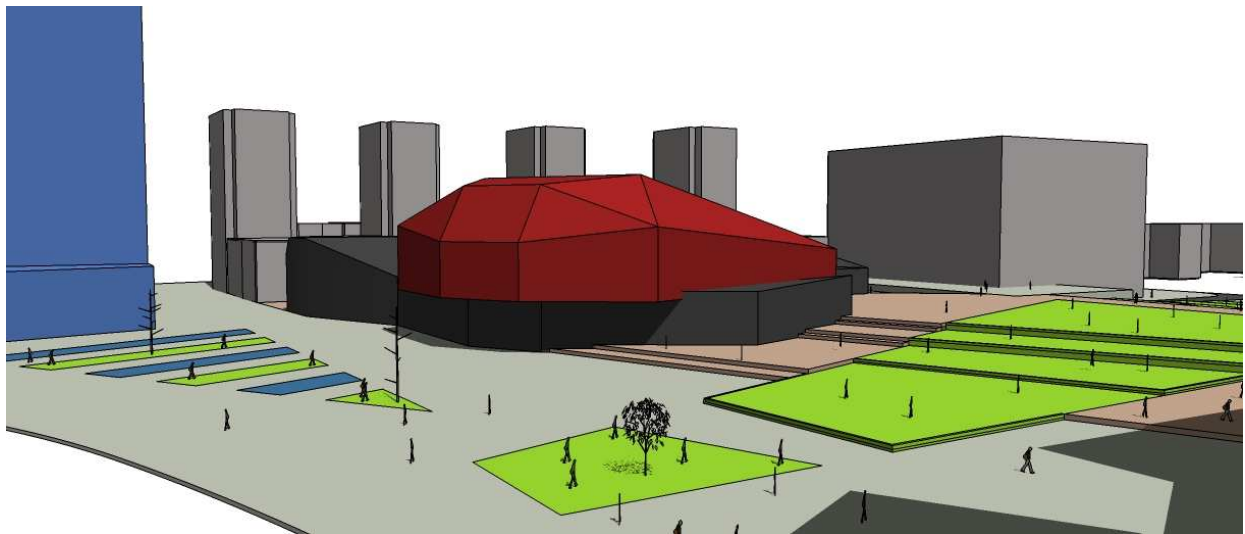


Aprobat PRIMAR
GEORGE SCRIPCARU

TEMĂ DE PROIECTARE

privind
Întocmire S.F.

pentru proiectul
“Centru cultural”
Braşov – Centrul Civic



TEMĂ DE PROIECTARE

DENUMIRE PROIECT: "CENTRU CULTURAL BRAȘOV"

CAP. 1 DATE GENERALE

- 1.1. **Amplasament:** Brașov, CENTRUL CIVIC
- 1.2. **Beneficiar:** Municipiul Brașov
- 1.3. **Obiectul temei de proiectare** îl constituie întocmirea:

- 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;

Proiectul elaborat va trebui să ofere soluții pentru realizarea obiectivului: "**Centru Cultural Brașov**".

1.4. **Descrierea situației existente**

Terenul aflat în studiu este liber de construcții și are o suprafață de aproximativ 10379 mp. Acesta va avea o deschidere la stradă de aproximativ 130 de metri și o adâncime de aproximativ 230 metri.

În incinta sau la limita amplasamentului se află rețele edilitare: apă/canal, electrica, gaze, telefonie.

Prevederi ale documentațiilor de urbanism:

Conform Plan Urbanistic General al Municipiului Brașov, pr. nr. 34037/ dec. 1998 aprobat cu HCL 425/1999 este prevăzut ca în această zonă să se realizeze noul centru civic al Brașovului: în documentația PUG Municipiul Brașov, teritoriul studiat face parte din UTR nr. 27. Zona este prevăzută pentru realizarea noului Centru Civic al Municipiului, cu funcțiuni de interes public și rezidențial: sedii birouri, bănci, clădiri administrative, turism și cultură.

Pentru dezvoltarea urbanistică a zonei a fost întocmită o documentație de urbanism la nivel de Plan Urbanistic Zonal (PUZ), anume: Centrul Civic Brașov – Actualizare, aprobată de către Consiliul Local Brașov prin HCL 443/2009. În documentație zona aferentă **Centrului Cultural** a fost descrisă urbanistic astfel:

zona Zcc – Zona Centru Cultural

Suprafața zonei este de 10379 mp.

Date de recunoaștere

Zona este amplasată în partea de est a clădirilor existente ce formează frontul de vest al centrului civic (spre str. M. Kogălniceanu).

Amplasamentul propus pentru Centrul Cultural (o funcțiune importantă pentru oraș) se află în zona centrală a centrului civic și este înconjurat de zona verde a parcului amenajat propus a se realiza.

Construcții existente – nu sunt.

Tipul de proprietate al terenurilor – proprietatea privată a Primăriei Municipiului Brașov.

Propuneri

Centrul Cultural va cuprinde – săli de spectacole, filarmonică, (eventual – cinematograful), săli de expoziții, biblioteci pentru adulți și copii, săli de lectură și cercetare, spații comerciale specifice funcțiunii, cofetării, ceainării, cafenele, săli de conferințe etc.

Centrul trebuie să fie un punct important de atracție pentru locuitorii Brașovului și pentru cei din localitățile apropiate.

Accesele auto, aprovizionarea, parcajele auto necesare, spațiile tehnice și anexele specifice funcțiilor propuse se vor realiza în subteran prin subsolurile generale, prin cele 8 accese principale propuse.

Se va întocmi o documentație PUD și se propune realizarea unui concurs de arhitectură pentru proiectul centrului cultural.

Regimul de înălțime: P – P+3E.

Indici de utilizare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T = 75%.

Coeficientul maxim de utilizare al terenului C.U.T = 2,0.

1.5. Necesitatea și oportunitatea lucrării

Principalele obiective care trebuie atinse prin implementarea proiectului:

Sporirea atractivității cultural-turistice a Municipiului Brașov prin crearea de noi structuri culturale și 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 găsirii de soluții care să se încadreze în aspectul modern, contemporan, specific unui centru civic de interes public.

Parcul va asigura modalități multiple de petrecere a timpului liber, de relaxare și agrement.

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,

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

Imaginea noului ansamblu a schimbat esențial caracterul funcțional al zonei și anume: din centrul financiar-bancar în centrul social-cultural și de servicii al orașului Brașov. Noua funcționalitate justifică prezenta soluție spațial volumetrică propusă (volumetrie și regim de înălțime) ca zonă centrală reprezentativă a orașului.

Pentru realizarea întregului ansamblu se propun următoarele funcțiuni – zone majore:

A. Două zone cu funcțiune mixtă – birouri, hotel, comerț.

(Nu fac obiectul prezentei teme de proiectare, dar trebuie avută în vedere o interrelaționare cu centrul cultural)

Prima zonă este propusă în partea de sud-vest a amplasamentului, la intersecțiile dintre str. M. Kogălniceanu și b-dul. 15 Noiembrie. Regimul de înălțime P+M+2E și pentru accentul propus în această zonă P+M+25E. A doua zonă este amplasată în partea estică a zonei. Regimul de înălțime propus P+M și pentru accent P+M 10÷14E.

B. Zonă centrală, culturală, de agrement, promenadă, servicii, circulații

Aceasta face subiectul prezentului proiect, cuprinzând lucrările ce urmează a fi proiectate.

Centrul Cultural – cu săli de spectacole, conferințe, expoziții, bibliotecă, spații comerciale specifice funcțiunii; regimul de înălțime propus P – P+3E. Ansamblul va fi amplasat în partea de vest a zonei centrale.

- Sălile de spectacole de 900 respectiv 450 locuri sunt gândite în sistem multifuncțional, modelarea făcându-se în principiu pentru activitățile Filarmonicii Brașov.
- Sălile de expoziții sunt gândite pentru a prelua spațiile Muzeului de Artă dar și a unui muzeu de artă contemporană iar sălile bibliotecii vor prelua, la nivel modern, contemporan Biblioteca Centrală Județeană.
- Sunt asigurate toate spațiile auxiliare activităților, spații tehnice, curți de serviciu și acces.

Suprafața utilă estimată = 25.500 mp.

Suprafața desfășurată = 31.000 mp.

Realizarea unei zone verzi – un parc central amenajat – cu alei pietonale, spații de odihnă, platforme pentru expoziții în aer liber, spații de joacă pentru copii.

Suprafața estimată a se amenaja = 23.000 mp.

Structura:

se dorește realizarea infrastructurii din beton armat, suprastructura putând fi din beton armat, metal sau mixtă. Închiderile se vor realiza din materiale durabile, de buna calitate, vor fi apreciate zonele vitrate ample, întrepătrunderea zonelor interioare cu cele exterioare. Se vor studia zonele plantate, prevăzându-se alei pietonale, locuri de discuții și odihnă, posibil fântână, o mică oglindă de apă.

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 reperi în sistem de referință național (Proiecție Stereografică 1970); studiu topografic avizat Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov;

- 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 detalierea pe structura devizului general;

2. eșalonarea 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;

5. analiza de senzitivitate;

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.

Principali 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. eșalonarea 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.5. CERINȚE MINIME ȘI OBLIGATORII

Ofertantul va vizita amplasamentul.

Studiul de fezabilitate va respecta întocmai prevederile conținutului cadru din anexa 2 – HG nr. 28/2008.

OFERTANTUL DECLARAT CÂȘTIGĂTOR :

- Va întocmi documentațiile necesare obținerii avizelor impuse prin certificatul de urbanism, valoarea acestora va fi inclusă în oferta de preț.
- 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

- 20 decembrie 2010 – predarea documentațiilor la instituțiile abilitate în vederea obținerii avizelor de utilități, predarea nr. de înregistrare a acestor documentații la Primăria Municipiului Brașov, predarea unui plan de situație cu propunerea de amplasament și schița de volumetrie (10% din valoarea studiului);
- 20 februarie 2011 – predarea finală (90% din valoarea studiului).

CAP.7. FORMA DE PREZENTARE

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

NOTĂ:

La elaborarea proiectelor materialele, confecțiile, utilajele tehnologice și echipamentele vor fi definite prin parametri, performanțe și 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 și parametrii funcționali vor fi prezentați în cadrul unor limite (pe cât posibil) rezultate din breviarele de calcul și 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 verificare, emisă de Autoritatea de Management pentru Programul Operațional Regional.

CAP. 8. RECEPȚIE ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Recepția se va executa după predarea “Studiului de fezabilitate” ce face obiectul prezentului caiet de sarcini. Decontarea lucrărilor se va face numai după semnarea procesului-verbal de recepție fără obiecțiuni, pe bază de factură emisă de prestator.

Factura se va depune la Centrul de Informații pentru Cetățeni (C.I.C.) din cadrul Primăriei Municipiului Brașov, B-dul Eroilor nr. 8, cam. 1.

Plata se va face pe baza facturii 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

DIRECTOR EXECUTIV-ADJUNCT

Ing. Liliana Horga

ÎNTOCMIT

Arh. Tudor SFARGHIU