

**Aprobat PRIMAR
GEORGE SCRIPCARU**

TEMĂ DE PROIECTARE

Privind

Întocmire S.F., P.T., D.T.A.C., D.D.E.,

pentru proiectul

“Amenajare spaţii agrement şi divertisment”

TEMĂ DE PROIECTARE

DENUMIRE PROIECT: "Amenajare spații agrement și divertisment"

CAP. 1 DATE GENERALE

1.1. **Amplasament:** Poiana Braşov

1.2. **Beneficiar:** Municipiul Braşov

1.3. **Obiectul temei de proiectare** îl constituie întocmirea:

- studiului geotehnic, ce va face parte integrantă din documentația tehnică,
- prezenta temă de proiectare, studiu de fezabilitate (inclusiv documentație pentru certificat de urbanism, studii de teren pentru fiecare amplasament corelate cu specificul fiecărui obiectiv de investiție ce va fi realizat pe respectiva locație, documentații pentru obținerea avizelor), conform cu prevederile HG 28 /2008 cu modificările și completările ulterioare;
- analiză cost-beneficiu;
- proiect tehnic;
- detaliile de execuție;
- caietele de sarcini;
- listele de cantități de lucrări;
- estimarea de preț la nivel de proiect tehnic și detalii de execuție;
- documentație pentru obținere avize și acorduri menționate prin certificatul de urbanism;
- documentație tehnică pentru obținerea autorizație de construire (D.T.A.C.),
- documentație tehnică pentru organizarea execuției lucrărilor (D.T.O.E.),
- documentele pentru eliberarea autorizației de construire, conf. prevederilor legale Ordinul nr. 119/2009 si conf. Legii nr. 10/1995 privind calitatea in construcții, cu modificările si completările ulterioare,
- plan de afaceri pentru justificarea investiției, inclusiv strategia de marketing.

Proiectul tehnic elaborat va trebui să ofere soluții pentru realizarea obiectivului: **"Amenajare spații agrement și divertisment"**.

Proiectul "Amenajare spații agrement și divertisment" este înscris în Programul Integrat de Dezvoltare, urmând a se obține finanțarea prin Programul Operațional Regional 2007-2013, Axa prioritară 1 – „Sprijinirea dezvoltării durabile a orașelor – potențiali poli de creștere “.

Proiectantul trebuie să respecte legislația în domeniul egalității de șanse, dezvoltării durabile (protecției mediului și eficienței energetice) și tehnologiei informației (cele trei teme orizontale obligatorii pentru implementarea proiectelor cu finanțare din Fonduri Structurale). Ofertanții vor prezenta o declarație pe proprie răspundere în acest sens.

De asemenea, documentatia pe care acesta o pune la dispozitia beneficiarului trebuie sa includa recomandari in ceea ce priveste respectarea celor trei teme orizontale (egalitate de sanse, dezvoltare durabilă si eficiență energetică si tehnologia informației) in cadrul activitatilor avute in vedere prin proiect.

- În timpul perioadei de licitatie pentru execuție lucrări, se va asigura asistenta autorității contractante.
- Se vor asigura pe toată durata evaluării tehnice a proiectului răspunsurile la clarificările solicitate de Organismul Intermediar /Autoritatea de Management pentru Programul Operațional Regional 2007-2013, legate de documentația tehnică care face obiectul contractului.
- Se va asigura asistentă tehnică pe perioada implementării proiectului. În perioada de execuție a proiectului, proiectantul va asigura asistență pe parcursul execuției lucrărilor prin vizarea notelor de renunțare/comandă suplimentară, prin furnizarea de soluții în eventualitatea apariției de situații de fapt neprevăzute la momentul realizării proiectului tehnic, etc.

1.4. Descrierea situației existente

Terenul aflat în studiu este liber de construcții și are o suprafață de aproximativ 15.000 mp. Acesta va avea o deschidere la strada de aproximativ 100 de metri si o adancime de aproximativ 150metri.

La limita amplasamentului se află rețele edilitare: apă/canal, electrica, gaze, telefonie.

Terenul se învecinează la sud-vest cu o clădire de cult – biserica ortodoxă, la sud teren liber, la est cu un drum de exploatare si spre nord cu strada.

Prevederi ale documentatiilor de urbanism:

Prevederi ale PUG (plan urbanistic general) Braşov aprobat cu HCL nr. 425/1999:

Terenul studiat se află, conform PUG Brasov, în UTR (unitate teritorială de referință): 122, zonă destinată funcțiunilor turistice și de agrement, zonă verde și sporturi de iarnă.

Prevederi ale PUZ (plan urbanistic zonal) Poiana Braşov aprobat cu HCL nr. 1005/2007:

Terenul studiat se află, conform planșei de reglementări aferente PUZ Poiana Braşov, in zona ZS1, zonă rezervată dotărilor de agrement și sportive.

Utilizări admise conform PUZ: turism de aventură, piscină, saună, fitness, bowling, popicării, discotecă, videotecă, școli de dans, aerobic, săli de recuperare, conferințe, congrese, reuniuni, turism de lux, cinematograf, teatru în aer liber, terenuri de joc pentru copii etc.

Înălțimea maximă a clădirilor:	P+1
P.O.T. (procent ocupare teren) max. incluzând circulațiile:	30%
C.U.T. (coeficient de utilizare teren) max.:	0,35

1.5. Necesitatea și oportunitatea lucrării

Principalele obiective care trebuie atinse prin implementarea proiectului:

Sporirea atractivității turistice a Poienii Braşov prin crearea de noi structuri de agrement. Integrarea coerentă, corectă din punct de vedere urbanistic a volumelor construite și adaptarea arhitecturii la aspectul general al zonei acordându-se o atenție deosebită găsită de soluții care să se încadreze în aspectul montan al zonei.

Parcul va asigura modalități multiple de petrecere a timpului liber, de relaxare și agrement, activități cvasi-inexistente în prezent în Poiana Braşov.

CAP. 2 LUCRĂRI

2. 1. LEGISLAȚIE ȘI STANDARDE APLICABILE

Proiectantul se va conforma standardelor în vigoare:

1. Cu privire la reglementări tehnice:

- H.G. nr. 28/2008 privind aprobarea conținutului cadru al documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice, precum și a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții,
- Ordinul nr. 863/2008 pentru aprobarea "Instrucțiunilor de aplicare a unor prevederi din H.G. nr. 28/2008 privind aprobarea conținutului cadru al documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice, precum și a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții"
- Ordinul MLPTL nr. 649/2001 privind aprobarea normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap,
- "Ghidul Solicitantului, Programul Operațional Regional 2007-2013, Axa prioritară 1 – Sprijinirea dezvoltării durabile a orașelor – potențiali poli de creștere „"

2. Dacă nu există reglementări tehnice, în sensul celor prevăzute pct.1, standarde naționale, și anume, de regula, în următoarea ordine de decădere:

- I. standarde naționale care adoptă standarde europene;
- II. standarde naționale care adoptă standarde internaționale;
- III. alte standarde

2.2. LUCRĂRI CE URMEAZĂ A FI PROIECTATE

Se dorește realizarea unui complex reprezentativ, modern, care să respecte caracterul zonei, să intre în armonie cu fondul construit, cât și cu elementele naturale înconjurătoare.

Considerăm a fi oportună o astfel de investiție atâta timp cât posibilitățile de petrecere a timpului liber în Poiana Braşov sunt cvasi-inexistente, și aceasta mai ales pe timpul verii.

Ținând cont de suprafața relativ mică a terenului, dezvoltarea parcului ar putea fi realizată monobloc, având o construcție centrală, reprezentativă, care să adăpostească principalele funcțiuni, alături de care să coexiste obiective de dimensiuni reduse, ca amplasare, cât și ca importanță.

Structura funcțională ar trebui gândită în jurul a trei funcțiuni majore care pot coexista: cultura, sportul și petrecerea timpului liber.

Astfel, ca și piese principale ale parcului, se vor gândi următoarele funcțiuni:

Zona de acces, casa de bilete, informații, recepție

Cultural:

- Sală de teatru/cinema de dimensiuni medii: 300-500 de locuri;
- Sală de conferințe max. 200 de locuri cu anexele aferente: grupuri sanitare, bar, foyer, depozitari;
- Sală de expoziții – aproximativ 200 mp.

Sport:

- Bazin de înot, cu anexele aferente: vestiare, filtre, oficiu;
- Sauna
- Popicărie/bowling;
- Biliard.

Agrement:

- Discotecă – club – amplasate în subsol;
- Cafetărie.

Activități în aer liber:

- Pistă de biciclete și skate-board;
- Locuri de joacă pentru copii.
- Perete escalada

Spații tehnice:

- Centrală termică;
- Centrală filtrare piscină;
- Parcări subterane și supraterane;
- Gospodărie de apă de incendiu;
- Grupuri electrogene

Spații administrative:

- Birouri administratie
- Punct sanitar

Structura: se dorește realizarea infrastructurii din beton armat, suprastructura putând fi din BA, lemn, metal sau mixta. Închiderile se vor realiza din materiale durabile, de bună calitate, astfel încât să fie respectat caracterul zonei, vor fi apreciate zonele vitrate ample, întreprunderea zonelor interioare cu cele exterioare, folosirea materialelor naturale: piatra, lemn. Se vor studia zonele plantate, prevăzându-se alei pietonale, locuri de discuții și odihnă, posibil o mică oglindă de apă.

Schitele preliminare insotite de scheme functionale, propuneri de volumetrie, etc se vor supune aprobarii comisiei tehnice pentru arhitectura si urbanism din cadrul Primariei Municipiului Brasov.

Proiectul tehnic se va întocmi după aprobarea documentației tehnico-economice de către Consiliul Local Braşov.

2.3. Studiul de fezabilitate va fi întocmit obligatoriu cu respectarea prevederilor CONȚINUTULUI-CADRU din anexa 2 - HG nr. 28/2008 astfel:

A. Piese scrise

Date generale:

1. denumirea obiectivului de investiții;
2. amplasamentul (județul, localitatea, strada, numărul);
3. titularul investiției;
4. beneficiarul investiției;
5. elaboratorul studiului.

Informații generale privind proiectul:

1. situația actuală și informații despre entitatea responsabilă cu implementarea proiectului;
2. descrierea investiției:
 - a) concluziile studiului de fezabilitate sau ale planului detaliat de investiții pe termen lung (în cazul în care au fost elaborate în prealabil) privind situația actuală, necesitatea și oportunitatea promovării investiției, precum și scenariul tehnicoeconomic selectat;
 - b) scenariile tehnico-economice prin care obiectivele proiectului de investiții pot fi atinse (în cazul în care, anterior studiului de fezabilitate, nu a fost elaborat un studiu de fezabilitate sau un plan detaliat de investiții pe termen lung):
 - scenarii propuse (minimum două);
 - scenariul recomandat de către elaborator;
 - avantajele scenariului recomandat;
 - c) descrierea constructivă, funcțională și tehnologică, după caz;
3. date tehnice ale investiției:
 - a) zona și amplasamentul;
 - b) statutul juridic al terenului care urmează să fie ocupat;
 - c) situația ocupărilor definitive de teren: suprafața totală, reprezentând terenuri din intravilan/extravilan;
 - d) studii de teren:
 - studii topografice cuprinzând planuri topografice cu amplasamentele reperelor, liste cu repere în sistem de referință național;
 - studiu geotehnic cuprinzând planuri cu amplasamentul forajelor, fișelor complexe cu rezultatele determinărilor de laborator, analiza apei subterane, raportul geotehnic cu recomandările pentru fundare și consolidări;

- alte studii de specialitate necesare, după caz;
- e) caracteristicile principale ale construcțiilor din cadrul obiectivului de investiții, specifice domeniului de activitate, și variantele constructive de realizare a investiției, cu recomandarea variantei optime pentru aprobare;
- f) situația existentă a utilităților și analiza de consum:
 - necesarul de utilități pentru varianta propusă promovării;
 - soluții tehnice de asigurare cu utilități;
- g) concluziile evaluării impactului asupra mediului;
- 4. durata de realizare și etapele principale; graficul de realizare a investiției.

Costurile estimative ale investiției

1. valoarea totală cu detalieră pe structura devizului general;
2. eşalonarea costurilor coroborate cu graficul de realizare a investiției.

Analiza cost-beneficiu

1. identificarea investiției și definirea obiectivelor, inclusiv specificarea perioadei de referință;
2. analiza opțiunilor*1);

*1) Varianta zero (variantă fără investiție), varianta maximă (variantă cu investiție maximă), varianta medie (variantă cu investiție medie); se va preciza varianta selectată.

3. analiza financiară, inclusiv calcularea indicatorilor de performanță financiară: fluxul cumulat, valoarea actuală netă, rata internă de rentabilitate și raportul cost-beneficiu;
4. analiza economică*2), inclusiv calcularea indicatorilor de performanță economică: valoarea actuală netă, rata internă de rentabilitate și raportul cost-beneficiu;

*2) Este obligatorie doar în cazul investițiilor publice majore.

5. analiza de sensibilitate;
6. analiza de risc.

Sursele de finanțare a investiției Sursele de finanțare a investițiilor se constituie în conformitate cu legislația în vigoare și constau din fonduri proprii, credite bancare, fonduri de la bugetul de stat/bugetul local, credite externe garantate sau contractate de stat, fonduri externe nerambursabile și alte surse legal constituite.

Estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției

1. număr de locuri de muncă create în faza de execuție;
2. număr de locuri de muncă create în faza de operare.

Principalii indicatori tehnico-economici ai investiției

1. valoarea totală (INV), inclusiv TVA (mii lei)
(în prețuri - luna, anul, 1 euro = lei),
din care:
 - construcții-montaj (C+M);

2. eşalonarea investiției (INV/C+M):

- anul I;

- anul II

.....;

3. durata de realizare (luni);

4. capacități (în unități fizice și valorice);

5. alți indicatori specifici domeniului de activitate în care este realizată investiția, după caz.

Avize și acorduri de principiu

1. avizul beneficiarului de investiție privind necesitatea și oportunitatea investiției;

2. certificatul de urbanism;

3. avize de principiu privind asigurarea utilităților (energie termică și electrică, gaz metan, apă-canal, telecomunicații etc.);

4. acordul de mediu;

5. alte avize și acorduri de principiu specifice.

B. Piese desenate

1. plan de amplasare în zonă (1:25000 - 1:5000);

2. plan general (1: 2000 - 1:500);

3. planuri și secțiuni generale de arhitectură, rezistență, instalații, inclusiv planuri de coordonare a tuturor specialităților ce concură la realizarea proiectului;

4. planuri speciale, profile longitudinale, profile transversale, după caz.

CAP. 3. CONȚINUTUL - CADRU AL PROIECTULUI TEHNIC

3.1. PĂRȚILE SCRISE

3.1.1. Date generale:

- denumirea obiectivului de investiții;

- amplasamentul (județul, localitatea, adresa postală și/sau alte date de identificare);

- titularul investiției;

- beneficiarul investiției;

- elaboratorul proiectului.

3.1.2. Descrierea generală a lucrărilor

A. În cadrul secțiunii "Descrierea lucrărilor" care fac obiectul proiectului tehnic se vor face referiri asupra următoarelor elemente:

a) amplasamentul;

b) topografia;

c) clima și fenomenele naturale specifice zonei;

d) geologia, seismicitatea;

- e) prezentarea proiectului pe specialități;
- f) organizarea de șantier , descriere sumară, demolări, deviere de rețele, etc
- g) căi de acces provizorii
- h) devierile si protejările de utilități afectate;
sursele de apă, energie electrică, gaze, telefon si altele asemenea pentru lucrări definitive si provizorii;
- i) căile de acces permanente, căile de comunicații si altele asemenea;
- j) trasarea lucrărilor;
- k) protejarea lucrărilor executate și a materialelor din șantier
- l) măsurarea lucrărilor
- m) laboratoarele ofertantului și testele care cad în sarcina sa
- n) memorii tehnice pe specialități
- o) relația dintre ofertant, consultant și persoana juridică achizitoare
antemăsurătoare;

B. Memorii tehnice pe specialități.

3.1.3. Caietele de sarcini

Sunt documentele care reglementează nivelul de performanță a lucrărilor, precum si cerințele, condițiile tehnice si tehnologice, condițiile de calitate pentru produsele care urmează a fi incorporate in lucrare, testele, inclusiv cele tehnologice, încercările, nivelurile de toleranțe si altele de aceeași natură, care să garanteze indeplinirea exigențelor de calitate si performanță solicitate.

Caietele de sarcini se elaborează de către proiectant pe specialități, prin dezvoltarea elementelor tehnice cuprinse in planse, si nu trebuie să fie restrictive.

A. Rolul și scopul caietelor de sarcini:

- a) fac parte integrantă din proiectul tehnic;
- b) reprezintă descrierea elementelor tehnice si calitative menționate in planse si prezintă informații, precizări si prescripții complementare planselor;
- c) planșele, breviarele de calcul și caietele de sarcini sunt complementare; notele explicative inscrise in planse sunt scurte si cu caracter general, vizand in special explicitarea desenelor;
- d) detaliază notele si cuprind caracteristicile si calitățile materialelor folosite, testele si probele acestora, descriu lucrările care se execută, calitatea, modul de realizare, testele, verificările si probele acestor lucrări, ordinea de execuție si de montaj si aspectul final;
- e) împreună cu plansele, trebuie să fie astfel concepute incat, pe baza lor, să se poată determina cantitățile de lucrări, costurile lucrărilor si utilajelor, forța de muncă si dotarea necesară execuției lucrărilor;
- f) elaborarea caietelor de sarcini se face de către proiectanți - arhitecți si ingineri specialisti pentru fiecare categorie de lucrare;
- g) stabilesc responsabilitățile pentru calitățile materialelor si ale lucrărilor si responsabilitățile pentru teste, verificări, probe;
- h) redactarea caietelor de sarcini trebuie să fie concisă si sistematizată;
- i) prevăd modul de urmărire a comportării in timp a investiției;

- j) prevăd măsurile și acțiunile de demontare/demolare (inclusiv reintegrarea în mediul natural a deșeurilor) după expirarea perioadei de viață (postutilizarea);
- k) caietele de sarcini nu trebuie să fie restrictive.

B. Tipuri de caiete de sarcini

B.1. În funcție de destinație, caietele de sarcini pot fi:

- a) caiete de sarcini pentru execuția lucrărilor;
- b) caiete de sarcini pentru furnizori de materiale, semifabricate, utilaje, echipamente tehnologice și confecții diverse;
- c) caiete de sarcini pentru recepții, teste, probe, verificări și puneri în funcțiune;
- d) caiete de sarcini pentru urmărirea comportării în timp a construcțiilor și conținutul cărții tehnice.

B.2. În funcție de categoria de importanță a obiectivului de investiții, caietele de sarcini pot fi:

- a) caiete de sarcini generale, care se referă la lucrări curente în domeniul construcțiilor și care se elaborează pentru toate obiectivele de investiții;
- b) caiete de sarcini speciale, care se referă la lucrări specifice și care se elaborează independent pentru fiecare lucrare.

C. Conținutul caietelor de sarcini

Caietele de sarcini trebuie să cuprindă:

- a) breviarele de calcul, care reprezintă documentele justificative pentru dimensionarea elementelor de construcții și de instalații și se elaborează pentru fiecare element de construcție în parte. Breviarele de calcul, prezentate sintetic, vor preciza încărcările și ipotezele de calcul, precum și tipurile de programe utilizate;
- b) nominalizarea planșelor care guvernează lucrarea;
- c) proprietățile fizice, chimice, de aspect, de calitate, toleranțe, probe, teste și altele asemenea, pentru materialele componente ale lucrării, cu indicarea standardelor;
- d) dimensiunea, forma, aspectul și descrierea execuției lucrării;
- e) ordinea de execuție, probe, teste, verificări ale lucrării;
- f) standardele, normativele și alte prescripții, care trebuie respectate la materiale, utilaje, confecții, execuție, montaj, probe, teste, verificări;
- g) condițiile de recepție, măsurători, aspect, culori, toleranțe și altele asemenea

3.1.4. Listele cu cantitățile de lucrări

Acest capitol va cuprinde toate elementele necesare cuantificării valorice a lucrărilor și conține:

- a) centralizatorul cheltuielilor, pe obiectiv (formularul F1);
- b) centralizatorul cheltuielilor pe categorii de lucrări, pe obiecte (formularul F2);
- c) listele cu cantitățile de lucrări pe categorii de lucrări (formularul F3);
- d) listele cu cantitățile de utilaje și echipamente tehnologice, inclusiv dotări (formularul F4);

- e) fisele tehnice ale utilajelor si echipamentelor tehnologice (formularul F5);
- f) listele cu cantități de lucrări pentru construcții provizorii OS (organizare de santier) (Se poate utiliza formularul F3.).

NOTĂ:

Formularele F1-F5, completate cu prețuri unitare si valori, devin formulare pentru devizul ofertei si vor fi utilizate pentru intocmirea situațiilor de lucrări executate, in vederea decontării.

3.1.5. Graficul general de realizare a investiției publice (formularul F6)

Graficul general de realizare a investiției publice reprezintă esalonarea fizică a lucrărilor de investiții/intervenții.

3.2. PĂRȚILE DESENATE

Sunt documentele principale ale proiectului tehnic pe baza cărora se elaborează părțile scrise ale acestuia, cuprinzand toate informațiile necesare elaborării caietelor de sarcini si care, se compun din:

3.2.1. Planșe generale:

Sunt planșe informative de ansamblu și cuprind:

- planșa de incadrare in zonă;
- planșele de amplasare a reperelor de nivelment si planimetrice;
- planșele topografice principale;
- planșele de amplasare a forajelor si profilurilor geotehnice, cu inscrierea condițiilor si a recomandărilor privind lucrările de fundare;
- planșele principale de amplasare a obiectelor, cu inscrierea cotelor de nivel, a distanțelor de amplasare, orientărilor, coordonatelor, axelor, reperelor de nivelment si planimetrice, a cotei +/-0,00, a cotelor trotuarelor, a cotelor si distanțelor principale de amplasare a drumurilor, trotuarelor, aleilor pietonale, platformelor si altele asemenea;
- planșele principale privind sistematizarea pe verticală a terenului, cu inscrierea volumelor de terasamente, săpături-umpluturi, depozite de pământ, volumul pământului transportat (excedent si deficit), a lucrărilor privind stratul vegetal, a precizărilor privind utilajele si echipamentele de lucru, precum si a altor informații si elemente tehnice si tehnologice;
- planșele principale privind construcțiile subterane, cuprinzand amplasarea lor, secțiuni, profiluri longitudinale/transversale, dimensiuni, cote de nivel, cofraj si armare, ariile si marca secțiunilor din oțel, marca betoanelor, protecții si izolații hidrofuge, protecții impotriva agresivității solului, a coroziunii si altele asemenea;
- planșele de amplasare a reperelor fixe si mobile de trasare.

3.2.2. Planșele principale ale obiectelor

Sunt planșe cu caracter tehnic, care definesc si explicitează toate elementele construcției. Se recomandă ca fiecare obiect subteran/suprateran să fie identificat prin număr/cod si denumire proprii.

Planșele principale se elaborează pe obiecte și, în general, cuprind:

Planșe de arhitectură

Definesc și explicitează toate elementele de arhitectură ale fiecărui obiect, inclusiv cote, dimensiuni, distanțe, funcțiuni, arii, precizări privind finisajele și calitatea acestora și alte informații de această natură.

Planșe de structură

Definesc și explicitează pentru fiecare obiect alcătuirea și execuția structurii de rezistență, cu toate caracteristicile acesteia, și cuprind:

- planurile infrastructurii și secțiunile caracteristice cotate;
- planurile suprastructurii și secțiunile caracteristice cotate;
- descrierea soluțiilor constructive, descrierea ordinii tehnologice de execuție și montaj (numai în situațiile speciale în care aceasta este obligatorie), recomandări privind transportul, manipularea, depozitarea și montajul.

Planșe de instalații

Definesc și explicitează pentru fiecare obiect amplasarea, alcătuirea și execuția instalațiilor, inclusiv cote, dimensiuni, toleranțe și altele asemenea.

- planurile principale de amplasare a instalațiilor;
- schemele principale ale instalațiilor;
- secțiuni, vederi, detalii

Planșe de utilaje și echipamente tehnologice (dacă e cazul).

Vor cuprinde, în principal, planșele principale de tehnologie și montaj, secțiuni, vederi, detalii, inclusiv cote, dimensiuni, toleranțe, detalii montaj, și anume:

- planse de ansamblu;
- scheme ale fluxului tehnologic;
- scheme cinematice, cu indicarea principalilor parametri;
- scheme ale instalațiilor hidraulice, pneumatice, electrice, de automatizare, comunicații, rețele de combustibil, apă, iluminat și altele asemenea, precum și ale instalațiilor tehnologice;
- planse de montaj, cu indicarea geometriilor, dimensiunilor de amplasare, prestațiilor, sarcinilor și a altor informații de aceeași natură, inclusiv a schemelor tehnologice de montaj;
- diagrame, nomograme, calcule ingineresti, tehnologice și de montaj, inclusiv materialul grafic necesar punerii în funcțiune și exploatării;
- liste cu utilaje și echipamente din componența planșelor tehnologice, inclusiv fișe cuprinzând parametrii, performanțele și caracteristicile acestora.

Planşe de dotări (dacă este cazul):

Cuprind planse de amplasare si montaj, inclusiv cote, dimensiuni, secțiuni, vederi, tablouri de dotări si altele asemenea, pentru:

- piese de mobilier;
- elemente de inventar gospodăresc,
- dotări PSI,
- dotări necesare securității muncii,
- alte dotări necesare in funcție de specific.

NOTĂ:

Având în vedere că în cadrul lucrărilor ce vor fi proiectate sunt prevăzute și separarea de utilități se vor întocmi proiecte de bransamente separat pe corpuri de clădire (dacă este cazul).

CAP.4. Planul de afaceri – Model orientativ

4.1. Titlul structurii de sprijinire a afacerii

inclusiv datele de contact si identificare ale organizației care administrează structura, logo-ul acesteia etc.

4.2. Descrierea organizației care administrează structura de sprijinire a afacerilor (societatea de administrare)

Informații cu privire la

- istoricul societății de administrare
- strategia societății în ceea ce privește managementul (administrarea) structurii de sprijinire a afacerilor și asigurarea funcționării optime, în corelare cu specificul structurii și al serviciilor oferite locatarilor structurii:
 - viziunea, misiunea și obiectivele pe termen scurt, mediu și lung
 - parteneriate strategice, dacă este cazul
 - identificarea riscurilor ce pot apărea în activitatea de administrare a structurii și descrierea mecanismului de gestionare a riscurilor
 - resursele umane implicate în activitatea de administrare a structurii de sprijinire a afacerilor, inclusiv domeniile de expertiză, abilitățile, activitățile și responsabilități în cadrul organizației, în corelare cu specificul structurii de sprijinire a afacerilor și al serviciilor oferite locatarilor structurii
- alte aspecte relevante care pot dovedi/ susține capacitatea de a administra și de a asigura buna funcționare a structurii de sprijinire a afacerilor.

4.3. Prezentarea structurii de sprijinire a afacerilor

- Tipul structurii de sprijinire a afacerilor, tipul activităților ce se desfășoară/ vor fi desfășurate în cadrul structurii, comparativ cu capacitatea de găzduire și facilitățile oferite, caracteristicile firmelor locatate (e.g. domenii de activitate, mărime).
- Accesul structurii la diferite tipuri de transport (rutier, feroviar, naval)
- Descrierea serviciilor prestate în cadrul structurii: servicii de bază (e.g. închiriere spații pentru desfășurarea activității de producție/servicii de către firmele locatate, acces la utilități) și servicii specializate (e.g. consultanță în afaceri, juridică, contabilitate)
- Facilități oferite firmelor locatate
- descrierea și evidențierea punctelor tari ale structurii de sprijinire afacerilor și ale serviciilor oferite
- evidențierea anumitor calități/avantaje față de competitori (e.g. preț, calitate, caracteristici noi)
- alte aspecte relevante

4.4. Analiza pieței

Se va avea în vedere prezentarea următoarelor aspecte:

- Piața țintă; clienți existenți și potențiali
- analiza și prognoza cererii pentru spații de producție/ prestare servicii în cadrul unei structuri de sprijinire a afacerilor, în zona vizată
- concurența existentă pe piață (puncte tari și puncte slabe ale concurenței)

4.5. Strategia de marketing și de ocupare structurii de sprijinire afacerilor

Descrierea strategiei de introducere a serviciilor pe piață (sau de menținere/ îmbunătățire/ extindere, în cazul unor servicii existente).

Tot aici se va evidenția strategia de marketing pentru promovarea serviciilor și de ocupare (populare) a structurii de sprijinire afacerilor respective și modalitățile de punere în practică a acesteia, în scopul asigurării gradului de ocupare stabilit ca obiectiv:

- analiza gamei de servicii oferite (de bază- e.g. acces la utilități - și specifice – e.g. consultanță în management, contabilitate), în funcție de specificul structurii
- politica de promovare a structurii de sprijinire a afacerilor și a serviciilor oferite
- politica de preț: metoda de stabilire a prețurilor
- identificarea clienților potențiali în funcție de specificul structurii și de gama de servicii oferite

Pot fi menționate (sau anexate la Planul de afaceri) documente care să dovedească angajamente în vederea ocupării (populării) structurii (e.g. pre-contracte de închiriere)

4.6. Analiza financiară

- Calculațiile de costuri și venituri care fundamentează proiecțiile de cheltuieli și venituri
- Proiecția bilanțului (lunar în primul an de analiză și anual pentru ceilalți ani de analiză)
- Proiecția contului de profit și pierdere
- Proiecția fluxului de lichidități (cash-flow)
- Planul și sursele de finanțare a investiției (pe durata implementării proiectului și după încetarea finanțării nerambursabile)

Orizontul de timp pentru analiza financiară: 10 ani după încetarea finanțării nerambursabile

Rata de actualizare financiară utilizată: 5%.

4.7. Anexe și alte documente

Alte documente ce considerați a fi relevante, sau care susțin anumite puncte de vedere din planul dvs. de afaceri.

NOTĂ:

Pentru că structura de afaceri nu este înființată la momentul realizării planului de afaceri, secțiunea “Descrierea organizației care administrează structura de sprijinire a afacerilor” din modelul orientativ va conține orice informație care să dovedească sau să susțină capacitatea solicitantului de a asigura administrarea și buna funcționare a structurii de sprijinire a afacerilor.

Activitatea de administrare a structurii de sprijinire a afacerilor poate fi concesionată cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

CAP.5. CERINȚE MINIME ȘI OBLIGATORII

Ofertantul va vizita amplasamentul.

Oferta se va face pentru fiecare fază în parte.

Proiectul tehnic va respecta conținutul cadru conform normelor și metodologiilor în vigoare :

Proiectul tehnic și detaliile de execuție se vor verifica pentru respectarea cerinței esențiale „rezistență mecanică și stabilitate” , precum și pentru respectarea cerinței esențiale „securitate la incendiu”

Proiectantul va răspunde pentru listele de cantități întocmite .

Proiectul tehnic și detaliile de execuție vor fi verificate pentru respectarea cerințelor esențiale conform legislației în vigoare.

Ofertantul declarat câştigător va face demersurile necesare pentru verificarea proiectului conform Legii 50/1991 completată cu Legea 453/2001, și cu Legea 10/1995, de verificator MLPTL în vederea obținerii Autorizației de construire (costurile pentru verificarea proiectului vor fi cuprinse în oferta de preț).

La predare, proiectul tehnic va fi verificat conform listei de verificare, emisă de Autoritatea de Management pentru Programul Operațional Regional, CONFORM ANEXEI 1 la prezenta Tema de proiectare.

OFERTANTUL DECLARAT CÂȘTIGĂTOR :

- Va întocmi documentațiile necesare obținerii avizelor impuse prin certificatul de urbanism; valoarea acestora va fi inclusă în oferta de preț;
- Va întocmi documentația pentru obținerea autorizației de construire;
- Va asigura asistența tehnică pe durata execuției lucrărilor;
- Săptămânal proiectantul se va consulta cu beneficiarul privind stadiul proiectului. Obținerea tuturor avizelor impuse prin certificatul de urbanism cât și a eventualelor studii și avize ce derivă din acestea se va face prin grija și costurile prestatorului.

CAP. 6. TERMEN DE PREDARE

- 15 decembrie 2010 data predării Studiului de Fezabilitate.
- 30 ianuarie 2011 - D.T.A.C.
- 15 februarie 2011 P.T. + D.D.E.

CAP.7. FORMA DE PREZENTARE

Documentația se va elabora în 5 (cinci) exemplare originale, redactate în limba română, cât și pe suport magnetic (CD)- (exclus format PDF).

NOTĂ:

La elaborarea proiectelor materialele, confecțiile, utilajele tehnologice si echipamentele vor fi definite prin parametri, performanțe si caracteristici.

Este interzis a se face referiri sau trimiteri la mărci de fabrică, producători ori comercianți sau la alte asemenea recomandări ori precizări care să indice preferințe sau să restrângă concurența.

Caracteristicile tehnice si parametrii funcționali vor fi prezentați în cadrul unor limite (pe cât posibil) rezultate din breviarele de calcul si nu vor fi date în mod determinist, în scopul de a favoriza un anumit furnizor (producător sau comerciant).

La predare, întreaga documentație ce face obiectul prezentului caiet de sarcini va fi verificată conform listei de de verificare, emisă de Autoritatea de Management pentru Programul Operațional Regional.

CAP. 8. RECEPȚIE ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Recepția se va executa după predarea Documentația de avizare a lucrărilor de intervenții și respectiv a proiectului tehnic însoțit de documentația aferentă ce face obiectul prezentului caiet de sarcini. Decontarea lucrărilor se va face numai după semnarea procesului verbal de recepție, FARĂ OBIECTIUNI, pe baza de factură emisă de prestator.

Pentru întreaga documentație plata se va efectua astfel:

- 10% după depunerea și respectiv recepția acesteia, în baza situației de plata întocmită de prestator, a procesului- verbal de recepție;
- 40% la depunerea cererii de finanțare
- 50% după declararea proiectului eligibil, în baza situației de plata întocmită de prestator, a procesului- verbal de recepție și a documentului eliberat de Organismul Intermediar /Autoritatea de Management pentru Programul Operațional Regional din care reiese ca proiectul tehnic a fost evaluat și acceptat).
- Dacă proiectul este declarat neeligibil din vina exclusivă a proiectantului, acesta pierde procentul de 50% și garanția de bună execuție.

Facturile se vor depune la Centrul de Informații pentru Cetățeni (CIC) din cadrul Primăriei Municipiului Braşov, B-dul Eroilor nr. 8, cam. 1, în perioada 1-5 ale lunii.

Plata se va face pe baza facturii/facturilor emise de executant în baza situațiilor de plată vizate și confirmate de achizitor, în contul prestatorului, în perioada 24-31 ale lunii.

ARHITECT SEF

Ing. Maria DUMITRESCU

DIRECȚIA RELAȚII EXTERNE, CULTURĂ ȘI EVENIMENTE

Cecilia Mariana DOICIU

ÎNTOCMIT

Arh. Tudor SFARGHIU

Anexa1

La predare, proiectul tehnic va fi verificat conform listei de verificare, emisă de Autoritatea de Management pentru Programul Operațional Regional, după cum urmează:

Notă: Lista se va utiliza pentru proiectele tehnice realizate (sau pentru care procedura de atribuire a fost lansată) ulterior intrării în vigoare a Ordinului ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și locuințelor nr.863/2008 pentru aprobarea „Instrucțiunilor de aplicare a unor prevederi din Hotărârea Guvernului nr.28/2008 privind aprobarea conținutului-cadru al documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice, precum și a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții”

Lista de verificare a proiectului tehnic elaborat după intrarea în vigoare a Ordinului nr. 863/2008

Nr. crt.	Criterii	DA	NU
1	Criterii generale privind conținutul proiectului tehnic		
1	Proiectul cuprinde părți scrise și părți desenate?		
2	Există memoriu general care prezintă sintetic toate aspectele care caracterizează investiția?		
3	Există memorii tehnice pentru specialități, prezentate separat?		
4	Există caiete de sarcini pentru fiecare specialitate?		
5	Există liste cu cantități de lucrări pentru fiecare specialitate?		
6	Există centralizator de cheltuieli pe obiectiv de investiție? (formular F1)		
7	Există centralizator de cheltuieli pe categorii de lucrări , pe obiecte? (formular F2)		
8	Există listele cu cantitățile de lucrări pe categorii de lucrări (formularul F3)		
9	Există listele cu cantitățile de utilaje și echipamente tehnologice, inclusiv dotări? (formularul F4)		
10	Există fișele tehnice ale utilajelor și echipamentelor tehnologice? (formularul F5)		
11	Există listele cu cantitățile de lucrări pentru construcții provizorii? (formularul F3)		
12	Graficul general de realizare a lucrării este inclus în documentație?		
13	Sunt atașate referatele de verificare tehnică a PT?		
14	Documentația include studiul geotehnic?		
15	Există planșe ale obiectelor de investiție, pentru toate specialitățile?		

16	Există planşe de arhitectură pentru fiecare obiect, inclusiv cote, dimensiuni, distanţe, funcţiuni, arii, precizări privind finisajele?		
17	Există planşe de structură pentru fiecare obiect, cu toate caracteristicile; planurile de infrastructură, suprastructură şi secţiunile caracteristice cotate?		
18	Există planşe de instalaţii explicitate pentru fiecare obiect?		
19	Există planşe cu utilajele şi echipamentele tehnologice?		
20	Există planşe cu dotări?		
21	Sunt anexate avize, acorduri, aprobări, certificatul de urbanism, agremente tehnice - după caz?		
II	Criterii specifice privind aspectele calitative ale proiectului tehnic		
1	Părţile scrise cuprind foaia de titlu în care sunt prezentate titlul proiectului, faza, beneficiarul, datele proiectantului, data elaborării proiectului?		
2	Părţile scrise conţin lista cu semnături ale reprezentantului legal al proiectantului, şefului de proiect, elaboratorilor pe specialităţi?		
3	Există o corespondenţă între obiectele de investiţie din cadrul PT şi cele din SF (a fost luat în calcul scenariul recomandat de către elaboratorul studiului/ documentaţiei de avizare)?		
4	Există memorii tehnice pentru specialităţile: arhitectură, rezistenţă, instalaţii interioare, reţele edilitare, tehnologie – după caz?		
5	PT este verificat de verificatori tehnici atestaţi pe specialităţi cf. "Regulament de verificare şi expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuţiei lucrărilor şi a construcţiilor" - H.G. 925/1995; M.O. 286/1995? Există ştampila şi semnătura verficatorului de proiect pe fiecare pagină, în secţiunile din proiect (părţi scrise şi părţi desenate) unde acest lucru este obligatoriu prin lege?		
6	Cuprinde proiectul pentru organizarea de şantier cu descrierea sumară, demolări, devieri de reţele, căi de acces provizorii, alimentare cu apă, energie electrică, termică, telecomunicaţii?		
7	Caietele de sarcini conţin breviare de calcul pentru dimensionarea elementelor de construcţie şi a instalaţiilor?		
8	Caietele de sarcini descriu lucrările şi materialele prevăzute în cadrul fiecărui proiect de specialitate în parte?		
9	Conţin instrucţiuni de execuţie, montaj, specificaţii tehnice referitoare la folosirea materialelor, utilajelor, teste şi verificări, cu indicarea standardelor, normativelor şi a prescripţiilor tehnice ce trebuie respectate?		

10	Devizele pe obiect sunt realizate pe baza antemăsurătorii conform Indicatoarelor de norme de deviz?		
11	Valoarea totală a investiției din PT nu diferă de cea previzionată în cadrul SF/documentației tehnico-economice ¹		
12	Există rapoartele verificatorilor tehnici de proiect pentru fiecare secțiune pentru care verificarea este obligatorie conform legii ?		
13	Studiul geotehnic este verificat pentru cerința Af ² – după caz?		
14	Există planuri topografice, de sistematizare verticală, planuri pentru construcțiile subterane – după caz?		
15	Planșele sunt numerotate/codificate, prezintă cartuș cu format și conținut conform standardelor și semnăturile proiectanților?		
16	Planșele de specialități sunt corelate cu memoriile tehnice pentru specialități?		
17	Sunt obținute avizele pentru devierile de rețele necesare de la proprietarii / operatorii lor, dacă este cazul?		

¹ În cazul diferențelor între PT și SF / documentația tehnico-economică, se va asigura actualizarea SF / documentației tehnico-economice, precum și aprobarea Consiliului Județean/ Consiliului Local/ organismului abilitat al solicitantului privind SF / documentația tehnico-economică actualizată.

² Af - rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și a masivelor de pământ