

Aprobat PRIMAR
GEORGE SCRIPCARU

TEMĂ DE PROIECTARE

privind
Întocmire S.F.

pentru proiectul
“Parcaj subteran”
Braşov – Centrul Civic

TEMĂ DE PROIECTARE

DENUMIRE PROIECT: “**Parcaj Subteran Centru Civic 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
- analiză cost-beneficiu;
- plan de afaceri pentru justificarea investiției, inclusiv strategia de marketing.

Studiul de fezabilitate elaborat va trebui să ofere soluții pentru realizarea obiectivului: “**Parcaj Subteran**”.

1.4. **Descrierea situației existente**

Terenul aflat în studiu este liber de construcții și are o suprafață de aproximativ 23225 mp.

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 **Parcului cu parcaj subteran** a fost descrisă urbanistic astfel:

zona Zv – Zona Parc și Parcaj Subteran

Suprafața zonei este de 23225 mp.

Date de recunoaștere

Zona este amplasată în partea centrală a centrului civic.

Construcții existente: nu sunt.

Tipul de proprietate al terenurilor: Terenul este proprietatea privată a Primăriei Municipiului Brașov.

Propuneri

Se propune amplasarea unui parc public amenajat, care, prin aleile lui vor realiza legături pietonale între toate clădirile existente și cele propuse, cât și accesele la parcajul subteran.

Parcul va îngloba în suprafața lui și Centrul Cultural.

Pe lângă spațiile verzi și aleile pietonale, se vor prevedea zone pentru expoziții în aer liber, locuri de joacă pentru copii, locuri de odihnă, fântâni, mobilier urban etc.

Pentru realizarea parcului urban se propune întocmirea unui proiect peisagistic, întocmit de un specialist în domeniu.

1.5. Necesitatea și oportunitatea lucrării

Principalele obiective care trebuiesc atinse prin implementarea proiectului:

Sporirea numărului de locuri de parcare, problema acută a Brașovului, atât pentru a deservi centrul cultural cât și pentru celelalte funcțiuni din zona Centrului Civic.

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 va schimba esențial caracterul funcțional al zonei și anume: din centru financiar-bancar în centru social-cultural și de servicii al municipiului 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

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

Acesta face subiectul prezentului proiect, cuprinzând lucrările ce urmează a fi proiectate. Structura funcțională este gândită în jurul a trei funcțiuni majore, legate între ele, completându-se reciproc și personalizând zona centrală a centrului civic, anume:

Realizarea unui parcaj subteran pe două nivele, compus din străzi interioare și zone pentru parcare, cât și pentru spațiile tehnice necesare rețelelor edilitare.

Accesele în parcajul subteran se vor realiza din inelul de circulație principal cu sens unic. În total vor fi 8 accese amplasate pe toate cele patru laturi ale Centrului Civic. În felul acesta, în zona centrală va exista numai o circulație pietonală la suprafață.

Aprovizionarea magazinelor, a clădirilor existente și a celor propuse a se realiza, se va face numai prin subsoluri.

Numărul de locuri estimat – pe două nivele estimate = 750 locuri.

Suprafața totală estimată = 28.000 mp.

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.

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. 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.3. CERINȚE MINIME ȘI OBLIGATORII

Ofertantul va vizita amplasamentul.

OFERTANTUL DECLARAT CÂȘTIGĂTOR :

- Va întocmi documentațiile necesare obținerii avizelor impuse prin certificatul de urbanism; valoarea acestora va fi inclusă în oferta de preț;
- 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. 4. 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 propunere accese în corelare cu P.U.Z. (plan urbanistic zonal) "Centru Civic" (10% din valoarea studiului);
- 20 februarie 2011 – predarea finală (90% din valoarea studiului).

CAP.5. 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 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. 6. 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