

ROMÂNIA  
JUDEȚUL HARGHITA  
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI  
CRISTURU SECUIESC

## HOTĂRÂREA NR. 67/2017

privind aprobarea Notei conceptuale și a Temei de proiectare pentru  
obiectivul de investiții CONSTRUIRE CENTRU DE RECREERE BĂILE SĂRATE  
SÓSKÚT în orașul Cristuru Secuiesc

Consiliul Local al orașului Cristuru Secuiesc întrunit la ședință ordinară publică la data de 11 mai 2017;

Având în vedere proiectul de hotărâre a primarului din 8 mai 2017, referatul biroului de administrare a patrimoniului din cadrul Primăriei orașului Cristuru Secuiesc, precum și referatul comisiei de specialitate nr. 2 pentru amenajarea teritoriului și urbanism, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

Ținând cont de prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicat, a HG nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor tehnico - economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, precum și a Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale;

Pe baza prevederilor art. 36 alin. 2 lit. "b", alin. 4 lit. "d", art. 44 și 45 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicat în temeiul Legii nr. 286/2006;

### Hotărâște:

**Art. 1.** Aprobă Nota conceptuală pentru obiectivul de investiții CONSTRUIRE CENTRU DE RECREERE BĂILE SĂRATE SÓSKÚT în orașul Cristuru Secuiesc, cuprins în anexa nr. 1, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Aprobă Tema de proiectare pentru obiectivul de investiții CONSTRUIRE CENTRU DE RECREERE BĂILE SĂRATE SÓSKÚT în orașul Cristuru Secuiesc, cuprins în anexa nr. 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 3.** Aprobă demararea procedurilor în vederea realizării obiectivului de investiții CONSTRUIRE CENTRU DE RECREERE BĂILE SĂRATE SÓSKÚT în orașul Cristuru Secuiesc

**Art. 4.** Prezenta se comunica primarului, Biroului de Urbanism, Compartimentului P.I.I.L.A.P.E.M.P, Compartimentul de administrare a patrimoniului si Biroului de Contabilitate, impozite și taxe locale din cadrul Primăriei Cristuru Secuiesc

Cristuru Secuiesc, la 11 mai 2017.

Președintele ședinței,  
Simo Ildikó



Contrasemnat pentru legalitate:  
Secretar,  
Vári Ferencz

ROMÂNIA  
JUD. HARGHITA  
PRIMĂRIA ORAȘULUI CRISTURU SECUIESC  
Nr. 5066 /08.05.2017

Aprobat,  
Primar,  
Rafai Emil

.....

## NOTĂ CONCEPTUALĂ

1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus:

1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

CONSTRUIRE CENTRU DE RECREERE BĂILE SĂRATE SÓSKÚT

1.2. Ordonator principal de credite/investitor: Orașul Cristuru Secuiesc

1.3. Beneficiarul investiției: Orașul Cristuru Secuiesc

2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus

2.1. Scurtă prezentare privind:

a) deficiențe ale situației actuale:

-în partea sud-vestică a teritoriului administrativ al Orașului Cristuru Secuiesc se află zona de agrement Sósút, pe care a fost construită la începutul secolului XX. o baie comunală, bazată pe apa sărată din izvoarele apropiate. Această baie comunală avea utilizare multiplă, pe deoparte pentru tratarea bolilor reumato-artrite, a spondilozei și chiar a bolilor ginecologice, iar pe de altă parte această zonă a orașului a devenit o zonă de agrement și de recreere. Construcția s-a deteriorat în perioada anilor 1990-2000, din cauza lipsei fondurilor financiare pentru întreținere și reparații. Pe parcursul anilor a apărut necesitatea amenajării unui centru de recreere, utilizând apa sărată din zonă. Considerăm oportună realizarea investiției, datorită faptului că un astfel de investiție are un interes public larg și ajută la refacerea și dezvoltarea turismului balnear local, care caracteriza cândva zona Sósút.

b) efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții:

-prin realizarea acestui proiect se dorește a asigura o locație adecvată pentru activități de recreere și agrement pentru localnici și turiștii interesați de această oportunitate;

Proiectul va contribui la :

-reintrarea în circuitul turistic balnear național al orașului Cristuru Secuiesc;

-îmbunătățirea nivelului economic-financiar al orașului;

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

-degradarea generală ca și zonă de agrement al locației;

-pierderi pe plan economic și financiar al orașului;

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:

-pe același teren există o construcție, tot în proprietatea orașului, care urmează a fi reabilitată în vederea asigurării de locuri de cazare pentru copii,

-sunt numeroase case de vacanță, care împreună cu centrul de recreere ar constitui baza infrastructurii turismului balnear.

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:

-în Strategia de Dezvoltare Integrată a orașului Cristuru Secuiesc la punctul 10. Axe prioritare și măsuri de dezvoltare, Prioritatea 4 – Turism și protecția mediului, Măsura 4.2: Investiții în turism, este indicată "Realizarea investiției Băile Sósút bază de tratament și wellness ..."

- 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
- asigurare condițiilor pentru dezvoltarea turismului balnear 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 sunt;
  - standarde de cost pentru investiții similare.
    - având în vedere faptul ca Orașul Cristuru Secuiesc nu a mai derulat investiție similară și nici nu există standard de cost specific reglementat prin HG 363/2010, cu modificările și completările ulterioare, acestui tip de investiție, astfel valorile costurilor sunt estimări aproximative, cele apropiate de valori reale se vor afla după elaborarea Studiului de fezabilitate:
      - valoarea estimată investiției este de cca. 5.400.000,00 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:
- studii de teren – 20.000,00 lei,
  - taxe pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații – 30.000,00 lei,
  - Studiul de fezabilitate și Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor – 132.000,00 lei,
  - Proiect tehnic și Detalii de execuție – 450.000,00 lei,
  - asistență tehnică – 75.000,00 lei,
- 3.3. Surse identificate pentru finanțarea cheltuielilor estimate: fonduri de la bugetul local și fonduri atrase, care vor fi identificate ulterior.
4. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului existent:
- terenul pe care va fi realizată investiția aparține domeniului public al orașului,
5. Particularități ale amplasamentului propus pentru realizarea obiectivului de investiții:
- terenul are o suprafață de cca. 3.136,00 mp,
- a) descrierea succintă a amplasamentului propus (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan);
- terenul are o suprafață de cca. 3.136,00 mp,
  - aria construită: 1.500 mp,
  - aria desfășurată: 2.200 mp,
  - regim de înălțime: P+M și subsol tehnic,
  - structura constructivă: fundație de beton armat, structură predominantă din lemn și sticlă,
- b) relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;
- accesul din oraș: pe strada Pictor Szecsi Andras sau pe Kriza Janos, continuând pe strada Orban Balazs și pe strada Soskut;
- c) surse de poluare existente în zonă;
- nu sunt
- d) particularități de relief;
- terenul este relativ plan, amplasat între dealuri împădurite,
- e) nivel de echipare tehnico-edilitară a zonei și posibilități de asigurare a utilităților;
- în zonă există: rețea de apă, sistem de canalizare apă menajeră, alimentarea cu energia electrică și iluminatul public, se va asigura alimentarea cu gaze naturale și apă sărată;
- f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;
- nu este cazul
- g) posibile obligații de servitute;
- nu este cazul

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

-pe teren există un imobil cu 48 apartamente care va fi reabilitat și va fi realizat o cale de acces între cele două construcții;

i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate:

-folosința actuală a terenului este zonă de agrement conform PUG și RLU aferent, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Cristuru Secuiesc cu nr. 105/2006;

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

-nu este cazul

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

a) destinație și funcțiuni;

-centru de recreere dotat conform normelor în vigoare,

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

-aria construită: 1.500 mp,

-aria desfășurată: 2.200 mp,

-regim de înălțime: P+M și subsol tehnic,

-structura constructivă: fundație de beton armat, structură predominantă din lemn și sticlă,

-bazine cu apă dulce respectiv sărată, vestiare, spații pentru relaxare, anexe,

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

-aproximativ 45 – 50 ani, cu condiția de respectării prevederilor proiectului tehnic referitoare la întreținerea zilnică și la reparațiile curente.

d) nevoi/solicitări funcționale specifice.

-nu este cazul

7. Justificarea necesității elaborării documentațiilor tehnico-economice necesare realizării obiectivelor de investiții derivă din prevederile reglementate la art.2, alin. (2) din H.G. nr. 907/2016, privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/ proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice.

Pentru obiectivul de investiții propus "CONSTRUIRE CENTRU DE RECREERE BĂILE SĂRATE SÓSKÚT" se vor realiza documentații conform prevederilor HG 907/2016, constând în Studiu de fezabilitate (SF), Documentația pentru obținerea autorizației de construire (PAC) respectiv Proiectul Tehnic și Detaliile de Execuție. După obținerea autorizației de construire se va derula procedura de achiziție publică având ca scop atribuirea unui contract de proiectare și execuție de lucrări.

Cristuru Secuiesc, la 11 mai 2017.

Președintele ședinței,  
Simo Ildikó



Contrasemnat pentru legalitate:  
Secretar,  
Vári Ferencz

ROMÂNIA  
JUD. HARGHITA  
PRIMĂRIA ORAȘULUI CRISTURU SECUIESC  
Nr. 5067 /08.05.2017

Aprobat,  
Primar,  
Rafai Emil

.....

## TEMĂ DE PROIECTARE

### 1. Informații generale

1.1. Denumirea obiectivului de investiții: Construire centru de recreere Băile Sărate Sósút,

1.2. Ordonator principal de credite/investitor: Orașul Cristuru Secuiesc

1.3. Beneficiarul investiției: Orașul Cristuru Secuiesc

1.4. Elaboratorul temei de proiectare: Comp.P.I.I.L.A.P.E.M.P, Primăria orașului Cristuru Secuiesc,

### 2. Date de identificare a obiectivului de investiții

2.1. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului, documentație cadastrală:

\*terenul pe care urmează a fi amplasată construcția se află în proprietatea Orașului Cristuru Secuiesc;

\*număr de înregistrare la oficiul de cadastru: 53043 și 5597.

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

a) descrierea succintă a amplasamentului propus (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan)

\*terenul se află în partea sud-vestică a teritoriului administrativ al Orașului Cristuru Secuiesc în zona de agrement Sósút;

\*suprafața disponibilă pentru construcție este de 3.136,00 mp;

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

\*vecinătățile sunt următoarele: – teren în proprietatea composeroratul Horvath Sandor și un drum public;

\*accesul din oraș: pe strada Pictor Szecsi Andras sau pe Kriza Janos continuând pe strada Orban Balazs și pe strada Soskut;

c) surse de poluare existente în zonă: - nu sunt;

d) particularități de relief: - terenul este relativ plan, amplasat între dealuri împădurite;

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

\*în zonă există rețea de apă, sistem de canalizare apă menajeră, alimentare cu energie electrică și iluminat public;

\*alimentarea cu gaze naturale va fi asigurată printr-o investiție separată de cel în cauză;

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

- nu sunt;

g) posibile obligații de servitute:

- nu sunt;

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:

-planul urbanistic general al orașului Cristuru Secuiesc și regulamentul local de urbanism aferent aprobat prin HCL nr. 105/2006;

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 sau de protecție: - nu este cazul.

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

a) destinație și funcțiuni: asigurarea condițiilor de odihnă, agrement și de recreere, respectiv cură balneară pentru tratarea bolilor reumato-artrite, a spondilozei și chiar a unelor boli ginecologice;

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

Subsol tehnic: 185,69 mp

Parter: 1.602,81 mp

Etaj: 573,9 mp

Aria construită: 1.602,81 mp

Aria desfășurată: 2.362,4 mp

Înălțimi: subsol (-)3 m, parter (+) 4m, total (+) 9,40 m;

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:

Nivele și dotări:

A. Subsol tehnic – instalații pentru piscine

B. Parter:

1. Caserie
2. Informații
3. Punct de prim ajutor
4. Săli de tratament – 2 bucăți
5. Duș pentru handicapați
6. Duș familial – 2 bucăți
7. Duș pentru bărbați
8. Duș de grup – 2 bucăți
9. Duș pentru femei
10. Garderobă – 2 bucăți
11. Garderobă pentru grup – 2 bucăți
12. Grup sanitar pentru personal
13. Antreu + Hol + Bufet cu zonă de consumație
14. Depozite – 2 bucăți
15. Scara
16. Spațiul bazinelor
17. Terasa exterioară

C. Etaj:

1. Birouri – 2 bucăți
2. Sală de conferință
3. Zonă de odihnă – 2 bucăți
4. Baia
5. Duș
6. Hol
7. Saună comună – 2 bucăți
8. Saună umedă
9. Saună infraroșu
10. Cameră cu sare
11. Garderobă pentru personal – 2 bucăți
12. Depozit
13. Bucătărie
14. Casa mașinilor

D. Tipuri de bazine:

1. Bazin de înot - 8x20/1,2 m, 160 mp - cu sistem de recirculație a apei, apă dulce
2. Bazin cu apă sărată –  $\phi$  5/1,2 m, 15,21 mp, apă caldă
3. Bazin cu apă dulce pt. copii –  $\phi$  5/0,15m, 15,21 mp, sistem de recirculație, apă caldă
4. Bazin de apă cu jacuzi, în interior – 7,4x4,35 m – 25,11 mp, apă caldă sau cu recirculație
5. Bazin de apă cu jacuzi, în exterior – 12,10x4,6 m – 43 mp, apă caldă

**E. Instalații:**

1. Sistem de acces, intrare-ieșire
2. Sistem de încălzire, pe gaze naturale
3. Sistem de aerisire, dezaburire/dezumidificare
4. Sistem de sonorizare
5. Sisteme de recirculare/curățire/filtrare apă dulce
6. Sisteme de recirculare/curățire/filtrare apă sărată
7. Alimentare cu apă/apă caldă
8. Canalizare menajeră
9. Iluminat interior/exterior
10. Generator de aburi

**F. Finisare:**

1. Pardoseală antiderapantă interioară și exterioară, ușor de curățat/întreținut
2. Mozaic sau faianță interioară și exterioară, ușor de curățat/întreținut
3. Suprafețele neplacate cu faianță sau mozaic să dispună de grad de curățenie ridicat

**d)** număr estimat de utilizatori: între 250 – 300 persoane / zi;

**e)** durata minimă de funcționare, apreciată corespunzător destinației/funcțiilor propuse;  
- aproximativ 45 – 50 ani,

**f)** nevoi/solicitări funcționale specifice:

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

**h)** stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului: asigurarea, la nivelul etajului, a circulației persoanelor către imobilul cu 48 de apartamente.

**2.4.** Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia: - conform reglementărilor legislației în vigoare.

Cristuru Secuiesc, la 11 mai 2017.

Președintele ședinței,  
Simo Ildikó



Contrasemnat pentru legalitate:  
Secretar,  
Vári Ferencz