materializează în amenajări pentru strand, case de vacanță, camping, clădiri pentru cazare, restaurante cu terasă, pârtie pentru schi, pensiuni turistice).

Utilizări interzise: activități producătoare și depozitare de noxe;

Prescripții la nivelul circulației, echipamente edilitare: tipuri de subunități funcționale: alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, canalizare menajeră, canalizare pluvială, circulație rutieră, circulație pietonală

Utilizări permise: alei și parcaj, accese pietonale.

Regimul tehnic:

Indici de control: POT maxim, raportat la terenul studiat: 7% arie construită/suprafață teren, CUT maxim 0,15

Regimul de înălțime: P+1 și/sau mansardă

Amplasarea construcțiilor: amplasarea în interiorul terenului a construcțiilor noi se va face cu încadrarea în limita zonei de construire conform P.U.Z. „Ștrand termal Vlăhița”, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Vlăhița nr. 21/2013. Se vor respecta distanțele de protecție PSI. Amplasarea construcțiilor de turism și agrement se va face conform Regulamentului general

de urbanism, cu orientarea spațiilor de cazare spre E-S-V și a spațiilor comune, holuri, săli de consumație spre priveliștea cea mai avantajoasă.

Reguli cu privire la echiparea edilitară: racordare la rețele tehnico edilitare existente: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noului consumator la rețelele; realizarea de rețele tehnico edilitare: rețele se realizează de către investitor / beneficiar, sau eventual parțial sau în întregime de autoritatea locală în condițiile contractelor încheiate.

Aspectul exterior al construcțiilor și alte caracteristici: structura construcțiilor va fi din structura de lemn sau pereți portanți din zidărie de cărămidă eficiente termic. Ca finisaje exterioare se vor folosi materiale : tencuieli cu culori de fațade de nuanțe pastel, placări din lemn. Se interzice folosirea culorilor de nuanțe intensive, tari. Tâmplăria va fi dubla sau tip termopan, ferestre și uși izolate termic.

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):

Terenurile se află în intravilanul localității Vlăhița, cu suprafață de aproximativ 27.949,00 mp.

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

Obiectivul de investiții are următoarele vecinătăți:

- la nord este limitat de terenuri private (Pensiunea Raza Soarelui)
- la est este limitat de terenuri private
- la sud limitat de terenuri private
- la vest limitat de drum local (drum cu nr. C.F. 51185)

c) surse de poluare existente în zonă:

Nu este cazul.

d) particularități de relief:

Suprafața terenului vizat este variabilă pe zonă. La partea de vest terenul este relativ plană, spre est de la pârau este înclinat spre est, conform studiu topografic.

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

În zona centrului de agrement există posibilitatea asigurării alimentării electrice, cu apă din rețeaua publică, evacuarea apelor uzate în sistemul de canalizare, dar trebuie examinat pentru extinderea rețelilor Evacuarea apelor pluviale trebuie rezolvată prin proiect, cu ajutorul pârâului.

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

Se va studia la faza ȘF cu elemente de DALI după obținerea avizelor.

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:*

Pentru toate clădirile trebuie făcute expertize tehnice, după care se poate decide definitiv pentru fiecare construcție în parte. Conform planurilor actuale, pe terenul cu numărul C.F. nr. 50401-Vlăhița, clădirile C1 și C22 vor fi renovate, iar celelalte vor fi demolate pe termen lung și înlocuite cu clădiri noi, contemporane. Pe terenul cu numărul C.F. nr. 50399-Vlăhița, clădirea C1 va fi demolată și înlocuită cu una nouă, iar clădirea C2 va fi renovată.

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 Hotărârea Consiliului Local al orașului Vlăhița nr. 21/2001 și prelungit cu Hotărârea Consiliului Local al orașului Vlăhița nr. 130/2023, respectiv regulamentul local de urbanism aferent.

Plan urbanistic zonal „Ștrand termal Vlăhița” potrivit proiectul nr. 955/2010-2012 elaborat de S.C. Kontur S.R.L., aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Vlăhița nr. 21/2013, în conformitate cu Avizul de Oportunitate nr. 7 din 28.03.2013. al Arhitectului Șef al Consiliului Județean Harghita, respectiv al Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului de pe lângă Consiliul Județean Harghita.

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:*

Imobilul nu se regăsește în zona de protecție a monumentului istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

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

a) destinație și funcțiuni:

Scopul investiției este renovarea și reabilitarea taberei de copii cu ștrand, inclusiv clădirile, piscina și amenajarea terenului adiacent, pentru a crea o zonă de agrement și recreere destinată preponderent copii și familiilor, asigurând următoarele funcții și dotări:

- Amenajare zonei verzi cu gazon destinat pentru plajă, cu loc de joacă pentru copii și teren de sport.

- Analiza apei termale, posibilitatea de cercetare prin foraje a surselor, se va studia posibilitatea de racordare la o nouă sursă de apă termală mineralizată, curativă, caldă.

- Încălzirea complexului se va rezolva prin punerea în valoare a surselor regenerabile de energie disponibile (cu ajutorul apei termale, cu captatoare solare, cu pompă de căldură)

- Se va asigura iluminat de siguranță pe timp de noapte

- Parcarea va fi amenajată în exteriorul incintei pe loturi proprii ale primăriei – C.F. nr. 50402-Vlăhița, C.F. nr. 50400-Vlăhița. Orașul Vlăhița intenționează să exproprieze terenurile identificate prin C.F. 51005-Vlăhița și 55530-Vlăhița, pentru a putea asigura numărul de locuri de parcare prevăzut de lege, dimensionate conform normelor în vigoare + 20%, pentru aproximativ 1000 de vizitatori. În interiorul incintei, accesul carosabil va fi permis doar pentru cadrele PSI în caz de incendiu, întreținere și acces pentru persoanele cazate.

- C.F. nr. 50401-Vlăhița – zona amenajată preponderent pentru tabără de copii cu ștrand și clădirile care o deservesc (administrare, servicii, cazare):

- Amenajare împrejmuire, acces și parcare pentru persoanele cazate.

- Clădirea administrativă va fi renovată și va conține recepție, depozit pentru întreținere, vestiare pentru personalul respectiv, grupurile sanitare, inclusiv pentru persoane cu dizabilități (C1) – personal: aprox. 5 pers.

- Bazine exterioare și interioare (inclusiv clădirea de servicii) vor fi demolate (C23, C24, C25) Piscinele vor fi reconstruite contemporan: două mari, cu adâncime medie (1,5-2m), una cu apă termală de 50x30 de metri (accesibilă interior-exterior), cealaltă cu apă curată de 25x12,5 metri, exterioară, pentru utilizare în timpul verii și 2 mic pentru copii de adâncime mică, unul cu tobogan adecvat, vestiare și grupuri sanitare, utilizabile în timpul verii (C22)

- Construire clădire spa, care va include o parte din bazinul exterior (bazinul cel mare van fi rezolvată cu acces interior-exterior), recepție, vestiare, grupuri sanitare, bar, saună, utilizabilă și în timpul iernii – personal aprox. 5 persoane

- Demolare restaurant, reconstruire cu grupurile sanitare aferente, chichinetă (catering), vestiare personal, terasă (C2) pentru aprox. 100 de persoane, poate fi închiriată și utilizată pentru diverse evenimente – personal aprox. 10 pers. Reconstruire poate fi și pe terenul C.F. nr. 50401-Vlăhița.

- Demolarea clădirilor de șezut și reconstruirea lor într-un stil contemporan, conform nevoilor actuale, cu grupurile sanitare, utilizabile doar în timpul verii, 15 bucăți, fiecare pentru 2 pers. (C3-C11, C13-C21)

- C.F. nr. 50401 – zona amenajată preponderent pentru camping, cazare, recreere:
- Amenajare zona de camping cu corturi și rulote, zona de recreere care va fi poziționat la partea de est al complexului în zona înclinată cu arbori: va fi modificat doar cu intervenție minimă, amenajare trasee, alee, zona pentru hamac, 2 ciubăr
- Clădirea nr. cad 50399-C1 din C.F. nr. 50399-Vlăhița va fi reconstruită, având ca funcția de grupurile sanitare cu duș pentru zona de camping cu corturi și rulote, zona de recreere.
- Pentru rulote se va rezolva instalații aferente (apă, electrică, punct canalizare)
- Corpul nr. cad. 50399-C2 din C.F. nr. 50399-Vlăhița va fi renovată pentru cazare pentru aproximativ 30 persoane

La elaborarea SF cu elemente de DALI se iau în considerare activitățile eligibile la care trebuie să se refere activități proiectului pentru a fi eligibile, prezentate în Ghidul apelului de finanțare Programului Regiune Centru Prioritatea 7 - O regiune cu turism sustenabil, Acțiunea 7.2 Creșterea incluziunii sociale a copiilor și tinerilor prin dezvoltarea activelor turistice publice și a serviciilor turistice:

I. Activități vizând reabilitarea, modernizarea și dotarea centrelor de agrement:

I.A. Construirea/reabilitarea/modernizarea/extinderea și dotarea spațiilor de cazare și de pregătire/servire a mesei:

- Construirea/reabilitarea/modernizarea/extinderea/reamenajarea spațiilor de cazare, inclusiv a utilităților generale aferente. Construirea unor spații noi de cazare este eligibilă exclusiv în cadrul centrelor de agrement pentru copii și tineri existente.
- Construirea/reabilitarea/modernizarea/extinderea/reamenajarea spațiilor de pregătire / servire a mesei, inclusiv a utilităților generale aferente. Construirea unor spații noi de pregătire și servire a mesei este eligibilă exclusiv în cadrul centrelor de agrement existente;
- Dotarea spațiilor de cazare (mobilier, cazarmament, etc.);
- Dotarea spațiilor de pregătire/servire a mesei ;
- Dotări interioare (instalații, echipamente și dotări pentru asigurarea condițiilor de climatizare, siguranță la foc, antiefracție);
- Asigurarea iluminatului interior și exterior, respectiv sistemelor de supraveghere video;
- Dotări cu instalații/ echipamente specifice în scopul obținerii unei economii de energie, precum și sisteme care utilizează surse regenerabile/alternative de energie pentru eficientizarea activităților pentru care a solicitat finanțare, în limita a 10% din valoarea eligibilă aferentă cap. 4.1 Investiția de bază din devizul general.

- Lucrări de accesibilizare a spațiilor pentru persoane cu dizabilități motorii, lucrări și dotări pentru accesibilizarea spațiilor interioare și exterioare pentru persoane cu deficiențe de văz și auz;

I.B. Construirea/reabilitarea/modernizarea/extinderea și dotarea spațiilor vizând activitățile educaționale și de recreere /de agrement /petrecerea timpului liber (terenuri de sport, alte spații pentru activități sportive, recreative, educative etc.).

- Construirea/reabilitarea/modernizarea/extinderea și dotarea spațiilor interioare pentru desfășurarea activităților cultural - educative și de divertisment (de ex., culturale, sportive, tehnico-aplicative, de educație civică), săli pentru desfășurarea activităților pentru educație non-formală, spații de joacă, (ex. echipamente IT, software, echipamente sportive, birotică, amenajare spații de lectură, mobilier și alte materiale necesare în spațiile destinate activităților educative și divertisment);

- Construirea/reabilitarea/modernizarea/extinderea de facilități pentru recreere /agrement în exterior pe terenurile amenajate: zone speciale pentru sport, terenuri de sport (fotbal, volei, baschet, handbal, volei, baschet, tenis, etc), locuri de joacă pentru copii (leagăne, tobogane, etc.), parc de aventură (traseu la înălțime, panou escaladă, tiroliană etc.), amfiteatre în aer liber, scene, foioare acoperite pentru desfășurarea diverselor activități, spațiu special amenajat pentru foc de tabără;

- Refacerea aleilor din curte, cu amenajare de spații de popas și dotarea acestora cu mobilier urban specific, cu iluminat nocturn smart, cu posibilitate de alimentare cu ajutorul panourilor solare;

I.C. Activități complementare/auxiliare investiției de bază. Cheltuielile aferente activităților auxiliare sunt eligibile în limita a maxim 10% din valoarea eligibilă a cheltuielilor aferente activităților din secțiunea I.A + I.B și cuprind:

- Delimitarea și împrejmuirea obiectivului de investiție, dacă este cazul;
- Amenajarea de standuri de biciclete;
- Construcție/extindere/reabilitare/modernizare clădiri conexe de tipul spațiilor tehnice, inclusiv utilitățile necesare pentru funcționalitatea acestora;

- Amenajarea unor spații speciale pentru depozitarea selectivă a deșeurilor. Atenție: Proiectele propuse spre finanțare trebuie să includă execuție de lucrări care se supun autorizării cu documentație tehnico-economică conform HG 907/2016, cu modificările și completările ulterioare. Pentru activitățile din categoria I.A. și I.B. și I.C. se vor prezenta devize pe obiect separate. Activitățile de tip I. sunt eligibile exclusiv în cadrul centrelor de agrement pentru copii și tineri existente. Astfel, în cadrul acestui apel nu se va finanța înființarea de noi centre de agrement.

II. Activități conexe activității de bază: Componenta de ajutor de minimis

II.A. Activități soft care contribuie la îndeplinirea obiectivului specific al priorității (OS 4.6 creșterea rolului culturii și al turismului durabil la dezvoltarea economică integrarea socială și

inovare socială), inclusiv încurajarea accesului incluziv al copiilor și tinerilor din grupuri vulnerabile, de exemplu:

- activități pentru dezvoltarea personală a copiilor/tinerilor și creșterea gradului de participare activă la viața publică;
- activități cultural-vocaționale (activități de pictură, dans, teatru, sau alte activități cultural-artistice);
- activități adaptate destinate integrării sociale a copiilor și tinerilor din grupuri vulnerabile;
- activități preventiv-informative, încă de la vârstă preșcolară și școlară mică, pentru a limita comportamentele de risc la vârste mai mari, prin acțiuni de promovare a sănătății fizice și mentale, încurajând copiii să adopte un stil de viață sănătos;
- activități preventiv-informative pe linia conștientizării pericolelor generate de traficul și consumul de droguri/alcool;
- activități de animare/catalizare a interacțiunilor dintre participanții la tabere din toate categoriile (atât copii și tineri din grupuri vulnerabile cât și copii și tineri din afara acestor categorii);
- activități educative privind creșterea gradului de conștientizare cu privire la necesitatea conservării valorilor naturale și culturale și protecției naturii:
 - o excursii/drumeții organizate cu ghid;
 - o tururi pentru observarea naturii (floră, faună);
 - o excursii de experimentare a activităților de conservare a naturii;
 - o excursii în comunitățile locale (vizitarea de obiective culturale, vizionarea de spectacole și manifestări culturale tradiționale, vizitarea fermelor tradiționale, consumul de produse alimentare tradiționale, etc.);

II.B. Activități de promovare a obiectivului vizat de intervenție, și, după caz, a activităților soft propuse:

- crearea unui site de promovare a potențialului turistic, recreativ și educațional al centrului de agrement pentru copii și tineri și, după caz, a activităților propuse ;
- realizarea de spoturi publicitare. II.C. Activități aferente serviciilor de:
- proiectare și asistență tehnică
- consultanță pentru elaborarea cererii de finanțare și managementul implementării proiectului;
- auditul financiar extern al proiectului;
- informare și publicitate obligatorie aferentă proiectului

Pentru a fi eligibile, proiectele vor include obligatoriu activități vizând infrastructura (I.A. și/sau I.B.) și activități de tip soft, care contribuie la îndeplinirea obiectivului specific al priorității, de tipul celor din secțiunea II.A. În situația în care, dintre activitățile vizând infrastructura (de tip I), vor fi incluse doar activități de tip I.B., este necesar ca obiectivul vizat de investiție să dispună de spații de cazare și pregătire a mesei funcționale, astfel încât să poată desfășura activități de tabără.

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

La elaborarea SF cu elemente de DALI se iau în considerare activitățile eligibile la care trebuie să se refere cheltuielile proiectului pentru a fi eligibile, prezentate în Ghidul apelului de finanțare Programului Regiune Centru Prioritatea 7 - O regiune cu turism sustenabil, Acțiunea 7.2 Creșterea incluziunii sociale a copiilor și tinerilor prin dezvoltarea activelor turistice publice și a serviciilor turistice:

- Cheltuieli pentru amenajarea terenului (finanțate prin ajutor pentru investiții în infrastructurile locale) 1.1. Amenajarea terenului 1.2 Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială Se includ cheltuielile efectuate pentru lucrări și acțiuni de protecția mediului, inclusiv pentru refacerea cadrului natural după terminarea lucrărilor, de exemplu: plantare de copaci, reamenajare spații verzi, lucrări/acțiuni pentru protecția mediului.

- Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții (finanțate prin ajutor pentru investiții în infrastructurile locale)

- Cheltuieli pentru investiția de bază (finanțate prin ajutor pentru investiții în infrastructurile locale)

- 4.1 Lucrările de construcții și instalații Se cuprind cheltuielile aferente execuției tuturor obiectelor cuprinse în obiectivul de investiție. Lucrările de intervenție vizează construirea/rcabilitarea/modernizarea/extinderea/ reamenajarea spațiilor de cazare; construirea/reabilitarea/modernizarea/extinderea/ reamenajarea spațiilor de pregătire/ servire a mesei.

- 4.2. Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale Cuprinde cheltuielile aferente montajului utilajelor tehnologice și al utilajelor incluse în instalațiile funcționale, inclusiv rețelele aferente necesare funcționării acestora.

- 4.3. Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj Cuprinde cheltuielile pentru achiziționarea utilajelor și echipamentelor tehnologice, precum și a celor incluse în instalațiile funcționale. Dotări cu instalații/ echipamente specifice în scopul obținerii unei economii de energie, precum și sisteme care utilizează surse regenerabile/ alternative de energie pentru eficientizarea activităților pentru care a solicitat finanțare.

- 4.4. Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj Cuprinde cheltuielile pentru achiziționarea utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj.

- 4.5. Dotări

- 4.6. Active necorporale - cheltuieli cu achiziționarea de brevete, licențe, mărci comerciale, programe informatice, alte drepturi și active similare;

- 4.7. Alte cheltuieli cu construcții, instalații și dotări (utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu sau fără montaj, dotări, active necorporale) complementare

/auxiliare investiției de bază Cheltuielile aferente obiectelor complementare/auxiliare obiectivului de investiție sunt eligibile în limita a 10% din valoarea eligibilă a cheltuielilor cuprinse în capitolul 1, capitolul 2, capitolul 4 (punctele 4.1–4.6) și capitolul 5 (subcapitolele 5.1 și 5.3), precum și capitolul 7 din buget .

- Alte cheltuieli
 - 5.1. Organizare de șantier(finanțate prin ajutor pentru investiții în infrastructurile locale)
 - 5.1.1. Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier
 - 5.1.2. Cheltuieli conexe organizării de șantier
 - 5.3. Cheltuieli diverse și neprevăzute (finanțate prin ajutor pentru investiții în infrastructurile locale)

Număr estimat de utilizatori: 1000 de persoane/lună.

c) durata minima de funcționare, apreciată corespunzător destinației funcțiunilor propuse: 20 de ani.

d) nevoi/solicitări funcționale specifice:

Respectare Legii 10/1995 cu modificările ulterioare, respectarea normelor și standardelor în vigoare.

Toate instalațiile vor fi prevăzute cu sistem de golire pe timp de iarnă.

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

Conform reglementărilor și normativelor legale în vigoare și Ghidul apelului de finanțare Programului Regiune Centru Prioritatea 7 - O regiune cu turism sustenabil, Acțiunea 7.2 Creșterea incluziunii sociale a copiilor și tinerilor prin dezvoltarea activelor turistice publice și a serviciilor turistice.

7. Justificarea necesității investiției după caz, a:

- *studiului de fezabilitate, 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

Márton Vera

Expert

Compartiment urbanism, amenajarea teritoriului,
protecția mediului și administrarea domeniului public și privat





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. 1740/11.03.2026

Aprobat
UAT Oraș Vlăhița
Primar
LÖRINCZ Csaba



TEMĂ DE PROIECTARE

1. Informații generale

1.1. *Denumirea obiectivului de investiții:*

Reabilitarea, modernizarea și extindere taberei de copii cu ștrand și a zonei de agrement și de recreere în orașul Vlăhița

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:*

Regimul juridic:

Terenurile aferente obiectivului se află în intravilanul localității, în U.T.R. 17, conform P.U.G. Vlăhița nr. 432/2000, avizat de MLPTL sub nr. 1073/2000, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 21/2001, prelungit prin Hotărârea Consiliului Local Vlăhița, nr. 130/2023;

Terenurile identificate prin C.F. nr. 50399, 50400, 50401, 50402-Vlăhița se află în domeniul public al orașului Vlăhița, conform H.G. 1351/2001, anexa 10, însușit prin H.C.L. nr. 25/2001 pentru aprobarea Inventarului bunurilor din domeniul public al orașului Vlăhița, cu modificările și completările ulterioare;

Terenurile identificate prin C.F. nr. 51005, 55530-Vlăhița se află în proprietatea privată; Pe

amplasamentul identificat prin CF nr. 55530-Vlăhița este notat dreptul de suprafață timp de 20 ani, începând cu data autentificării, în favoarea S.C.ANGYOS ȘI ASOCIAȚII S.R.L.; Pe amplasamentul identificat prin CF nr. 51005-Vlăhița este notat dreptul de trecere pentru utilități și un drept de trecere pentru efectuarea de lucrări în favoarea DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICA ROMÂNIA S.A.; Pe amplasamentul identificat prin CF nr. 51005-Vlăhița este notat drept de servitute – de trecere pe jos și cu vehicule asupra terenului de sub A1 în favoarea proprietarilor dintotdeauna a imobilului cu nr. cad. 55637; Pentru eliberarea autorizației de construire veți prezenta dovada dreptului real, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții și după caz extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul, în care legea nu dispune altfel, conform art. 7, alin 1, lit. B al Legii nr. 50/1991

Regimul economic:

Folosință actuală: fâneată, neproductiv, curți construcții, teren viran în intravilan, având suprafața totală de S=27949,00 mp, din care 16503mp cu categoria de folosință fâneată, conform C.F. nr. 50399-Vlăhița, 1018 mp, cu categoria de folosință neproductiv, conform C.F. nr. 50400-Vlăhița, 7988 mp, cu categoria de folosință curți construcții, conform C.F. nr. 50401-Vlăhița, 378 mp, cu categoria de folosință neproductiv, conform C.F. nr. 50402-Vlăhița, 640 mp, cu categoria de folosință neproductiv, conform C.F. nr. 51005-Vlăhița, 1422,68 mp, cu categoria de folosință fâneată, conform C.F. nr. 55530-Vlăhița;

Funcțiunea dominantă este. Zonă verzi cu subzone de turism și agrement și zonă rezidențială cu subzona case de vacanță, dotări și amenajări pentru turism, amenajări sportive; funcțiuni complementare admise: circulații, spații verzi naturale, construcții aferente lucrărilor tehnico edilitare; cele două funcțiuni, respectiv subzonele nu vor fi delimitate, ele interferându-se pe terenul pe terenul studiat.

Prescripții la nivelul subzonelor funcționale: case de vacanță, dotări și amenajări pentru turism, amenajări sportive (subzona Lv), respectiv amenajări pentru turism și agrement (subzona T); tipuri de subunități funcționale: construcții de turism și agrement, construcțiilor case de vacanță, dotări și amenajări pentru turism;

Utilizări funcționale permise: Zone verzi și de agrement cu activități de turism și de agrement, case de vacanțe (se materializează în amenajări pentru ștrand, case de vacanță, camping, clădiri pentru cazare, restaurante cu terasă, pârtie pentru schi, pensiuni turistice).

Utilizări interzise: activități producătoare și depozitare de noxe;

Prescripții la nivelul circulației, echipamente edilitare: tipuri de subunități funcționale: alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, canalizare menajeră, canalizare pluvială, circulație rutieră, circulație pietonală

Utilizări permise: alei și parcaj, accese pietonale.

Regimul tehnic:

Indici de control: POT maxim, raportat la terenul studiat: 7% arie construită/suprafață teren, CUT maxim 0,15

Regimul de înălțime: P+1 și/sau mansardă

Amplasarea construcțiilor: amplasarea în interiorul terenului a construcțiilor noi se va face cu încadrarea în limita zonei de construire conform P.U.Z. „Ștrand termal Vlăhița”, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Vlăhița nr. 21/2013. Se vor respecta distanțele de protecție PSI. Amplasarea construcțiilor de turism și agrement se va face conform Regulamentului general de urbanism, cu orientarea spațiilor de cazare spre E-S-V și a spațiilor comune, holuri, săli de consumație spre priveliștea cea mai avantajoasă.

Reguli cu privire la echiparea edilitara: racordare la rețele tehnico edilitare existente: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noului consumator la rețelele; realizarea de rețele tehnico edilitare: rețele se realizează de către investitor / beneficiar, sau eventual parțial sau în întregime de autoritatea locala în condițiile contractelor încheiate.

Aspectul exterior al construcțiilor și alte caracteristici: structura construcțiilor va fi din structura de lemn sau pereți portanți din zidărie de cărămidă eficiente termic. Ca finisaje exterioare se vor folosi materiale : tencuieli cu culori de fațade de nuanțe pastel, placări din lemn. Se interzice folosirea culorilor de nuanțe intensive, tari. Tâmplăria va fi dubla sau tip termopan, ferestre si uși izolate termic.

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):

Terenurile se află în intravilanul localității Vlăhița, cu suprafață de aproximativ 27.949,00 mp.

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

Obiectivul de investiții are următoarele vecinătăți:

- la nord este limitat de terenuri private (Pensiunea Raza Soarelui)
- la est este limitat de terenuri private
- la sud limitat de terenuri private
- la vest limitat de drum local (drum Ștrand Termal cu nr. C.F. 51185)

c) surse de poluare existente în zonă:

Nu este cazul.

d) particularități de relief:

Suprafața terenului vizat este variabilă pe zonă. La partea de vest terenul este relativ plană, spre est de la pârâu este înclinat spre est, conform studiu topografic.

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

În zona centrului de agrement există posibilitatea asigurării alimentării electrice, cu apă din rețeaua publică, evacuarea apelor uzate în sistemul de canalizare, dar trebuie examinat pentru extinderea rețelelor Evacuarea apelor pluviale trebuie rezolvată prin proiect, cu ajutorul pârâului.

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

Se va studia la fază ȘF/DALI după obținerea avizelor.

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:

Pentru toate clădirile trebuie făcute expertize tehnice, după care se poate decide definitiv pentru fiecare construcție în parte. Conform planurilor actuale, pe terenul cu numărul C.F. nr. 50401-Vlăhița, clădirile C1 și C22 vor fi renovate, iar celelalte vor fi demolate pe termen lung și înlocuite cu clădiri noi, contemporane. Pe terenul cu numărul C.F. nr. 50399-Vlăhița, clădirea C1 va fi demolată și înlocuită cu una nouă, iar clădirea C2 va fi renovată.

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 Hotărârea Consiliului Local al orașului Vlăhița nr. 21/2001 și prelungit cu Hotărârea Consiliului Local al orașului Vlăhița nr. 130/2023, respectiv regulamentul local de urbanism aferent.

Plan urbanistic zonal „Ștrand termal Vlăhița” potrivit proiectul nr. 955/2010-2012 elaborat de S.C. Kontur S.R.L., aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Vlăhița nr. 21/2013, în conformitate cu Avizul de Oportunitate nr. 7 din 28.03.2013. al Arhitectului Șef al Consiliului Județean Harghita, respectiv al Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului de pe lângă Consiliul Județean Harghita.

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:

Imobilul nu se regăsește în zona de protecție a monumentului istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

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

a) destinație și funcțiuni:

Scopul investiției este renovarea și reabilitarea taberei de copii cu ștrand, inclusiv clădirile, piscina și amenajarea terenului adiacent, pentru a crea o zonă de agrement și recreere destinată preponderent copii și familiilor, asigurând următoarele funcții și dotări:

- Amenajare zonei verzi cu gazon destinat pentru plajă, cu loc de joacă pentru copii și teren de sport.

- Analiza apei termale, posibilitatea de cercetare prin foraje a surselor, se va studia posibilitatea de racordare la o nouă sursă de apă termală mineralizată, curativă, caldă.
- Încălzirea complexului se va rezolva prin punerea în valoare a surselor regenerabile de energie disponibile (cu ajutorul apei termale, cu captatoare solare, cu pompă de căldură)
- Se va asigura iluminat de siguranță pe timp de noapte
- Parcarea va fi amenajată în exteriorul incintei pe loturi proprii ale primăriei – C.F. nr. 50402-Vlăhița, C.F. nr. 50400-Vlăhița. Orașul Vlăhița intenționează să exproprieze terenurile identificate prin C.F. 51005-Vlăhița și 55530-Vlăhița, pentru a putea asigura numărul de locuri de parcare prevăzut de lege, dimensionate conform normelor în vigoare + 20%, pentru aproximativ 1000 de vizitatori. În interiorul incintei, accesul carosabil va fi permis doar pentru cadrele PSI în caz de incendiu, întreținere și acces pentru persoanele cazate.
- C.F. nr. 50401-Vlăhița – zona amenajată preponderent pentru tabără de copii cu ștrand și clădirile care o deservesc (administrare, servicii, cazare):
 - Amenajare împrejmuire, acces și parcare pentru persoanele cazate.
 - Clădirea administrativă va fi renovată și va conține recepție, depozit pentru întreținere, vestiare pentru personalul respectiv, grupurile sanitare, inclusiv pentru persoane cu dizabilități (C1) – personal: aprox. 5 pers.
 - Bazine exterioare și interioare (inclusiv clădirea de servicii) vor fi demolate (C23, C24, C25) Piscinele vor fi reconstruite contemporan: două mari, cu adâncime medie (1,5-2m), una cu apă termală de 50x30 de metri (accesibilă interior-exterior), cealaltă cu apă curată de 25x12,5 metri, exterioară, pentru utilizare în timpul verii și 2 mic pentru copii de adâncime mică, unul cu tobogan adecvat, vestiare și grupuri sanitare, utilizabile în timpul verii (C22)
 - Construire clădire spa, care va include o parte din bazinul exterior (bazinul cel mare van fi rezolvată cu acces interior-exterior), recepție, vestiare, grupuri sanitare, bar, saună, utilizabilă și în timpul iernii – personal aprox. 5 persoane
 - Demolare restaurant, reconstruire cu grupurile sanitare aferente, chicinetă (catering), vestiare personal, terasă (C2) pentru aprox. 100 de persoane, poate fi închiriată și utilizată pentru diverse evenimente – personal aprox. 10 pers. Reconstruire poate fi și pe terenul C.F. nr. 50401-Vlăhița.
 - Demolarea clădirilor de șezut și reconstruirea lor într-un stil contemporan, conform nevoilor actuale, cu grupurile sanitare, utilizabile doar în timpul verii, 15 bucăți, fiecare pentru 2 pers. (C3-C11, C13-C21)
 - C.F. nr. 50401 – zona amenajată preponderent pentru camping, cazare, recreere:
 - Amenajare zona de camping cu corturi și rulote, zona de recreere care va fi poziționat la partea de est al complexului în zona înclinată cu arbori: va fi modificat doar cu intervenție minimă, amenajare trasee, alee, zona pentru hamac, 2 ciubăr
 - Clădirea nr. cad 50399-C1 din C.F. nr. 50399-Vlăhița va fi reconstruită, având ca funcția de grupurile sanitare cu duș pentru zona de camping cu corturi și rulote, zona de recreere.
 - Pentru rulote se va rezolva instalații aferente (apă, electrică, punct canalizare)
 - Corpul nr. cad. 50399-C2 din C.F. nr. 50399-Vlăhița va fi renovată pentru cazare pentru aproximativ 30 persoane

La elaborarea SF cu elemente de DALI se iau în considerare activitățile eligibile la care trebuie să se refere activități proiectului pentru a fi eligibile, prezentate în Ghidul apelului de finanțare Programului Regiune Centru Prioritatea 7 - O regiune cu turism sustenabil, Acțiunea 7.2 Creșterea incluziunii sociale a copiilor și tinerilor prin dezvoltarea activelor turistice publice și a serviciilor turistice:

I. Activități vizând reabilitarea, modernizarea și dotarea centrelor de agrement:

I.A. Construirea/reabilitarea/modernizarea/extinderea și dotarea spațiilor de cazare și de pregătire/servire a mesei:

- Construirea/reabilitarea/modernizarea/extinderea/reamenajarea spațiilor de cazare, inclusiv a utilităților generale aferente. Construirea unor spații noi de cazare este eligibilă exclusiv în cadrul centrelor de agrement pentru copii și tineri existente.

- Construirea/reabilitarea/modernizarea/extinderea/reamenajarea spațiilor de pregătire / servire a mesei, inclusiv a utilităților generale aferente. Construirea unor spații noi de pregătire și servire a mesei este eligibilă exclusiv în cadrul centrelor de agrement existente;

- Dotarea spațiilor de cazare (mobilier, cazarmament, etc.);

- Dotarea spațiilor de pregătire/servire a mesei ;

- Dotări interioare (instalații, echipamente și dotări pentru asigurarea condițiilor de climatizare, siguranță la foc, antiefracție);

- Asigurarea iluminatului interior și exterior, respectiv sistemelor de supraveghere video;

- Dotări cu instalații/ echipamente specifice în scopul obținerii unei economii de energie, precum și sisteme care utilizează surse regenerabile/alternative de energie pentru eficientizarea activităților pentru care a solicitat finanțare, în limita a 10% din valoarea eligibilă aferentă cap. 4.1 Investiția de bază din devizul general.

- Lucrări de accesibilizare a spațiilor pentru persoane cu dizabilități motorii, lucrări și dotări pentru accesibilizarea spațiilor interioare și exterioare pentru persoane cu deficiențe de văz și auz;

I.B. Construirea/reabilitarea/modernizarea/extinderea și dotarea spațiilor vizând activitățile educaționale și de recreere /de agrement /petrecerea timpului liber (terenuri de sport, alte spații pentru activități sportive, recreative, educative etc.).

- Construirea/reabilitarea/modernizarea/extinderea și dotarea spațiilor interioare pentru desfășurarea activităților cultural - educative și de divertisment (de ex., culturale, sportive, tehnico-aplicative, de educație civică), săli pentru desfășurarea activităților pentru educație non-formală, spații de joacă, (ex. echipamente IT, software, echipamente sportive, birotică, amenajare spații de lectură, mobilier și alte materiale necesare în spațiile destinate activităților educative și divertisment);

- Construirea/reabilitarea/modernizarea/extinderea de facilități pentru recreere /agrement în exterior pe terenurile amenajate: zone speciale pentru sport, terenuri de sport (fotbal, volei, baschet, handbal, volei, baschet, tenis, etc), locuri de joacă pentru copii (leagăne, tobogane, etc.), parc de aventură (traseu la înălțime, panou escaladă, tiroliană etc.), amfiteatre în aer liber, scene, foisoare acoperite pentru desfășurarea diverselor activități, spațiu special amenajat pentru foc de tabără;

- Refacerea aleilor din curte, cu amenajare de spații de popas și dotarea acestora cu mobilier urban specific, cu iluminat nocturn smart, cu posibilitate de alimentare cu ajutorul panourilor solare;

I.C. Activități complementare/auxiliare investiției de bază. Cheltuielile aferente activităților

auxiliare sunt eligibile în limita a maxim 10% din valoarea eligibilă a cheltuielilor aferente activităților din secțiunea I.A + I.B și cuprind:

- Delimitarea și împrejmuirea obiectivului de investiție, dacă este cazul;
- Amenajarea de standuri de biciclete;
- Construcție/extindere/reabilitare/modernizare clădiri conexe de tipul spațiilor tehnice, inclusiv utilitățile necesare pentru funcționalitatea acestora;
- Amenajarea unor spații speciale pentru depozitarea selectivă a deșeurilor. Atenție: Proiectele propuse spre finanțare trebuie să includă execuție de lucrări care se supun autorizării cu documentație tehnico-economică conform HG 907/2016, cu modificările și completările ulterioare. Pentru activitățile din categoria I.A. și I.B. și I.C. se vor prezenta devize pe obiect separate. Activitățile de tip I. sunt eligibile exclusiv în cadrul centrelor de agrement pentru copii și tineri existente. Astfel, în cadrul acestui apel nu se va finanța înființarea de noi centre de agrement.

II. Activități conexe activității de bază: Componenta de ajutor de minimis

II.A. Activități soft care contribuie la îndeplinirea obiectivului specific al priorității (OS 4.6 creșterea rolului culturii și al turismului durabil la dezvoltarea economică integrarea socială și inovare socială), inclusiv încurajarea accesului incluziv al copiilor și tinerilor din grupuri vulnerabile, de exemplu:

- activități pentru dezvoltarea personală a copiilor/tinerilor și creșterea gradului de participare activă la viața publică;
- activități cultural-vocaționale (activități de pictură, dans, teatru, sau alte activități cultural-artistice);
- activități adaptate destinate integrării sociale a copiilor și tinerilor din grupuri vulnerabile;
- activități preventiv-informative, încă de la vârstă preșcolară și școlară mică, pentru a limita comportamentele de risc la vârste mai mari, prin acțiuni de promovare a sănătății fizice și mentale, încurajând copiii să adopte un stil de viață sănătos;
- activități preventiv-informative pe linia conștientizării pericolelor generate de traficul și consumul de droguri/alcool;
- activități de animare/catalizare a interacțiunilor dintre participanții la tabere din toate categoriile (atât copii și tineri din grupuri vulnerabile cât și copii și tineri din afara acestor categorii);
- activități educative privind creșterea gradului de conștientizare cu privire la necesitatea conservării valorilor naturale și culturale și protecției naturii:
 - o excursii/drumeții organizate cu ghid;
 - o tururi pentru observarea naturii (floră, faună);
 - o excursii de experimentare a activităților de conservare a naturii;
 - o excursii în comunitățile locale (vizitarea de obiective culturale, vizionarea de spectacole și manifestări culturale tradiționale, vizitarea fermelor tradiționale, consumul de produse alimentare tradiționale, etc.);

II.B. Activități de promovare a obiectivului vizat de intervenție, și, după caz, a activităților soft propuse:

- crearea unui site de promovare a potențialului turistic, recreativ și educațional al centrului de agrement pentru copii și tineri și, după caz, a activităților propuse ;
- realizarea de spoturi publicitare. II.C. Activități aferente serviciilor de:

- proiectare și asistență tehnică
- consultanță pentru elaborarea cererii de finanțare și managementul implementării proiectului;

- auditul financiar extern al proiectului;
- informare și publicitate obligatorie aferentă proiectului

Pentru a fi eligibile, proiectele vor include obligatoriu activități vizând infrastructura (I.A. și/sau I.B.) și activități de tip soft, care contribuie la îndeplinirea obiectivului specific al priorității, de tipul celor din secțiunea II.A. În situația în care, dintre activitățile vizând infrastructura (de tip I), vor fi incluse doar activități de tip I.B., este necesar ca obiectivul vizat de investiție să dispună de spații de cazare și pregătire a mesei funcționale, astfel încât să poată desfășura activități de tabără.

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

La elaborarea SF cu elemente de DALI se iau în considerare activitățile eligibile la care trebuie să se refere cheltuielile proiectului pentru a fi eligibile, prezentate în Ghidul apelului de finanțare Programului Regiune Centru Prioritatea 7 - O regiune cu turism sustenabil, Acțiunea 7.2 Creșterea incluziunii sociale a copiilor și tinerilor prin dezvoltarea activelor turistice publice și a serviciilor turistice:

- Cheltuieli pentru amenajarea terenului (finanțate prin ajutor pentru investiții în infrastructurile locale) 1.1. Amenajarea terenului 1.2 Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială Se includ cheltuielile efectuate pentru lucrări și acțiuni de protecția mediului, inclusiv pentru refacerea cadrului natural după terminarea lucrărilor, de exemplu: plantare de copaci, reamenajare spații verzi, lucrări/acțiuni pentru protecția mediului.

- Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții (finanțate prin ajutor pentru investiții în infrastructurile locale)

- Cheltuieli pentru investiția de bază (finanțate prin ajutor pentru investiții în infrastructurile locale)

- 4.1 Lucrările de construcții și instalații Se cuprind cheltuielile aferente execuției tuturor obiectelor cuprinse în obiectivul de investiție. Lucrările de intervenție vizează construirea/reabilitarea/modernizarea/extinderea/ reamenajarea spațiilor de cazare; construirea/reabilitarea/modernizarea/extinderea/ reamenajarea spațiilor de pregătire/ servire a mesei.

- 4.2. Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale Cuprinde cheltuielile aferente montajului utilajelor tehnologice și al utilajelor incluse în instalațiile funcționale, inclusiv rețelele aferente necesare funcționării acestora.

- 4.3. Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj Cuprinde cheltuielile pentru achiziționarea utilajelor și echipamentelor tehnologice, precum și a celor incluse în instalațiile funcționale. Dotări cu instalații/ echipamente specifice în scopul obținerii unei economii de energie, precum și sisteme care utilizează surse regenerabile/ alternative de energie pentru eficientizarea activităților pentru care a solicitat finanțare.

- 4.4. Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj Cuprinde cheltuielile pentru achiziționarea utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj.

- 4.5. Dotări

– 4.6. Active necorporale - cheltuieli cu achiziționarea de brevete, licențe, mărci comerciale, programe informatice, alte drepturi și active similare;

– 4.7. Alte cheltuieli cu construcții, instalații și dotări (utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu sau fără montaj, dotări, active necorporale) complementare /auxiliare investiției de bază Cheltuielile aferente obiectelor complementare/auxiliare obiectivului de investiție sunt eligibile în limita a 10% din valoarea eligibilă a cheltuielilor cuprinse în capitolul 1, capitolul 2, capitolul 4 (punctele 4.1–4.6) și capitolul 5 (subcapitolele 5.1 și 5.3), precum și capitolul 7 din buget .

- Alte cheltuieli

– 5.1. Organizare de șantier(finanțate prin ajutor pentru investiții în infrastructurile locale)

– 5.1.1. Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier

– 5.1.2. Cheltuieli conexe organizării de șantier

– 5.3. Cheltuieli diverse și neprevăzute (finanțate prin ajutor pentru investiții în infrastructurile locale)

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.

d) număr estimat de utilizatori:

Obiectivul de investiții va fi prevăzut pentru un număr de aproximativ 1000 de persoane pe lună.

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

20 de ani

f) nevoi/solicitări funcționale specifice:

Respectare Legii 10/1995 cu modificările ulterioare, respectarea normelor și standardelor în vigoare. Toate instalațiile vor fi prevăzute cu sistem de golire pe timp de iarnă.

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:

La elaborarea SF cu elemente de DALI se iau în considerare activitățile eligibile la care trebuie să se refere activitățile proiectului pentru a fi eligibile, prezentate în Ghidul apelului de finanțare Programului Regiune Centru Prioritatea 7 - O regiune cu turism sustenabil, Acțiunea 7.2 Creșterea incluziunii sociale a copiilor și tinerilor prin dezvoltarea activelor turistice publice și a serviciilor

turistice.

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: 11.03.2026

Întocmit,

Márton Vera

Expert

Compartiment urbanism, amenajarea teritoriului,
protecția mediului și administrarea domeniului public și privat

