



România
Județul Harghita
Orașul Vlăhița
Primarul Orașului Vlăhița

R.O. - 535800 - Orașul Vlăhița - CUI.:
4245224
Str. Turnătorilor nr. 20., Jud. Harghita
Tel./Fax: +40-266-246.634, +40-266-
246.635, +40-266-246.636
e-mail: office@primariavlahita.ro
<http://primariavlahita.ro>

Nr. 6971/05.11.2024

APROB
PRIMARUL ORAȘULUI VLĂHIȚA
LŐRINCZ Csaba



CAIET DE SARCINI
pentru achiziția publică de
proiectare în cadrul proiectului „**Realizare incubator de afaceri în orașul Vlăhița, județul Harghita**”

Coduri CPV:

79415200-8 – Servicii de consultanță în proiectare (Rev. 2)

71322000-1 – Servicii de proiectare tehnică pentru construcția de lucrări
publice (Rev. 2)

Caietul de sarcini face parte integrantă din documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei și constituie ansamblul cerințelor pe baza cărora se elaborează de către ofertant propunerea tehnică. Caietul de sarcini conține, în mod obligatoriu, specificații tehnice.

În acest sens, orice ofertă prezentată va fi luată în considerare, dar numai în măsura în care propunerea tehnică și propunerea financiară se înscrie în limitele cerințelor din caietul de sarcini.

Ofertarea de servicii de proiectare cu caracteristici tehnice care nu corespund caracteristicilor prevăzute în caietul de sarcini atrage respingerea ofertei ca fiind neconformă.

I. INTRODUCERE

ORAȘUL VLĂHIȚA implementează proiectul „**Realizare incubator de afaceri în orașul Vlăhița, județul Harghita**”.

Actualele întreprinderi nu dispun de servicii de specialitate în domeniul dezvoltării afacerilor care să ajute la dezvoltarea capacităților de inovare și întărirea poziției de piață a acestora, dacă ne gândim doar la cunoștințe antreprenoriale inovative, noi tehnologii, bune practici, atragere de fonduri etc. Nu există pe plan local o colaborare continuă și bine organizată între actorii economici locali și nu există o structură de reprezentare a intereselor, care să fie un eficient factor de dialog între mediul de afaceri și administrație. Prin realizarea obiectivului de investiții se va oferi o șansă atât clădirii printr-o altă formă de utilizare: birouri și spațiu de tip coworking, respectiv spațiu pentru evenimente.

În plus, în prezent avem informații că în prima parte a anului 2025 se deschide o oportunitate de finanțare pentru crearea de incubatoare și am dori să aplicăm pentru aceasta. Această cerere necesită depunerea unui DALI. Acest lucru justifică necesitatea de a începe planificarea cât mai curând posibil.

Conform Hotărârii Consiliului Local al Orașului Vlăhița nr. 127/2024 privind aprobarea Notei

Conceptuale și a Temei de proiectare pentru realizarea investiției „Realizare incubator de afaceri în orașul Vlăhița, județul Harghita”:

„Obiectivul acestei investiții este schimbarea destinației, reabilitarea și modernizarea clădirii fostei centrale termice și a clădirii depozitului.

La interiorul clădirii centralei termice se propune conformarea spațiilor cu cerințele normativelor actuale și cu necesitatea noilor funcțiuni; împărțirea în două nivele datorită înălțimii interioare mari; amenajarea de birouri, ateliere; sală pentru servere; grupuri sanitare; realizarea unei scări și a unui lift în vederea accesului la etaj și persoanelor cu dizabilități. În fostul depozit de rumeguș se propune amenajarea unei săli pentru evenimente (conferințe, workshop-uri, prezentări) și a accesoriilor necesare.”

Totodată, fondurile necesare pentru realizare proiectului vor fi asigurate de autoritățile publice locale și din fonduri guvernamentale și europene.

Hotărârea, în situația aprobării ei, va fi implementată de către autoritatea executivă a administrației publice locale.

În drept, invocăm prevederile :

- Hotărârea Guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentației tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice art. 5 alin (4)
- Art. 129 alin. (2) lit. b. și alin. (4) lit. d, art. 139 alin. (1), din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

1. Denumirea obiectivului de investiții:

- **Proiect:** Realizare incubator de afaceri în orașul Vlăhița, județul Harghita

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

- Elaborarea Documentației de Avizare a Lucrărilor de Intervenție (DALI) pentru reabilitarea, modernizarea și schimbarea destinației clădirii fostei centrale termice în vederea transformării într-un incubator de afaceri multifuncțional.

Contractul de achiziție publică de proiectare în cadrul proiectului „Realizare incubator de afaceri în orașul Vlăhița, județul Harghita”

Componenta 1: Servicii de proiectare

Tema de proiectare este reflectată prin următoarele cerințe și activități obligatorii:

- Elaborare Documentație de Avizare a Lucrărilor de Intervenție (DALI), conform HG 907/2016 (partea scrisă și desenată)
- Studio topografic
- Studio geotehnic
- Expertiză rezistență mecanică și stabilitate
- Raport audit energetic
- Raport nZEB
- Deviz general și deviz pe obiecte
- Documentații pentru obținerea avizelor și acordurilor.

3. Ordonator principal de credite/investitor:

- UAT Orașul Vlăhița prin primar Lőrincz Csaba

4. Beneficiarul investiției:

- UAT Orașul Vlăhița
-

• **I. Scopul investiției**

Investiția vizează transformarea unei clădiri neutilizate (fosta centrală termică și depozit) într-un incubator de afaceri cu funcțiuni adaptate cerințelor mediului de afaceri și administrației locale. Clădirea va include spații de birouri, săli de conferință și de evenimente, spații de tip coworking și zone de networking.

• **II. Documente și avize necesare**

Pentru a elabora documentația DALI, documentele și avizele necesare sunt:

- **Documentație tehnică:** Studiu de fezabilitate și expertiză tehnică a clădirii existente.
 - **Studiu de impact** pentru analiza efectelor asupra mediului și calității vieții.
 - **Audit energetic** pentru soluții de creștere a eficienței energetice.
 - **Avize și autorizații:** conform legislației (inclusiv autorizația de construcție).
 - **Plan urbanistic general și planuri zonale** existente, pentru verificarea conformității amplasamentului.
-

• **III. Cerințe generale și specifice pentru DALI**

• **1. Cerințe generale**

- **Coordonare interdisciplinară:** Implicarea experților tehnici, energeticienilor, arhitecților și inginerilor pentru elaborarea completă și corectă a documentației.
- **Standardizarea soluțiilor:** Aplicarea normativelor naționale în vigoare pentru construcții, siguranță și accesibilitate.
- **Conformitatea cu reglementările de urbanism** aplicabile în Vlăhița.

• **2. Cerințe tehnice**

- **Reabilitarea termică și structurală a clădirii** în conformitate cu raportul de audit energetic și expertiza tehnică.
- **Lucrări de eficiență energetică:** izolație termică, sisteme de încălzire pe surse alternative de energie, instalații de ventilare și climatizare.
- **Adaptarea spațiului la cerințele de accesibilitate** pentru persoanele cu dizabilități, incluzând lifturi și rampe.
- **Dotări și compartimentări interioare:** spații de birouri, săli de conferințe, săli de workshop-uri, spații de tip coworking, grupuri sanitare, săli de servere.

• **3. Cerințe funcționale**

- **Spații de tip coworking și birouri private:** adaptate standardelor pentru activități economice și administrative.
- **Spații multifuncționale** pentru desfășurarea de evenimente, conferințe și workshop-uri.
- **Zonă de parcare și acces** pentru vehicule și pietoni.

• **4. Soluții de infrastructură și rețele**

- **Alimentare cu energie electrică, gaze, apă și canalizare** adaptate pentru fluxurile necesare incubatorului.
 - **Sisteme de climatizare și ventilație** eficiente energetic și asigurarea unui mediu de lucru optim.
 - **Sisteme de IT și telecomunicații** moderne, care să includă rețele de internet de mare viteză, compatibile cu cerințele unui incubator.
- **5. Normative și reglementări aplicabile**
- **Legislație națională și locală** privind construcțiile, eficiența energetică și accesibilitatea pentru persoane cu dizabilități.
 - **Normative** privind siguranța în construcții și rezistența seismică.
-

• **IV. Etapele de elaborare a DALI**

1. **Analiza situației existente** (experiza tehnică, diagnostic structură, audit energetic).
 2. **Evaluarea impactului socio-economic** și analiza diagnostic.
 3. **Proiectarea soluțiilor tehnice pentru reabilitare și modernizare:**
 - Propuneri de consolidare și modificare a structurii.
 - Soluții tehnice pentru creșterea eficienței energetice.
 4. **Estimarea costurilor și a duratei de execuție**, inclusiv bugetul de mentenanță pe termen lung.
 5. **Obținerea avizelor și autorizațiilor** necesare.
-

• **V. Estimarea costurilor și finanțare**

Valoarea estimată pentru realizarea DALI și execuția lucrărilor: DALI: 270.000,00 Lei (fără TVA)

- **Costurile proiectării PT+DE:** 475.000 lei (fără TVA)
- **Costurile de execuție:** 10.500.000 lei (fără TVA)

Surse de finanțare identificate:

- Bugetul local
 - Programe guvernamentale și europene
 - Finanțări prin Programul „Regiunea Centru” (2021-2027)
-

• **VI. Obligații ale prestatorului**

Prestatorul documentației DALI trebuie să respecte:

- Termenele stabilite în contract pentru fiecare fază.
 - Livrarea tuturor documentelor și a proiectului DALI conform cerințelor tehnice și funcționale.
 - Suport tehnic la fiecare etapă pentru obținerea avizelor.
 - Întocmirea documentației finale pentru obținerea autorizației de construcție.
-

• VII. Livrabilele proiectului

1. **Documentația tehnico-economică completă DALI**, care să includă:
 - Expertiza tehnică, diagnostic și raportul de audit energetic.
 - Studiul de impact social și economic.
 - Documentația pentru eficiența energetică și siguranță.
2. **Planurile tehnice și funcționale**, specifice funcțiunilor de birouri, coworking, și spații multifuncționale.
3. **Memoriul justificativ și devizul general** al lucrărilor de intervenție.
4. **Documentația pentru obținerea avizelor** de la autoritățile relevante.

CRITERII DE ATRIBUIRE ȘI FACTORI DE EVALUARE

Cel mai mic preț

În cazul în care există mai multe oferte cu prețuri egale clasate pe primul loc se procedează astfel:

- Departajarea se va face exclusiv în funcție de preț și nu prin cuantificarea altor elemente de natură tehnică sau alte avantaje care rezultă din modul de îndeplinire a contractului de către operatorii economici.
- În vederea departajării ofertelor, autoritatea contractantă va solicita depunerea unor noi propuneri financiare îmbunătățite iar operatorii economici vor transmite răspunsul lor în plic închis (până la crearea facilității tehnice de rescriptare noi oferte prin SEAP) caz în care contractul va fi atribuit ofertantului care a prezentat prețul cel mai scăzut.

Întocmit,
Ec. PETŐ Csaba





Nr. 6858/30.10.2024

Aprobat,
Primar
LÓRINCZ Csaba



NOTĂ CONCEPTUALĂ

1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus

1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

Realizare incubator de afaceri în orașul Vlăhița, județul Harghita

1.2. Ordonator principal de credite/investitor:

UAT Orașul Vlăhița prin primar Lórinčz Csaba

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar):

Nu este cazul.

1.4. Beneficiarul investiției:

UAT Orașul Vlăhița

2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus

2.1. Scurtă prezentare privind:

a) deficiențe ale situației actuale:

Serviciul public de alimentare cu energie termică în sistem centralizat cu centrală termică pe bază de rumeguș din orașul Vlăhița nu mai era rentabil începând cu anul 2017. Din această cauză conform Hotărârii nr. 51/2018 a Consiliului Local începând cu data de 1 octombrie 2018 s-a desființat acest serviciu, respectiv desfășurarea activității la punctul de lucru Aleea Teilor nr. 7. De atunci până în prezent clădirea centralei termice și depozitul sunt imobile neutilizate.

Actualele întreprinderi nu dispun de servicii de specialitate în domeniul dezvoltării afacerilor care să ajute la dezvoltarea capacităților de inovare și întărirea poziției de piață a acestora, dacă ne gândim doar la cunoștințe antreprenoriale inovative, noi tehnologii, bune practici, atragere de fonduri etc. Nu există pe plan local o colaborare continuă și bine organizată între actorii economici locali și nu există o structură de reprezentare a intereselor, care să fie un eficient factor de dialog între mediul de afaceri și administrație.

b) efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții:

Prin realizarea obiectivului de investiții se va oferi o șansă atât clădirii printr-o altă formă de utilizare: birouri și spațiu de tip coworking, respectiv spațiu pentru evenimente (conferințe, workshop-uri, prezentări etc.).

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

Prin nerealizarea obiectivului de investiții pe de o parte se va continua degradarea construcției și în același timp ar fi o pierdere a unei posibilități de folosire a unei clădiri existente.

Pe de altă parte, dacă investiția nu se realizează, antreprenorii locali vor pierde o oportunitate care ar putea fi crucială pentru dezvoltarea lor. Aceasta înseamnă, de asemenea, că mediul economic local este mai puțin capabil să se dezvolte.

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:

- Incubatorul de afaceri Harghita Business Center din Odorheiu Secuiesc
- Spațiul de coworking „Kapocs” din Miercurea Ciuc
- Incubatorul de afaceri din Miercurea Nirajului

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:

„Realizare incubator de afaceri pentru întreprinderile din domeniul industriei și turismului: Lansarea unui program care să asigure întreprinderilor noi (start-up) acces la infrastructură, mentorat, parteneri de piață și alte servicii suport prin care să se asigure intrarea pe piață și menținerea și dezvoltarea poziției de piață. Este necesară identificarea unei locații favorabile în cadrul căreia să fie asigurate următoarele: spațiu de lucru, infrastructură IT, networking între start-up-uri, consultanță financiară, juridică și de marketing, contacte cu potențiali investitori și clienți.” (preluat din Strategia Intergată de Dezvoltare Urbană a orașului Vlăhița 2021-2030, întocmită de Develo Group Consulting S.R.L.)

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:

Obiectivul general al investiției coincide cu una dintre axele prioritare de dezvoltare orașului Vlăhița, respectiv dezvoltarea economiei și administrației locale. Aceasta este „un proces complex în care actorii sectorului public, mediul de afaceri local și sfera civilă din Vlăhița colaborează pentru a asigura premisele creșterii economice și implicit crearea de noi locuri de muncă, proces prin care se stabilește și întreține o cultură antreprenorială dinamică și se creează acele resurse materiale pentru comunitatea locală și mediul de afaceri din oraș, care vor avea o contribuție importantă asupra îmbunătățirii calității vieții întregii populații din Vlăhița.” (preluat din Strategia Intergată de Dezvoltare Urbană a orașului Vlăhița 2021-2030, întocmită de Develo Group Consulting S.R.L.)

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;

- standarde de cost pentru investiții similare.

Valoarea estimată pentru execuția investiției este de 10.500.000 lei (fără TVA).

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:

Valoarea estimată pentru proiectarea investiției este de 475.000 lei (fără TVA).

3.3. Surse identificate pentru finanțarea cheltuielilor estimate (în cazul finanțării nerambursabile se va menționa programul operațional/axa corespunzătoare, identificată):

Bugetul local

Programe guvernamentale

Finanțare în cadrul programului „Investiții în incubatoare și acceleratoare de afaceri” în cadrul Programului „Regiunea Centru” (PR Centru) aferent perioadei de programare 2021-2027, derulat de Agenției pentru Dezvoltare Regională Centru

4. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente

Terenul aferent obiectivului se situează în intravilanul localității conform PUG și se află în domeniul public al orașului Vlăhița, identificat cu nr. cadastral 51510 și 55577.

Folosința actuală este teren viran în intravilan având categoria de folosință curți/construcții.

5. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus(e) pentru realizarea obiectivului de investiții:

a) descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus(e) (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan):

Amplasamentul se află în orașul Vlăhița, între blocurile de locuință pe Aleea Teilor.

Suprafața terenului este de 558 mp conform C.F. nr. 51510-Vlăhița cu categoria de folosință curți construcții. Formă terenului este aproximativ pătrată (23,4x24,3m).

Imobilul aferent nr. cadastral 51510-C1 are o suprafață totală de 418 mp, construită la sol și este formată din trei părți principale:

- Centrală termică cu birou, cu suprafață construită de 192,6 mp, edificată în 1985, cu elemente constructive: fundația din beton, pereți din cărămidă, acoperită cu tablă cutată pe grinzi metalice.
- Depozit de zi, cu suprafață construită de 185,1 mp, cu elemente constructive: fundația din beton, pereți din cărămidă, acoperită cu plăci de beton armat prefabricate cu învelitoare carton bitumat.
- Vestiar, cu suprafață construită de 40,3 mp.

Suprafața construită la sol a clădirilor este de 418 mp, iar nivelul de înălțime este P.

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

Clădirea se învecinează:

- la nord cu blocul de locuințe nr. 22 Aleea Teilor
- la sud cu garajele de pe Aleea Teilor și blocul de locuințe nr. 4 str. József Attila
- la est cu blocul de locuințe nr. 5 Aleea Teilor și nr. 2 str. József Attila
- la vest cu garajele și blocul de locuințe nr. 24 Aleea Teilor

Accesul în incintă se face dinspre Aleea Teilor.

Se propune dezlipirea terenului aferent C.F. 55577-Vlăhița în două loturi și alipirea zonei de sud-vest a clădirii la zona studiată. Astfel va fi posibil amenajare unei zone de parcare și asigurarea accesului pietonal. Intrările secundare se pot amenaja dinspre Aleea Teilor (partea de vest) și dinspre spațiul verde pe lângă blocul de locuințe nr. 4. situat pe str. József Attila.

c) surse de poluare existente în zonă:

Nu este cazul.

d) particularități de relief:

Zona Vlăhiței este predominant muntoasă, iar zona unde va fi implementat proiectul este predominant deluroasă. Altitudinea medie este de 860 m. Terenul este cu diferență de nivel cu înclinare de la nord spre sud.

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

Clădirea beneficiază de alimentare cu energie electrică, gaz metan, branșament la apă și canalizare, serviciu de salubritate.

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:

Nu este cazul.

i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent:

Plan urbanistic general Vlăhița nr. 432/2000, avizat de MLPTL sub nr. 1073/2000, aprobat prin HCL nr. 21/2001 și prelungit cu HCL nr. 130/2023, respectiv regulamentul local de urbanism aferent.

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:

Funcționând ca centrală termică clădirea avea destinația de construcție industrială și edilitară. Conform expertizei tehnice nr. 18/2021 întocmită de ing. Deák Ferenc și aprobată cu HCL 94/2021 este propusă schimbarea destinației clădirii centralei termice pentru alte funcțiuni, decât cea actuală. După reabilitare-modernizare clădirea va da loc desfășurării activităților de afaceri în clădirea centralei termice, respectiv în clădirea depozitului.

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

Obiectivul acestei investiții este schimbarea destinației, reabilitarea și modernizarea clădirii fostei centrale termice și a clădirii depozitului.

La interiorul clădirii centralei termice se propune conformarea spațiilor cu cerințele normativelor actuale și cu necesitatea noilor funcțiuni; împărțirea în două nivele datorită înălțimii interioare mari; amenajarea de birouri, ateliere; sală pentru servere; grupuri sanitare; realizarea unei scări și a unui lift în vederea accesului la etaj și persoanelor cu dizabilități. În fostul depozit de rumeguș se propune amenajarea unei săli pentru evenimente (conferințe, workshop-uri, prezentări) și a accesoriilor necesare.

Lucrări de creștere a eficienței energetice:

- Lucrări de reabilitare termică a elementelor de anvelopă a clădirii fundamentate în raportul de audit energetic;
- Lucrări de reabilitare a structurii de rezistență a clădirii fundamentate în raportul de expertiză tehnică;
- Lucrări de reabilitare termică a sistemului de încălzire/a sistemului de furnizare a apei calde de consum;
- Instalarea unor sisteme alternative de producere a energiei electrice și/sau termice pentru consum propriu; utilizarea surselor regenerabile de energie;
- Lucrări de instalare/reabilitare/modernizare a sistemelor de climatizare și/sau ventilare mecanică pentru asigurarea calității aerului interior;
- Sisteme inteligente de umbrire pentru sezonul cald;
- Lucrări de compartimentări interioare în vederea organizării optime a fluxurilor și circuitelor pentru activități propuse;
- Alte tipuri de lucrări care conduc la eficientizarea energetică a clădirii fundamentate în raportul de audit energetic.

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

30 de ani sau și mai mult, ținând cont de calitatea materialelor dorite de a fi puse în operă, de urmărirea comportării în timp și de întreținerea corespunzătoare a clădirii.

d) nevoi/solicitări funcționale specifice:

Vor fi stabilite conform soluțiilor din expertiza tehnică, respectiv DALI raportate la normativele specifice în vigoare.

Lift pentru facilitarea accesului la etajul incubatorului pentru persoane cu dizabilități.

7. Justificarea necesității investiției după caz, a:

• studiului de fezabilitate, în cazul obiectivelor/proiectelor majore de investiții:

Se solicită Documentație de Avizare a Lucrărilor de Intervenții (DALI)

• expertizei tehnice și, după caz, a auditului energetic ori a altor studii de specialitate, audituri sau analize relevante, inclusiv analiza diagnostic, în cazul intervențiilor la con-

strucții existente:

Conform art. 18, alin. (2) din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții „intervențiile la construcțiile existente (...) se efectuează în baza unei expertize tehnice întocmite de un expert tehnic atestat și, după caz, în baza unui audit energetic întocmit de un auditor energetic”. Astfel este necesară expertiza tehnică pentru stabilirea stării fizice a clădirii și auditul energetic pentru stabilirea soluțiilor optime de reabilitare termică.

Toate măsurile de creștere a eficienței energetice trebuie să fie fundamentate, după caz, în raportul de expertiză tehnică și în raportul de audit energetic, care apoi se detaliază în DALI și Proiectul Tehnic de Execuție.

•unui studiu de fundamentare a valorii resursei culturale referitoare la restricțiile și permisivitățile asociate cu obiectivul de investiții, în cazul investițiilor pe monumente istorice sau în zone protejate:

Nu este cazul.

Întocmit:
Albert Csaba
arhitect șef



ORAȘUL VLĂHIȚA
INTRAT LA
2024 ANUL 10 LUNA 30 ZIUA
NR. 685
SERVICIUL

TEMĂ DE PROIECTARE

Aprobat,
primar
Lőrincz Csaba



1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus

1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

Realizare/creare incubator de afaceri în orașul Vlăhița, județul Harghita

1.2. Ordonator principal de credite/investitor:

UAT Orașul Vlăhița prin primar Lőrincz Csaba

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar):

Nu este cazul.

1.4. Beneficiarul investiției:

UAT Orașul Vlăhița

1.5. Elaboratorul temei de proiectare:

2. Date de identificare a obiectivului de investiții:

1.1. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului:

Terenul aferent obiectivului se situează în intravilanul localității conform PUG și se află în domeniul public al orașului Vlăhița, identificat cu nr. cadastral 51510 și 55577.

Folosința actuală este teren viran în intravilan având categoria de folosință curți/construcții.

Regimul juridic:

Terenul aferent obiectivului se află în intravilanul localității, în U.T.R. nr. 3., conform P.U.G. Vlăhița nr. 432/2000, avizat M.L.P.T.L. sub nr. 1073/2000 și aprobat cu Hotărârea Consiliului Local nr. 21/2001, și prelungit prin H.C.L. al orașului Vlăhița nr. 130/2023.

Terenul se află în domeniul public al orașului Vlăhița conform H.G. 1351/2001, Anexa 10, însușit prin H.C.L. al orașului Vlăhița, nr. 25/2001, pentru aprobarea Inventarului bunurilor din domeniul public al orașului Vlăhița.

Imobilul nu se regăsește în zona de protecție a monumentului istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora

Regimul economic:

Folosința actuală: teren în intravilan având 558 mp cu categoria de folosință curți construcții conform C.F. nr. 51510-Vlăhița;

- Utilizări funcționale permise: – subzona Is și Lc - dotări și instituții publice, locuințe, amenajări de spații verzi;

- Utilizări permise cu condiții: - subzona ti + Li – funcțiunile specificate, cu condiția asigurării protecției față de inundații;

- Utilizări interzise: unități productive sau de depozitare, ateliere productive sau de service auto, orice activitate cu caracter poluant;

Regimul tehnic:

- Forma și dimensiunile terenurilor: conform RGU; pentru a fi construibil, un teren trebuie să aibă suprafață minimă de 150 mp.

- Indici de control: pentru construcții noi valori maxime conform RGU aprobat prin HG 525/1996.

- Sunt posibilități de racordare la toate utilitățile necesare.

- Regimul de înălțime: max. P + 4E, respectiv P + 5 ca accent local.

- Se va respecta aliniamentul existent, păstrându-se o retragere de minim 12 m față de axul drumului județean și de 8 m pe celelalte străzi, construcțiile anexe se vor amplasa retras de la stradă, în partea posterioară a parcelei;

- Caracteristici arhitecturale, aspect exterior: se recomandă un aspect urban, compatibil cu caracterul zonei, ca volumetrie, materiale de construcție, finisaje de calitate superioară; este recomandată folosirea materialelor naturale, sisteme constructive adecvate.

- Parcaje, spații verzi, împrejmuiri: se vor asigura locuri de parcare și garare suficiente pentru fiecare unitate funcțională în parte, în afara spațiului public; împrejmuirile, amenajările exterioare, elementele paraarhitecturale vor fi în concordanță cu construcțiile ca aspect și nivel calitativ, evitându-se pe cât posibil împrejmuirile opace.

- Necesarul de parcaje conform RGU aprobat prin HG 525/1996, Normativ P 132-93 și Legea 372/2005.

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

a) descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan):

Amplasamentul se află în orașul Vlăhița, între blocurile de locuință pe Aleea Teilor.

Suprafața terenului este de 558 mp conform C.F. nr. 51510-Vlăhița cu categoria de folosință curți construcții. Formă terenului este aproximativ pătrată (23,4x24,3m).

Imobilul aferent nr. cadastral 51510-C1 are o suprafață totală de 418 mp, construită la sol și este formată din trei părți principale:

- Centrală termică cu birou, cu suprafață construită de 192,6 mp, edificată în 1985, cu elemente constructive: fundația din beton, pereți din cărămidă, acoperită cu tablă cutată pe grinzi metalice.
- Depozit de zi, cu suprafață construită de 185,1 mp, cu elemente constructive: fundația din beton, pereți din cărămidă, acoperită cu plăci de beton armat prefabricate cu învelitoare carton bitumat.
- Vestiar, cu suprafață construită de 40,3 mp.

Suprafața construită la sol a clădirilor este de 418 mp, iar nivelul de înălțime este P.

b) relațiile cu zonele învecinate, accese existente sau căi de acces posibile:

Clădirea se învecinează:

- la nord cu blocul de locuințe nr. 22 Aleea Teilor
- la sud cu garajele de pe Aleea Teilor și blocul de locuințe nr. 4 str. József Attila
- la est cu blocul de locuințe nr. 5 Aleea Teilor și nr. 2 str. József Attila
- la vest cu garajele și blocul de locuințe nr. 24 Aleea Teilor

Accesul în incintă se face dinspre Aleea Teilor.

Se propune dezlipirea terenului aferent C.F. 55577-Vlăhița în două loturi și alipirea zonei de sud-vest a clădirii la zona studiată. Astfel va fi posibil amenajare unei zone de parcare și asigurarea accesului pietonal. Intrările secundare se pot amenaja dinspre Aleea Teilor (partea de vest) și dinspre spațiul verde pe lângă blocul de locuințe nr. 4. situat pe str. József Attila.

c) surse de poluare existente în zonă:

Nu este cazul.

d) particularități de relief:

Zona Vlăhiței este predominant muntoasă, iar zona unde va fi implementat proiectul este predominant deluroasă. Altitudinea medie este de 860 m. Terenul este cu diferență de nivel cu înclinare de la nord spre sud.

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

Clădirea beneficiază de alimentare cu energie electrică, gaz metan, bransament la apă și canalizare, serviciu de salubritate.

f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsură 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:

Nu este cazul.

i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate – plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent:

Plan urbanistic general Vlăhița nr. 432/2000, avizat de MLPTL sub nr. 1073/2000, aprobat prin HCL nr. 21/2001 și prelungit cu HCL nr. 130/2023, respectiv regulamentul local de urbanism aferent.

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 sau de protecție:

Nu sunt monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice în zonă.

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

a) destinații și funcțiuni:

Clădire publică, incubator de afaceri.

b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice preconizate:

Amplasamentul se află în orașul Vlăhița, între blocurile de locuință pe Aleea Teilor. Suprafața terenului este de 558 mp conform C.F. nr. 51510-Vlăhița, cu formă aproximativ pătrată (23,4x24,3m). Suprafața construită la sol a clădirilor este de 418 mp, iar nivelul de înălțime este P.

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;

d) număr estimate de utilizatori:

Min. 15 întreprinderi, cca. 50 persoane/zi (personalul firmelor incubate), plus 50-100 persoane/lună (pl. participanți evenimente, clienții firmelor), min. 1200-1500 persoane/an.

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

30 de ani sau și mai mult, ținând cont de calitatea materialelor dorite de a fi puse în operă, de urmărirea comportării în timp și de întreținerea corespunzătoare a clădirii.

f) nevoi/solicitări funcționale specifice:

Vor fi stabilite conform soluțiilor din expertiza tehnică, respectiv DALI raportate la normativele specifice în vigoare.

Lift pentru facilitarea accesului la etajul incubatorului pentru persoane cu dizabilități.

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

h) stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului:

2.4. Cadru legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia:

3. Termen de finalizare propus:

Durata contractului 120 zile de la semnarea contractului.

4. Prețul:

Elaborarea Documentației de Avizare a Lucrărilor de Intervenții (DALI) conform HG 907/2016 este + T.V.A.

5. Documentația tehnică la faza DALI trebuie însoțită cu următoarele studii pe grija beneficiarului.

- Studiu topografic vizată de OCPI Harghita
- Studiu geotehnic verificat
- Audit energetic
- Expertiză tehnică

Întocmit:
Albert Csaba

