

**Notă de fundamentare privind necesitatea  
și oportunitatea finanțării privind obiectivul de investiții  
Reabilitarea clădirii Zathureczky Berta**

Conform Strategiei de dezvoltare a serviciilor sociale în județul Covasna pentru perioada 2021 – 2027 privind nevoile identificate în domeniul protecției persoanelor vârstnice (capitolul 8.2.3) în județul Covasna sunt 5 centre rezidențiale licențiate pentru persoane vârstnice: Căminul pentru persoane vârstnice Zenobia, Căminul pentru persoane vârstnice din cadrul complexului Zathureczky Berta, Căminul de bătrâni Lemnia, Cămin de bătrâni Sfânta Clara Sânzieni și Căminul pentru persoane vârstnice Hăghig. Acest număr este insuficient raportat la numărul persoanelor care ar avea nevoie de acest tip de serviciu.

În municipiul Sfântu Gheorghe există un singur cămin pentru persoanele vârstnice în cadrul complexului Zathureczky Berta. Conform planului de acțiune pe anul 2023 privind serviciile sociale administrate acest cămin dispune de 34 locuri. Conform datelor afișate de Institutul Național de Statistică la 1 ianuarie 2023 numărul persoanelor cu vârsta peste 65 de ani în Municipiul Sfântu Gheorghe a fost de 11.855 de persoane. Tocmai din această cauză este foarte important ca pe lângă obiectivul de creare a unor noi servicii specializate în acest domeniu este necesar și modernizarea celor deja existente pentru a face posibil continuarea prestării serviciilor în condiții adecvate.

Pentru a asigura condițiile furnizării a unor servicii sociale de calitate și eficiente Municipiul Sfântu Gheorghe a dezvoltat Strategia de dezvoltare a serviciilor sociale al municipiului Sfântu Gheorghe pe perioada 2020-2025. În această strategie reabilitarea, modernizarea și extinderea clădirilor sociale reprezintă un obiectiv specific.

Având în vedere necesitatea dezvoltării sistemului de servicii sociale Municipiul Sfântu Gheorghe face toate demersurile pentru a obține fondurile necesare pentru reabilitare clădirii Zathureczky Berta.

**Situația existentă și necesitatea realizării lucrărilor de intervenții**

- **Prezentarea contextului:** În postura de stat membru al UE, politica națională de dezvoltare a României se va racorda la politicile, obiectivele, principiile și reglementările europene în domeniu, în vederea asigurării dezvoltării socio-economice și reducerii cât mai rapide a disparităților față de Uniunea Europeană.
- **Acorduri relevante:** Informațiile privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului sunt prevăzute în **Certificatul de Urbanism nr. 290 din 31.05.2021**. Terenul din zona stabilită pentru investiție se afla în **proprietatea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, CF 24386**, în suprafață totală de **991.00 mp**.
- **Regimul juridic:** Imobil aflat în proprietatea municipiului Sfântu Gheorghe, situate în intravilan, notat drept de administrare în favoarea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe
- **Regimul economic:** Zonă instituții și servicii. Folosița actuală este de centru socio- medical. Zona de impozitare fiscală "A".
- **Regim tehnic:** Conform P.U.G. și R.L.U. aprobat prin HCL nr. 367/2018, anexat certificatului de urbanism din care face parte integrantă, cu respectarea legii nr. 50/1991, cu completările și modificările ulterioare și a codului civil. Subzona conform PUG -U.T.R.31

- **Structuri instituționale:** Aria zonei de investiție aparține Domeniului public al Municipiului Sfântu Gheorghe.
- **Descrierea generală a clădirii:** Fundațiile sunt continue rigide, executate din beton simplu și centură armată. Pereții portanți sunt executați din zidărie de cărămidă cu goluri verticale de 30 cm grosime. Pereții despărțitori neportanți au fost executați din zidărie de cărămidă plină de 12,5 cm și 7,5 cm grosime.

Planșele sunt executate din fâșii din beton armat prefabricate cu goluri care reazemă pe zidurile portante transversale cu deschideri de 3,6 m. La coridoare și casele scărilor planșeul este din beton monolit. Acoperișul este de tip șarpantă din lemn pe scaune, executat ulterior, cu lucarne executate din fiecare deschidere, în ideea unei mansardări ulterioare. Nu s-au constatat degradări sau avarii la structură, acesta aflându-se în stare bună. La acțiunea cutremurelor structura s-a comportat bine. Trotuarele sunt parțial degradate .

#### **Analiza situației existente și identificarea necesităților și a deficiențelor**

O mare parte a populației în vârstă are nevoie sau va avea nevoie de o formă de asistență pe termen lung, fie la domiciliu, într-un camin de bătrâni sau în șederi prelungite în spitale din cauza bolilor degenerative, a deteriorării fizice, a fragilității, printre altele, care împiedică dezvoltarea activităților de viață de zi cu zi în mod independent.

Obiectivul complexului vizează îmbunătățirea reintegrării sociale a persoanelor vârstnice defavorizate, crearea accesului la servicii psiho- socio-medicale specializate, creșterea nivelului de trai a persoanelor vârstnice, creșterea speranței de viață, schimbarea mentalității, conștientizarea nevoilor și participarea activă în luarea deciziilor care vizează problematica persoanelor vârstnice.

Obiectivul complexului în conf cu art. 19. din Legea nr. 17/2000 sunt:

- să asigure persoanelor vârstnice îngrijite maximum posibil de autonomie și siguranță;
- să ofere condiții de îngrijire care să respecte identitatea, integritatea și demnitatea persoanei vârstnice;
- să permită menținerea sau ameliorarea capacităților fizice și intelectuale ale persoanelor vârstnice;
- să stimuleze participarea persoanelor vârstnice la viața socială;
- să faciliteze și să încurajeze legăturile interumane, inclusiv cu familiile persoanelor vârstnice;
- să asigure supravegherea și îngrijirea medicală necesară, potrivit reglementărilor privind asigurările sociale de sănătate;
- să prevină și să trateze consecințele legate de procesul de îmbătrânire;
- îmbunătățirea reintegrării sociale a persoanelor vârstnice defavorizate;
- crearea accesului la servicii psiho- socio-medicale specializate,
- creșterea nivelului de trai a persoanelor vârstnice, creșterea speranței de viață,
- schimbarea mentalității, conștientizarea nevoilor și participarea activă în luarea deciziilor care vizează problematica persoanelor vârstnice.

Având în vedere faptul că clădirea complexului a fost construită în anii '60, și în urma deficiențelor majore constatate cu influență negativă, rezultă necesitatea intervenției de modernizare prin pregătirea unui plan realist și fezabil de măsuri și soluții pentru realizarea confortului interior în clădire, modernizarea unor instalații și echipamente.

Documentația de avizare a lucrărilor de intervenții analizează posibilitatea de reabilitare, modernizare și dotare a clădirii, în scopul menținerii acesteia în stare bună de funcționare din punct de vedere al siguranței în exploatare, al igienei și sănătății celor care utilizează acest spațiu.

Clădirea cu regim de înălțime P+2E+M a fost construită în jurul anului 1960, cu destinația cămin de nefamiliști, transformată ulterior în hotel-restaurant prin reamenajări și modernizări. Din anul 2003, pe baza unui proiect avizat conform legislației în vigoare, destinația a fost modificată în Centru socio-medical pentru persoane vârstnice. În anul 2012 s-au executat lucrări de modernizare și de reparații: s-a realizat și executat un lift exterior, s-a realizat izolarea termică a clădirii, au fost schimbate finisaje interioare, instalațiile termice, electrice și sanitare au fost reabilitate și s-a amenajat mansarda sub acoperișul existent, pentru mărirea spațiului de cazare.

Modernizarea clădirii este motivată după constatarea unor serii de deficiențe în ceea ce privește accesibilitatea persoanelor cu dificultăți de deplasare, a sistemelor de evacuare a apelor uzate și pluviale și a finisajelor interioare.

În prezent, la grupurile sanitare aferente camerelor de cazare de la etajele 1 și 2 sunt prevăzute praguri a căror înălțime depășește 10 cm.

La mansarda, între axele 3 și 4, pardoseala prezintă o diferență de nivel de 15 cm. Grupurile sanitare nu sunt dotate cu mânere adiționale. Pereții parterului prezintă deteriorări cauzate de infiltrații la infrastructura construcției. Conducta principală de evacuare a apelor uzate și pluviale este situată sub coridorul de la parterul construcției, sistemul învechit și neetanș se înfundă periodic, cauzând ocazional inundații în spațiile situate la parter. Pardoseala din camere și de pe coridoare este deteriorată, îngreunând igienizarea spațiilor. Investiția propusă vizează crearea premiselor necesare pentru asigurarea beneficiarilor cu servicii esențiale, contribuind astfel la atingerea obiectivului european al coeziunii economice și sociale prin îmbunătățirea serviciilor și calității vieții. Investiția are ca scop îmbunătățirea calității și ridicarea acestor servicii la standarde europene.

- **Localizare:** Zona de investiție se află în zona centrală a Municipiului Sfântu Gheorghe.
- **Acces:** Accesul se realizează din strada General Grigore Bălan.
- **Vecinătăți:** - Nord Est: domeniu privat și parcele particulare;  
- Sud Est: domeniu privat și parcele particulare;  
- Nord Vest: domeniu public.

### **Situația proiectată**

Pentru reabilitarea clădirii se prevăd următoarele:

- Hidroizolarea fundațiilor
- În camere și pe holuri pardoseala va fi înlocuită cu un covor de PVC;
- Conducta principală de evacuare a apelor uzate și pluviale situată sub coridorul de la parterul construcției se va devia;
- Se va realiza modernizarea instalațiilor electrice și sanitare;
- Pentru accesibilitatea persoanelor cu dificultăți de deplasare se va crea o rampă de acces la intrarea principală, conform normativelor în vigoare;
- Se vor desface pragurile de la grupurile sanitare aferente camerelor de la etajele 1 și 2;
- Clădirea va fi dotată cu sistem cu aer condiționat și cu panouri fotovoltaice;
- Grupurile sanitare vor fi dotate cu mânere adiționale pentru sprijinirea persoanelor cu dizabilități;
- Se vor înlocui ușile interioare și exterioare;
- Clădirea va fi dotată conform listei de dotări anexată.

### **Efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții:**

Până în prezent îngrijirea persoanelor vârstnice nu a generat mult interes din partea actorilor economiei. Cu schimbările economice și sociale recente această situație se schimbă și acest domeniu va fi caracterizat printr-o competiție din ce în ce mai puternică nu numai pentru clienți dar și pentru personalul calificat. Astfel efectele pozitive ale unei posibile investiții de renovare/ reabilitare ar fi:

- Un mediu construit adecvat, confortabil și regulamentar constituie un avantaj concursul pentru clienți și pentru personal calificat
- Îmbunătățirea mediului construit contribuie la sănătatea și bună dispoziție a utilizatorilor.

Respectarea Ordinului nr. 29/2019 pentru aprobarea standardelor minime de calitate pentru acreditarea serviciilor sociale destinate persoanelor vârstnice, persoanelor fără adăpost, tinerilor care au părăsit sistemul de protecție a copilului și altor categorii de persoane adulte aflate în dificultate, precum și a serviciilor acordate în comunitate, serviciilor acordate în sistem integrat și cantinele sociale.

Direcția generală de dezvoltare, proiecte

Viceprimar