



Hotărârea 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. 125/918/S/2024 al Primarului Orașului Vlăhița;
- Raportul de specialitate al nr. 125/919/S/2024 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. 125/944/S/2024 al Comisiei de specialitate pentru urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului al Consiliului Local al Orașului Vlăhița;

- În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

- Prevederile Legii nr. 554/2004, contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare; prevederile art. 41, alin (1) din Legea nr. 273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

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:

Hotărâște:

Art. 1. – Se aprobă Nota Conceptuală și Tema de Proiectare pentru realizarea investiției „Reabilitare zona ștrand termal al orașului Vlăhița, extindere baza de servicii turistice și de agrement” 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 al Orașului Vlăhița, respectiv se comunică Primarului Orașului Vlăhița și Instituției Prefectului Județului Harghita, în condițiile și termenele prevăzute de lege.

Vlăhița, la 28 noiembrie 2024

Președintele de ședință
Consilier local,
HAÁZ Sándor



Contrasemnează pentru legalitate
Secretar general al Orașului Vlăhița,
ÛLKEI Jolán Erika



România
Județul Harghita
Orașul Vlăhița
Primarul Orașului Vlăhița

Nr. 3761/18.06.2024

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

LŐRINCZ Csaba



NOTĂ CONCEPTUALĂ

1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus

1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

Reabilitare zona ștrand termal al orașului Vlăhița, extindere baza de servicii turistice și de agrement

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:

„(...) 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 Exploatari 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 concesionat 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 corespund cerințelor de calitate impuse de reglementările în vigoare și nu sunt adecvate desfășurării activității de turism. De-a lungul anilor, locuitorii orașului au fost strămutați din zona plajei, preferând să viziteze cele două plaje mai noi din apropiere. Scopul investiției este de a face

din plajă 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 zonă de recreere și servicii turistice accesibile pentru populația locală.

b) efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții:

Efectele preconizate ca urmare a realizării investiții:

- 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
- 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 actuala 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 investiții:

- 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:

Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Orașului Vlăhița 2021-2030, întocmită de DG Consulting și Plan de Mobilitate Urbană Durabilă Orașul Vlăhița întocmită de DG Consulting.

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

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

- Obiectivele strategice: Creșterea circulației turistice și în special al înnoptărilor în toate destinațiile din județ
- Creșterea efectelor de multiplicare ale turismului, economice și sociale, printr-o integrare locală cât mai profundă a fenomenului turistic
- Formarea unei imagini turistice diferențiate și atractive, pentru județ sau pentru altă delimitare teritorială viabilă
- Dezvoltarea ecoturismului și a turismului active, în toate dimensiunile sale de intervenție
- Dezvoltarea stațiunilor balneoclimaterice și montane: infrastructură, organizații, investiții de specialitate
- Diversificarea agroturismului (...)

Potențialul turistic al orașului este foarte prielnic, datorită resurselor naturale și culturale. Condițiile geografice și hidrogeologice fac posibilă practicarea diferitelor forme de turism (turism balnear, turism montan, turism ecologic, turism cultural, etc.). Orașul este o stațiune turistică de interes local, membru al Asociației Naționale a Stațiunilor Balneare și Balneoclimaterice din România, în drum spre obținerea titlului de stațiune balneoclimaterică. (...)

Dezvoltarea economiei locale din orașul Vlăhița se poate realiza prin intermediul celui de-al doilea pilon identificat pe baza informațiilor și experiențelor dobândite în procesul de elaborare a strategiei locale. Vlăhița dispune de posibilități variate și o multitudine de resurse naturale și culturale care pot asigura creșterea profitabilității sectorului turistic și dezvoltarea contribuției sale la economia locală. Potențialul turistic al orașului nu este și nu poate fi valorificat fără a realiza investiții importante în dezvoltarea infrastructurii turistice, aceasta este și opinia conducerii locale și a actorilor turistici care au printre planuri investiții considerabile. Infrastructura turistică a orașului este o componentă de bază a ofertei turistice locale cu o influență deosebită asupra atractivității orașului în rândul turiștilor. În cadrul programului ne vom concentra asupra propunerilor care sunt menite să contribuie la dezvoltarea obiectivelor turistice cât și la îmbunătățirea accesibilității obiectivelor existente. (...)

Dezvoltarea accesibilității și asigurarea utilităților de bază a unităților de primire turistică. Zona ștrandurilor, în care se concentrează 3 dintre principalii agenți turistici din oraș, respectiv Ștrandul „Perla Vlăhiței”, Pensiunea „Napsugár” și Centrul de evenimente „Szépasszony Rendezvénysátor” necesită o intervenție 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 S.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.

Scopul investiției este renovarea și reabilitarea zonei ștrandului, inclusiv clădirile, piscina și amenajarea terenului adiacent, pentru a crea o zonă de recreere destinată preponderent 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, C.F. nr. 50400 (+închiriate, dacă e nevoie), 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 – zona amenajată preponderent pentru ștrand și clădirile care o deservește (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) Piscinile 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.
- 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)
 - o C.F. nr. 50401 – zona amenajată preponderent pentru camping, cazare, recreere:
 - Amenajare împrejmuire, acces și parcare pentru persoanele cazate.
 - 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 C1 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 C2 va fi renovată pentru cazare pentru aproximativ 30 persoane

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: (Conform P.U.Z. „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)

Regimul juridic:

Terenurile aferente obiectivului de investiții, identificate conform extraselor de C.F. nr. 50399, 50400, 50401, 50402, 55343-Vlăhița se află în intravilanul localității, în U.T.R. nr. 18, conform P.U.G. Vlăhița nr. 432/2000, avizat M.L.P.T.L. sub nr. 1073/2000 și aprobat cu Hotărârea Consiliului Local nr. 21/2001, și prelungit prin H.C.L. al orașului Vlăhița nr. 130/2023.

Terenurile se află în domeniul public al orașului Vlăhița conform H.G. 1351/2001, Anexa 10, însușit prin H.C.L. al orașului Vlăhița, nr. 25/2001, pentru aprobarea Inventarului bunurilor din domeniul public al orașului Vlăhița.

Între Consiliul Local al Orașului Vlăhița și S.C. ANGYOS S.R.L., S.C. LEMACOMPROD S.R.L, S.C. VELENCE S.R.L și FÖLDGEP ÉPÍTŐIPARI K.F.T. s-a încheiat la data de 31.05.2004, Contractul de concesiune al ștrandului termal, înregistrat sub nr. 1135/2004. Datorită omisiunilor și ilegalităților consecutive, acest contract s-a reziliat prin Decizia definitivă a Curții de Apel nr. 169/R din data de 26.03.2024, pronunțată în dosarul nr. 135/268/2019**. Totodată prin Sentința Civilă nr. 1853 din data de 31.07.2023 pronunțată în dosarul nr. 285/268/2023 de către Judecătoria Odorheiu Secuiesc, s-a dispus evacuarea societății S.C. ANGYOS ȘI ASOCIAȚII S.R.L., stabilind că această ultima societate nu este parte contractantă.

În urma celor două litigii administratorul societății S.C. ANGYOS ȘI ASOCIAȚII S.R.L, a depus cerere de chemare în judecată împotriva Orașului Vlăhița, în vederea rectificării cărților funciare în care este înscris Ștrandul termal. Totodată Orașul Vlăhița a solicitat printr-o acțiune separată rectificarea cărții funciare, în vederea radierii dreptului de concesiune a societății S.C. ANGYOS ȘI ASOCIAȚII S.R.L, notat în foaia de sarcini a cărților funciare. Drept urmare în momentul de față sunt trei litigii în care încă nu au pronunțat în mod definitiv sau se află în stadiu procesual.

Regimul economic:

Folosință actuală: zonă cu dotări turistice – ștrand termal, cu suprafață totală de 26.087 mp, având 16.503 mp cu categoria de folosință fâneată, 1.396 mp cu categoria de folosință neproductiv și 8.188 mp cu categoria de folosință curți construcții.

Utilizări funcționale permise: zone verzi cu subzone de turism și agrement și zona 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

Utilizări interzise: activități producătoare și depozitare de noxe

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: racodare 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 structură de lemn sau pereți portanți din zidărie de cărămidă eficiente termic. Ca finisaje exterioare se vor folosi materiale: tencuiele cu culori de fațade de nuanțe pastel, placări din lemn. Se interzice folosirea culorilor de nuanțe intensive, tari. Tâmplăria va fi dublă 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, în domeniu public cu suprafață de aproximativ 25.887,3 mp (C.F. nr. 50401, C.F. nr. 50399, C.F. nr. 50402, C.F. nr. 50400)

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 topo.

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

În zona ștrandului 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 faza SF/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, 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, 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 condițiilor 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:

Zona de recreere destinate preponderent familiilor aliniat la standardele actuale.

Structura funcțională se va gândi în jurul a trei funcțiuni majore care pot coexista: de scaldat, de recreere și spațiul verde aferent construcțiilor utilitare, în așa fel ca să fie benefice tuturor persoanelor inclusive celor cu dizabilități.

- Clădire administrativă
 - o casa de bilete
 - o vestiare pentru personal
 - o grupurile sanitare pe sexe, gr. san. pentru persoane cu dizabilități
 - o punct prim ajutor
- Bazine de agrement, exterioare și interioare
 - o două bazine cu adâncime medie (1,5-2 m), 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
 - o două bazine pentru copii de adâncime mică, unul cu tobogan adecvat,
 - o vestiare și grupuri sanitare, utilizabile în timpul verii
- 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, saune, utilizabilă și în timpul iernii.
- Restaurant cu grupurile sanitare aferente, chichinetă (catering), vestiare personal, terasă pentru aprox. 100 de persoane, poate fi închiriată și utilizată pentru diverse evenimente.
- Reconstruirea caselor de șezut într-un stil contemporan, conform nevoilor actuale, cu grupurile sanitare.
- Plaja și recreere

- tobogan
 - 2 ciubăr
 - plaja în jurul bazinelor și pe latura estică a terenului cu nr. C.F. 50399 (suprafața înierbata, șezlonguri, hamace)
 - zona de camping cu corturi și rulote
 - zona de odihna acoperita cu panza tensionata
 - zona de joaca pentru copii pe diferite vârste
 - banc de nisip (preferabil la nivel pentru evitarea accidentelor)
 - leagane
 - panouri pentru desenat cu creta
 - loc destinat jocurilor sportive statice (boardgames, șah)
 - punct de colectare deșeuri selective
 - amenajare baza de observare pentru post salvare acvatica (salvamar)
 - cișmele cu apa potabila
 - iluminat de siguranța pe timp de noapte (stâlpii de iluminat vor fi din metal, abordare moderna, corpuri de iluminat cu leduri, baterii solare
 - plante, arbuști
 - sistem de supraveghere video pentru siguranța
 - împrejmuire
- Clădire cu grupurile sanitare cu duș pentru zona de camping cu corturi, rulote și zona de recreere (poate fi combinată cu funcția de catering).
 - Corpul C2 va fi renovată pentru cazare pentru aproximativ 30 de persoane

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

Prin elaborarea Documentația de Avizare a Lucrărilor de Intervenții (DALI) se dorește găsirea soluțiilor tehnice adecvate și vizibile în baza propunerilor făcute proiectant. Documentația respectivă trebuie să conțină toate documentele și studiile tehnice enumerate de H.G. 907/2016, și avizele solicitate de Certificatul de Urbanism.

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

La construirea piscinelor destinate folosinței de către grupuri extinse de persoane, există reguli mai stricte de respectat, pentru a fi siguri că utilizatorii sunt feriți de accidentări, îmbolnăviri sau orice alte evenimente neplăcute.

Proiectarea și construirea unei piscine trebuie să aibă la baza atât standardele europene adoptate de România, cât și legislația românească specifică acestui domeniu și să respecte normele de proiectare, echipare, siguranță și calitate.

Scurtă clasificare a piscinelor conform SR EN 1 5288-1 în:

- Piscina Tip 1 - piscina unde activitățile acvatice sunt afacerea principală (de exemplu ștranduri, piscine de agrement, parcuri acvatice) și al cărei uz este public'

- Piscina Tip 2 - piscina care este un serviciu secundar afacerii principale (de exemplu piscinele hotelurilor, ale campingurilor, ale cluburilor, piscinele terapeutice) și al cărei uz este 'public'

- Piscina Tip 3 - restul tipurilor de piscine cu excepția piscinelor tip 1, piscinelor tip 2 și piscinelor de uz privat (destinate exclusiv pentru familia proprietarului/a persoanei care o exploatează și musafirii acesteia)

Dat fiind faptul că o exploatare sigură este dată de un proiect sigur, acesta trebuie să țină cont de destinația locației, de tipul de activitate desfășurată, de numărul estimat de utilizatori și de operarea ulterioară a acesteia. Astfel «Rata de ocupare» trebuie definită încă din stadiul de proiectare ca fiind suma numărului de utilizatori:

- a) generați de zonele/activitățile acvatice
- b) plus numărul de utilizatori generați de alte zone/activități

Rata de ocupare tipică pentru piscinele Tip 1, este de minim 3 mp de luciu de apă/înotător.

Trebuie avut în vedere din faza de proiect la instalații speciale pentru utilizatorii cu nevoi speciale (ex. Persoane cu dizabilități). Există lege care prevede că orice obiectiv public (nu doar instituțiile statului) să fie astfel proiectat/executat încât să faciliteze accesul persoanelor cu dizabilități. Însă pentru aceștia se pot achiziționa și ulterior instalații specifice.

Număr estimat de utilizatori: 1000 de persoane/lună, din care 35% copii.

c) durata minima de funcționare, apreciată corespunzător destinației funcțiilor 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 se va ține cont de caietul de sarcini întocmit de beneficiar.

7. Justificarea necesității investiției după caz:

Orașul Vlăhița este renumită de băile sale. Starea actuală a băilor nu este acceptabilă pentru turiștii exigenți. Amplasamentul actual, cu multe zone verzi și un pârau, reprezintă o oportunitate ideală pentru oraș de a se pune pe harta turistică. Clădirile existente sunt neglijate și din punct de vedere arhitectural nerelevante. Apa termală de aici are un potențial imens, care poate fi valorificat prin modernizarea băilor.

Orașul Vlăhița a fost renumit de mult timp pentru băile sale, dar starea actuală, din păcate, nu mai corespunde așteptărilor vizitatorilor pretențioși. Orașul trebuie să ia măsuri pentru a renova baia termală și a o transforma într-o destinație turistică modernă și atractivă.

Motivele renovării: Renașterea culturii balneare ar crește atractivitatea turistică a orașului și ar duce la o revigorare economică.

Oaspeți mai exigenți: Infrastructura actuală învechită nu mai satisface așteptările moderne. Renovarea ar trebui să includă piscine moderne, saune, băi de aburi și alte facilități de wellness pentru a atrage vizitatori mai exigenți.

Cadouri naturale unice: Baia este situată într-o locație ideală, într-o zonă verde, pe malul unui pârau. Acest cadru natural completează perfect experiența wellness și face baia specială în comparație cu concurenții.

Potențial neexploatat: Apa termală din Vlăhița are proprietăți curative excepționale (dar trebuie testat) care nu sunt pe deplin utilizate în prezent. Renovarea băii ar trebui să includă și o secție medicală modernă unde oaspeții pot primi tratamente specializate.

Îmbunătățirea imaginii orașului: Clădirile neglijate actuale degradează imaginea orașului. Renovarea băii ar face mediul mai estetic și ar crește prestigiul orașului.

Concluzie: Renovarea standului este esențială pentru dezvoltarea turistică și revigorarea economică a orașului. Baia are dotări unice care trebuie exploatate pentru a deveni o destinație turistică atractivă. Renovarea ar trebui să ofere infrastructură modernă, servicii excelente și o experiență de înaltă calitate pentru vizitatori, astfel încât Vlăhița să poată redeveni un bastion al culturii balneare.

- *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:*
Nu este cazul.
- *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
consilier



România
Județul Harghita
Orașul Vlăhița
Primarul Orașului Vlăhița

R.O. - 535800 - Orașul Vlăhița - CUI.: 4245224
Str. Turmătorilor 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. 3762/18.06.2024

Aprobat
UAT Oraș Vlăhița
Primar
LŐRINCZ Csaba



TEMĂ DE PROIECTARE

1. Informații generale

1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

Reabilitare zona ștrand termal al orașului Vlăhița, extindere baza de servicii turistice și de agrement

1.2. Ordonator principal de credite/investitor:

UAT Orașul Vlăhița prin primar LŐRINCZ Csaba

1.3. Ordonator de credite(secundar, terțiar):

Nu este cazul.

1.4. Beneficiarul investiției:

UAT Orașul Vlăhița

1.5. Elaboratorul temei de proiectare:

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 de investiții, identificate conform extraselor de C.F. nr. 50399, 50400, 50401, 50402, 55343-Vlăhița se află în intravilanul localității, în U.T.R. nr. 18, conform P.U.G. Vlăhița nr. 432/2000, avizat M.L.P.T.L. sub nr. 1073/2000 și aprobat cu Hotărârea Consiliului Local nr. 21/2001, și prelungit prin H.C.L. al orașului Vlăhița nr. 130/2023.

Terenurile se află în domeniul public al orașului Vlăhița conform H.G. 1351/2001, Anexa 10, însoțit prin H.C.L. al orașului Vlăhița, nr. 25/2001, pentru aprobarea Inventarului bunurilor din domeniul public al orașului Vlăhița.

Între Consiliul Local al Orașului Vlăhița și S.C. ANGYOS S.R.L., S.C. LEMACOMPROD S.R.L, S.C. VELENCE S.R.L și FÖLDGÉP ÉPÍTŐIPARI KFT s-a încheiat la data de 31.05.2004, Contractul de concesiune al ștrandului termal, înregistrat sub nr. 1135/2004. Datorită omisiunilor și ilegalităților consecutive, acest contract s-a reziliat prin Decizia definitivă a Curții de Apel nr. 169/R din data de 26.03.2024, pronunțată în dosarul nr. 135/268/2019**. Totodată prin Sentința Civilă nr.

1853 din data de 31.07.2023 pronunțată în dosarul nr. 285/268/2023 de către Judecătoria Odorheiu Secuiesc, s-a dispus evacuarea societății S.C. ANGYOS ȘI ASOCIAȚII S.R.L., stabilind că această ultima societate nu este parte contractantă.

În urma celor două litigii administratorul societății S.C. ANGYOS ȘI ASOCIAȚII S.R.L, a depus cerere de chemare în judecată împotriva Orașului Vlăhița, în vederea rectificării cărților funciare în care este înscris Ștrandul termal. Totodată Orașul Vlăhița a solicitat printr-o acțiune separată rectificarea cărții funciare, în vederea radierii dreptului de concesiune a societății S.C. ANGYOS ȘI ASOCIAȚII S.R.L, notat în foaia de sarcini a cărților funciare. Drept urmare în momentul de față sunt trei litigii în care încă nu au pronunțat în mod definitiv sau se află în stadiu procesual.

Regimul economic:

Folosință actuală: zonă cu dotări turistice – ștrand termal, cu suprafață totală de 26.087 mp, având 16.503 mp cu categoria de folosință fâneată, 1.396 mp cu categoria de folosință neproductiv și 8.188 mp cu categoria de folosință curți construcții.

Utilizări funcționale permise: Zone verzi cu subzone de turism și agrement și Zona 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

Utilizări interzise: activități producătoare și depozitare de noxe

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: racodare 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 și 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, în domeniu public cu suprafață de 26.087 mp (conform C.F. nr. 50401, C.F. nr. 50399, C.F. nr. 50402, C.F. nr. 50400)

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 ștrandului 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 faza SF/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. 50401, 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. 50399, 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:

Zona de recreere destinate preponderent familiilor aliniat la standardele actuale.

Structura funcțională se va gândi în jurul a trei funcțiuni majore care pot coexista: de scaldat, de recreere și spațiul verde aferent construcțiilor utilitare, în așa fel ca să fie benefice tuturor persoanelor inclusive celor cu dizabilități.

- Clădire administrativă
 - o casa de bilete
 - o vestiare pentru personal
 - o grupurile sanitare pe sexe, gr. san. pentru persoane cu dizabilități
 - o punct prim ajutor
- Bazine de agrement, exterioare și interioare
 - o două bazine cu adâncime medie (1,5-2 m), 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
 - o două bazine pentru copii de adâncime mică, unul cu tobogan adecvat,
 - o vestiare și grupuri sanitare, utilizabile în timpul verii
- 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, saune, utilizabilă și în timpul iernii
- Restaurant cu grupurile sanitare aferente, chicinetă (catering), vestiare personal, terasă pentru aprox. 100 de persoane, poate fi închiriată și utilizată pentru diverse evenimente
- Reconstruirea caselor de șezut într-un stil contemporan, conform nevoilor actuale, cu grupurile sanitare
- Plaja și recreere
 - o tobogan
 - o 2 ciubăr
 - o plaja în jurul bazinelor și pe latura estică a terenului cu nr. C.F. 50399 (suprafața înierbata, șezlonguri, hamace)
 - o zona de camping cu corturi și rulote
 - o zona de odihna acoperita cu panza tensionata
 - o zona de joaca pentru copii pe diferite vârste
 - o banc de nisip (preferabil la nivel pentru evitarea accidentelor)
 - o leagane
 - o panouri pentru desenat cu creta
 - o loc destinat jocurilor sportive statice (boardgames, șah)
 - o punct de colectare deșeuri selective
 - o amenajare baza de observare pentru post salvare acvatica (salvamar)
 - o cișmele cu apa potabila
 - o iluminat de siguranța pe timp de noapte (stâlpii de iluminat vor fi din metal, abordare moderna, corpuri de iluminat cu leduri, baterii solare
 - o plante, arbuști
 - o sistem de supraveghere video pentru siguranța
 - o împrejmuire
- Clădire cu grupurile sanitare cu duș pentru zona de camping cu corturi, rulote și zona de recreere (poate fi combinată cu funcția de catering).
- Corpul C2 va fi renovată pentru cazare pentru aproximativ 30 de persoane

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

Prin elaborarea Documentația de Avizare a Lucrărilor de Intervenții (DALI) se dorește găsirea soluțiilor tehnice adecvate și vizibile în baza propunerilor făcute proiectant. Documentația respectivă trebuie să conțină toate documentele și studiile tehnice enumerate de H.G. 907/2016, și avizele solicitate de Certificatul de Urbanism.

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

La construirea piscinelor destinate folosinței de către grupuri extinse de persoane, există reguli mai stricte de respectat, pentru a fi siguri că utilizatorii sunt feriți de accidentări, îmbolnăviri sau orice alte evenimente neplăcute.

Proiectarea și construirea unei piscine trebuie să aibă la baza atât standardele europene adoptate de România, cât și legislația românească specifică acestui domeniu și să respecte normele de proiectare, echipare, siguranță și calitate.

Scurtă clasificare a piscinelor conform SR EN 1 5288-1 în:

- Piscina Tip 1 - piscina unde activitățile acvatice sunt afacerea principală (de exemplu ștranduri, piscine de agrement, parcuri acvatice) și al cărei uz este public'

- Piscina Tip 2 - piscina care este un serviciu secundar afacerii principale (de exemplu piscinele hotelurilor, ale campingurilor, ale cluburilor, piscinele terapeutice) și al cărei uz este 'public'

- Piscina Tip 3 - restul tipurilor de piscine cu excepția piscinelor tip 1, piscinelor tip 2 și piscinelor de uz privat (destinate exclusiv pentru familia proprietarului/a persoanei care o exploatează și musafirii acesteia)

Dat fiind faptul că o exploatare sigură este dată de un proiect sigur, acesta trebuie să țină cont de destinația locației, de tipul de activitate desfășurată, de numărul estimat de utilizatori și de operarea ulterioară a acesteia. Astfel «Rata de ocupare» trebuie definită încă din stadiul de proiectare ca fiind suma numărului de utilizatori:

a) generați de zonele/activitățile acvatice

b) plus numărul de utilizatori generați de alte zone/activități

Rata de ocupare tipică pentru piscinele Tip 1, este de minim 3 mp de luciul de apă/înotător.

Trebuie avut în vedere din faza de proiect la instalații speciale pentru utilizatorii cu nevoi speciale (ex. Persoane cu dizabilități). Există lege care prevede că orice obiectiv public (nu doar instituțiile statului) să fie astfel proiectat/executat încât să faciliteze accesul persoanelor cu dizabilități. Însă pentru aceștia se pot achiziționa și ulterior instalații specifice.

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, din care 35% copii fiind utilizat de următoarele categorii vizitate:

- Locuitorii orașului Vlăhița și din zonele învecinate
- Turiștii care vizitează orașul Vlăhița și împrejurimile

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 iarna.

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:18.06.2024.

Întocmit,

UAT Oraș Vlăhița
Arhitect Șef delegat
PETRES László

