



Nr. 59568 /2017.

Odorheiu Secuiesc, la 08.12.2017.

TEMĂ DE PROIECTARE

pentru lucrarea de proiectare „Reparații capitale și schimbare de destinație la imobilul din str. Tompa László nr. 34A.”
din municipiul Odorheiu Secuiesc

1. Informații generale

1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

Reparații capitale și schimbare de destinație la imobilul din str. Tompa László nr. 34A.”
din municipiul Odorheiu Secuiesc

1.2. Ordonator principal de credite/investitor:

Municipiul Odorheiu Secuiesc

1.3. Ordonator de credite(secundar, terțiar):

-

1.4. Beneficiarul investiției:

Primăria Municipiului Odorheiu Secuiesc, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (BCPI) Odorheiu Secuiesc și locuitorii fostului Comitat al Odorheiului;

1.5. Elaboratorul temei de proiectare:

Direcția de dezvoltare și investiții din cadrul Primăriei Municipiului Odorheiu Secuiesc;

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:

Amplasamentul se află inclus în intravilanul localității, prevăzut de P.U.G. avizat cu nr. 92/2001 de către M.L.P.T.L. și aprobat cu Hotărârea nr. 85/1999 a Consiliului Local Odorheiu Secuiesc. Termenul de valabilitate a fost actualizat cu HCL nr. 96/2017.

Situația juridică a terenului și construcțiilor: domeniul public al Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Amplasamentul face parte din zona centrală istorică, protejată și situl arheologic reperat „Părțile centrale ale orașului,,.

REGIMUL ECONOMIC:

Destinația actuală: sediul Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (BCPI) Odorheiu Secuiesc.

Nu se schimbă destinația.

REGIMUL TEHNIC:

Principale obiective sunt: reparațiile capitale (constructive, anvelopare, reevaluarea echipării edilitare) și schimbarea de destinație privind clădirea și reamenajarea terenului aferent (cu rezolvarea problemelor de trafic, crearea parcărilor, crearea zonă verde, reevaluarea panourilor de publicitate, etc...).

Se vor prevedea crearea de facilități pentru persoanele cu dizabilități locomotorii și pentru cei care se deplasează cu dificultate.

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

Autoritatea locală acordă atenție deosebită pentru întreținerea, reabilitarea, punerea în valoare și revitalizarea clădirilor și spațiilor publice.

Imobilul din str. Tompa László nr. 34A. se află în domniul public al municipalității și este înscris în CF vechi nr. 2927, nr. Cad. 2823, nr. Top. 1013/1, 1012, 1011/1/2/2 cu destinația de „incinta baie comunală” cu suprafața de 1240 mp.

Clădirea a fost construită în jurul anului 1970 cu destinația de baie comunală, program de arhitectură ce s-a realizat frecvent în aceea perioadă, deservind populația ale căror locuințe nu ofereau condiții de îngrijire a sănătății și de igienă. La parter se află un bazin de înot, iar la etaj erau încărceri cu câte două căzi de baie, cu vestiare și grupuri sanitare. În anii 1987-1988 clădirea a fost reabilitată și transformată în centru de recreere și petrecerea timpului liber. Noua funcțiune a pus în valoare bazinul de înot de la parter, iar la etaj au fost eliminate căzile de baie și s-au amenajat spațiile pentru saună, coafură, masaj și un bar.

În anul 2000 clădirea a fost dată în chirie unei societăți comerciale nou înființate, după care a funcționat mai mult partea de bar.

S-a adoptat „Hotărârea nr. 104/2012 cu privire la trecerea unui imobil din domeniul privat al Municipiului Odorheiu Secuiesc în domeniul de proprietate publică a municipiului situat în Tompa László nr. 34A. având o suprafață de teren de 1240 mp și o suprafață la sol 264mp construcții precum și schimbarea denumirii acesui imobil” prin care se face referire la închirierea imobilului pentru Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) Harghita.

În prezent în clădire funcționează Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară din Odorheiu Secuiesc. În această clădire se află cartea funciară a întregii zone a fostului Comitat al Odorheiului (Comitatul Odorhei, cunoscut și ca Varmeghia Odorheiului, a fost o unitate administrativă a Regatului Ungariei, care a funcționat în perioada 1876-1920. Capitala comitatului a fost orașul Odorheiu Secuiesc).

După adoptarea hotărârii sus menționate este necesară continuarea procesului de schimbare de destinație prin obținerea certificatului de urbanism, întocmirea proiectului de schimbare de destinație, obținerea avizelor necesare, obținerea autorizației de construire, efectuarea și recepționarea lucrărilor și notarea noii destinații în cartea funciară.

Funcționarea Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară (BCPI) Odorheiu Secuiesc în clădirea băii comunale, fără avize de funcționare, cum ar fi cea de protecție împotriva incendiilor reprezintă un pericol pentru cărțile funciare ale întregii zone, precum implică posibilitatea primirii de amenzi din partea autorităților de control.

Implantarea unei funcțiuni noi într-o clădire existentă, a cărei parcelă a fost deja micșorată printr-o dezmembrare în jurul anului 2006, necesită regândirea organizării curții, mai ales pentru amenajarea parcărilor necesare funcțiunii noi.

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

Imobilul face parte din Zonă centrală istorică protejată ZCP – Instituții și servicii publice ISP

Imobilul studiat se află la marginea zonei centrale protejate, în fluxul de circulație de la piața agro-alimentară și autogară către centrul istoric.

Suprafața parcelă: 1240 mp

Clădire: Suprafața construită: 264 mp,

Suprafața desfășurată: 528 mp,

Regim de înălțime: P+E,

Valoare de inventar: 805.569 lei,

Zona de impozitare: B,

Starea tehnică: satisfăcătoare spre bună.

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

Cele mai însemnate intervenții urbanistice care au modificat parcelarea istorică, a fost implantarea fostei fabrici de procesare lapte, precum a internatului și cantinei Grupului școlar Eötvös József, din vecinătatea imobilului studiat.

Parcela din str. Tompa László nr. 34A este o parcelă de colț, cu acces din str. Tompa László și drumul de deservire către internatul și cantina Grupului școlar Eötvös József.

c) surse de poluare existente în zonă:

Sursă de poluare ne semnificativă reprezintă emisiile mijloacelor de transport, care participă la circulație.

d) particularități de relief:

Terenul studiat este relativ plat, cu declivitate lină către râul Târnava Mare și către vest.

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

În str. Tompa László există rețele tehnico-edilitare publice: apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, gaz și telecomunicații IT.

Este necesară reevaluarea capacității și stării tehnice a rețelor edilitare.

Avizele de specialitate care se vor obține de la administratorii de utilități, vor reflecta starea și dimensionarea rețelelor.

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

- în conformitate cu avizele obținute de la administratorii de utilități;

- g) **posibile obligații de servitute:**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Lucrările de proiectare și execuție vor respecta prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, care transpune la nivel național principiile și normele referitoare la protejarea patrimoniului arhitectural valabile pe plan european și internațional.

În cazul lucrărilor de sol – săpături fundații - se va solicita asistența arheologilor atestați.

- 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:**

Conform LMI-HR 2017, parcela studiată este afectată de:

Situri arheologice:

- HR-I-s-B-12692 Situl arheologic de la Odorheiu Secuiesc municipiul Odorheiu Secuiesc sec. I - III Epoca romană și situl arheologic reperat „Părțile centrale ale orașului,,.

Ansamluri protejate:

- HR-II-a-B-12892 Ansamblul urban "Str. Tompa László", municipiul Odorheiu Secuiesc Str.Tompa László sec. XIX.

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

- a) **destinație și funcțiuni:**

Zona de instituții și servicii publice existente ISP

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

Proiectul va conține fazele de proiectare: DALI, DTAC, PT+DE, cu respectarea conținutului cadru legal:

- releveul construcției,
- expertiză tehnică rezistență și stabilitate,

- proiect pentru reconversia clădirii în Sediul BCPI Odorheiu Secuiesc, cu verificarea proiectului la cerințele: rezistență și stabilitate și siguranță la foc,
- proiect amenajări exterioare: parcări, zonă verde, mobilier urban și împrejurimi,
- avize de la administratorii de utilități,
- acord ISC Centru – pentru schimbarea de destinație,
- aviz de la Comisia de Cultură zonală,
- aviz P.S.I.
- aviz D.S.P.
- acord A.P.M.

Se vor crea facilități pentru persoanele cu dizabilități locomotorii și pentru cei care se deplasează cu dificultate.

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:

Proiectarea va avea în vedere concluziile expertizei la cerința rezistența mecanică și stabilitate”;

Se va avea în vedere creșterea eficienței energetice.

d) număr estimat de utilizatori:

Nu este cazul.

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

Conform prevederilor legale

f) nevoi/solicitări funcționale specifice:

Facilități pentru persoanele cu dizabilități locomotorii și pentru cei care se deplasează greu;

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

conform avizelor de specialitate

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

nu este cazul

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

- H.G.R. nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare;
- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

- HG 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor de investiții finanțate din fonduri publice;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu completările și modificările ulterioare (OUG nr. 206/2000 și Legea nr. 241/2003);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, cu modificările ulterioare;
- OUG nr. 195/2005 cu modificările și completările ulterioare privind protecția mediului;
- Legea nr. 265 /2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului (actualizată prin OUG nr. 164/2008 (MO nr. 808/2008);
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane și Legea 135/ 15.10.2014;
- Legea nr. 422/2001, modificata si completata prin Legea 259/2006, privind protejarea monumentelor istorice;
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată (Publicată în Monitorul Oficial Partea I, nr. 951/24.11.2006), cu completările ulterioare;
- H.G.R. nr. 1072/2003 privind avizarea de către ISC a documentațiilor tehnico economice pentru obiectivele de investiții finanțate din fonduri publice;
- Ordinul MAI nr. 3/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecția civilă;
- Legea 307/2006 cu modificările și completările ulterioare, privind apărarea împotriva incendiilor;
- Legea 481/2004 actualizată, privind protecția civilă;

Viceprimar,
ORBÁN ÁRPÁD

Director,
PUSKÁS KATALIN

Întocmit,
JAKAB MÁRIA