

**DIRECȚIA TEHNICĂ**  
**SERVICIUL INVESTIȚII**

Ind.: VIII E  
Nr. Înreg **128687** din **05.09.2023**

### **CAIET DE SARCINI**

privind

Servicii de elaborare Studiu de Fezabilitate si Studii de specialitate pentru obiectivul de investiții  
„Construire de locuinte nZEB plus pentru tineri in Municipiul Brasov”

#### **1. DATE GENERALE:**

***1.1. Denumirea investiției:***

„Elaborare Studiu de Fezabilitate si Studii de specialitate pentru pentru obiectivul de investiții „Construire de locuinte nZEB plus pentru tineri in Municipiul Brasov”

***1.2. Beneficiarul investiției:*** Municipiul Brașov

***1.3. Amplasament :*** Obiectivul de investiții care face subiectul prezentei teme de proiectare este amplasat în Municipiul Brașov, strada Nucului FN, identificat prin C.F. nr. 176307.

***1.4. Sursa de finanțare:*** Finantarea obiectivului de investitii se asigura prin Programul PNRR Componenta 10 – Fondul local, Sectiunea I.2. – Construirea de locuinte nZEB plus pentru tineri/locuinte de serviciu pentru specialist din sanatate si invatamant, Apel: PNRR/2022/C10/I2, Runda 2 in cadrul Contractului de finantare nr. **19323/15.02.2023** prin care s-a aprobat implementarea proiectului **C10-I2-577** intitulat „Construire de locuinte nZEB plus pentru tineri in Municipiul Brasov ”

#### **2. DATE TEHNICE:**

***2.1. Descrierea situației existente:***

Zona Metropolitană Brașov este supusă în ultimii ani procesului de echilibrare a provocărilor demografice cu resursele de teren, cu fondul construit și capacitatea de asigurare de servicii.

Strategia de Dezvoltare Durabilă a Municipiului Brașov Orizont 2030 face referire la existența unui deficit acut de locuințe sociale și pentru tineri, în contextul alocărilor reduse de la bugetul de stat pentru construcția de astfel de unități locative. Astfel, deși prin intermediul ANL a fost demarată construcția de locuințe pentru tineri în municipiul Brașov, pe B-dul Gării, dar și în Zărnești și Săcele, precum și de locuințe sociale în Hălchiu și Ghimbav, aceste noi locuințe nu acoperă cererea existentă pentru acest tip de locuințe. Mai mult decât atât, municipiul Brașov se confruntă în ultimii ani cu o extindere urbană rapidă, care include construcția de noi cartiere în aproape toate zonele orașului, dar și creșterea numărului de locuitori, existând un val migrațional consistent care este generat de dezvoltarea economică și culturală pe care a cunoscut-o orașul în ultimii ani.

Luând în considerare situația descrisă anterior, autoritatea publică locală urmărește atragerea de fonduri în vederea construirii de locuințe sociale și modernizarea celor existente. Pentru solutionarea numeroaselor cereri de locuinte, Municipalitatea își propune să construiască un număr

de 60 de unități locative, respectiv 10 module cu 6 apartamente, destinate tinerilor din comunități marginalizate sau din grupurile vulnerabile.

Terenul identificat care poate servi acestui scop este situat în Municipiul Brașov, strada Nucului FN, este înscris în CF nr. 176307, nr. cad. 176307, având suprafața terenului de 15592 mp, categoria curți/construcții. Parcela este construibilă numai dacă se asigură accesul la drumul public, accesul mașinilor de intervenție și numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele publice de echipare edilitară existente.

Conform CU nr. 1427/16.05.2023 emis în scopul „Construire de locuințe nZEB plus pentru tineri în Municipiul Brașov”

Regimul juridic: terenul se află în intravilan

Regimul economic: Suprafața terenului este de 15592 mp conform CF nr. 176307, nr. cad. 176307

Regimul tehnic:

- terenul se află în subzona ZL1 și ZL 2, iar condițiile tehnice sunt cele din CU nr. 1427/16.05.2023

## **2.2. Soluția propusă:**

Prezentul caiet de sarcini stabilește criteriile pentru elaborarea Studiului de fezabilitate și a studiilor necesare pentru construirea de locuințe nZEB plus pentru tineri în Municipiul Brașov, cu adaptarea la teren a proiectului tip pus la dispoziție de către MDLPA

Prin proiectare se dorește realizarea a 60 unități locative prin adaptarea la teren a proiectului tip pus la dispoziție de către MDLPA cu respectarea tuturor condițiilor din legislația aplicabilă.

Prevederile prezentului CS se completează cu prevederile Temei de proiectare, parte integrantă a Caietului de sarcini.

### **a) Caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate;**

Fiecare modul se va dezvolta pe **3 niveluri supraterane**.

Înălțimea maximă a clădirii, măsurată de la cota terenului amenajat este de **11.00 m**.

Funcțiunile sunt dispuse pe niveluri după cum urmează:

- Parter: Vestibul, Casa Scării, Apartament 1 (Living, Dormitor, Hol, Bucătărie, Baie), Apartament 2 (Living, Dormitor, Hol, Bucătărie, Baie)
- Etaj: Casa Scării, Apartament 1 (Living, Dormitor, Hol, Bucătărie, Cămară, Baie), Apartament 2 (Living, Dormitor, Hol, Bucătărie, Cămară, Baie)
- Mansardă: Casa Scării, Apartament 1 (Living, Dormitor, Hol, Bucătărie, Cămară, Baie), Apartament 2 (Living, Dormitor, Hol, Bucătărie, Cămară, Baie).

Construcția va beneficia de toate utilitățile necesare prin racordarea și branșarea la rețelele tehnico – edilitare publice existente în zonă (gaze naturale, apă, electricitate, telefonie), canalizare.

Accesul pietonal în locuință se va face la nivelul parterului la cota ±0.00, ridicat cu 54 cm de la cota terenului amenajat.

**Nota:**

**1. Mentionam ca aceste caracteristici sunt minimale. Ele pot fi completate în funcție de gândirea proiectantului pentru atingerea scopului propus.**

**2. Vom pune la dispoziția ofertantului castigator Proiectul tip elaborat de către SC NEROLI GENERAL SOLUTION SRL , însoțit de Acordul acestuia pentru adaptarea Proiectului Tip la amplasament și teren**

**b) 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;**

#### Lucrări tehnico-edilitare – bransamente la rețelele de utilități publice:

Construcțiile din amplasament vor fi racordate la rețelele edilitare (apă – canal, electric, gaz, telecomunicații) ale localității.

Se va prezenta proiectul de refacere a sistemelor rutiere afectate de săpături pentru instalarea rețelelor edilitare. Realizarea de rețele edilitare în vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de altă natură.

Montarea echipamentelor tehnice aferente rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive.

În cadrul Devizului general al obiectivului de investiții se vor prevedea sume inclusiv pentru bransamentele la utilități.

#### Instalații aferente construcției interioare/exteroare:

La proiectarea tuturor categoriilor de instalații interioare, se va avea în vedere utilizarea de materiale moderne și de calitate și adoptarea unor soluții optime și economice.

##### Instalații electrice

- Instalații electrice de iluminat și prize
- Instalații de siguranță/urgență LED
- Instalații de protecție împotriva șocurilor electrice
- Instalații de protecție împotriva descărcărilor atmosferice
- Iluminat exterior
- Priză de pământ
- Iluminatul interior va fi asigurat cu corpuri de iluminat tip LED

##### Instalații sanitare –canalizare

- Racordare rețele exterioare apă rece, canalizare menajeră, pluvială
- Instalații de hidranți de incendiu interioari

##### Instalații termice

- Se vor prevedea instalații de climatizare pentru asigurarea confortului termic al clădirii

##### Cai de acces, drumuri

- Se va avea în vedere realizarea de locuri parcare pentru autoturisme, autoutilitare și cai de acces

##### Stații de încărcare

- Se vor prevedea 5 stații de încărcare a vehiculelor electrice (Încărcare lentă)

#### **c) nevoi specifice**

Se va realiza adaptarea la teren a documentației Proiect tip pusă la dispoziție de către MDLPA în scopul construirii a 60 unități locative.

#### **d) număr estimat de utilizatori;**

Numărul estimat de utilizatori în fiecare modul format din 6 apartamente este de 12, astfel încât pentru 60 apartamente sunt estimați 120 utilizatori.

#### **e) durată minimă de funcționare, apreciată corespunzător destinației/funcțiilor propuse;**

Durata minima de viata a constructiei este de 50 ani

**f) nevoi/solicitări funcționale specifice;**

Legea nr.10/1995 precizează exigențele de performanță esențiale obținerii unor construcții de calitate corespunzătoare, exigențe obligatorii a fi realizate și menținute pe întreaga durată de existență a construcției și anume :

- A - rezistența și stabilitatea la solicitări statice și dinamice a construcției
- B - siguranța în exploatare
- C - siguranța la foc
- D – igiena și sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului
- E - izolația termică și hidrofugă și economie de energie
- F - protecția la zgomot

**1. Rezistență și stabilitate la solicitări statice și dinamice (cerința A1)**

Vor fi tratate în capitolul Rezistență.

**2. Siguranța în exploatare (cerința B)**

2.1. Siguranța în exploatare a construcției propriu – zise va fi asigurată prin urmărirea curentă a comportării în timp a acesteia cf. Normativ P130/99.

2.2. Siguranța utilizatorilor este asigurată, atât prin modul de compartimentare și mobilare a construcției, cât și prin folosirea materialelor și finisajelor corespunzătoare, urmărindu-se securitatea mișcării și circulației persoanelor care o utilizează, conf. CE 1/95 :

Stratul de uzură al pardoselilor din zonele de circulații (orizontale și verticale) este realizat din materiale care reduc la minimum riscul de alunecare accidentală.

Parapeți de min. 90 cm înălțime, iar acolo unde înălțimea parapetului e mai mică, se va prevedea balustradă.

**3. Securitatea la incendiu (cerința C)**

Nu este cazul.

**4. Igiena și Sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului (cerința D)**

În ceea ce privește igiena și sănătatea oamenilor, este asigurat un ambient interior corespunzător, prin :

- etanșeitatea construcției la apă, aer, gaze, zăpadă și praf.
- proprietățile suprafețelor de contact.
- asigurarea temperaturii corespunzătoare (microclimat – STAS 6472), iluminatului (natural – STAS 6221, artificial – STAS 6646), gradului de umiditate al aerului (puritate aer – NP 008), nivelul de zgomot (STAS 6156) în limitele standardelor și prescripțiilor tehnice în vigoare
- asigurarea necesităților de îngrijire corporală și curățenie (grupuri sanitare – STAS 1478).

Pentru protecția și refacerea mediului înconjurător se prevăd următoarele măsuri :

evacuarea deșeurilor se va face în cadrul unui contract cu societatea de prestări servicii salubritate ce deservește zona.

În acest sens se va amenaja o platformă dalată acoperită pentru europubele.

**5. Izolația termică și hidrofugă și economie de energie (cerința E)**

Izolația termică este asigurată prin pereți exteriori din elemente prefabricate ușor eficienți termic de 27.5 cm grosime și termoizolație de 10 cm grosime.

Se va evita apariția fenomenului de condens prin eliminarea punților termice din construcție.

Izolația hidrofugă se va realiza conf. STAS 7355/2, 7355/3 și a Normativelor C 112.

Construcția este izolată termic corespunzător conform calculului global de izolare termică  $G < G_n$ .

**6. Protecția împotriva zgomotului (cerința F)**

Se respectă Normativele C125 și P122 pentru izolarea la zgomot aerian, prevăzându-se planșee și pereți având 250 - 450 kg/mp iar pentru izolarea zgomotului de impact, pardoseli amortizoare de zgomot.

Construcția nu beneficiază de adăpost ALA, conform Ordinului nr.602 al Ministrului Administrației și Internelor din 02.12.2003 , art.4, care avizează fără obligativitatea de a avea adăpost de apărare civilă la construcțiile la funcțiunea de locuit cu suprafață desfășurată sub 600 mp.

**Indicatorii obiectivului de investiții:**

**\_ Număr de metri pătrați construiți locuințe pentru specialiști din sănătate și învățământ.**

**\_ Număr unități de locuit pentru specialiști din sănătate și învățământ: 60**

**\_ Număr puncte de reîncărcare lentă a vehiculelor electrice: 5**

**\_ Reducerea de energii conform certificatului de performanță energetică**

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

1. Se vor respecta condiționările din CU nr. 1427/16.05.2023

2. Condiții impuse de ghidul solicitantului

Locuințele nou-construite vor respecta obiectivul privind necesarul de energie primară cu cel puțin 20% mai mic decât cerința pentru clădirile al căror consum de energie este aproape egal cu zero conform orientărilor naționale, ceea ce se va asigura prin certificate de performanță energetică.

\_ Activități eligibile - ce se încadrează la codul 025ter - Construirea de noi clădiri eficiente energetic, respectiv cod 055bis - Alte tipuri de infrastructuri TIC, inclusiv resurse/echipamente informatice la scară largă, centre de date, senzori și alte echipamente fără fir care respectă criteriile de reducere a emisiilor de carbon și de eficiență energetică

\_ Lucrări pentru amenajarea terenului, lucrări de demolare pentru eliberarea terenului pentru construcția de locuințe;

\_ Lucrări de construire și dotare a obiectivului de investiții;

\_ Proiectare și asistență tehnică;

\_ Asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții;

\_ Asigurarea stațiilor de încărcare a vehiculelor electrice;

\_ Alte cheltuieli (cote, taxe, avize, diverse și neprevăzute, organizare șantier);

\_ Echipamente ce se încadrează pe codul 055a - Alte tipuri de infrastructuri TIC (inclusiv resurse/echipamente informatice la scară mare, centre de date, senzori și alte echipamente wireless) care respectă criteriile de reducere a emisiilor de dioxid de carbon și criteriile de eficiență energetică (cu contribuție de 100% pe digital);

B. Condiții ce trebuie îndeplinite:

\_ Asigurarea terenului necesar situat în intravilan - în caz de utilizare a proiectului tip - asigurarea terenului necesar situat în intravilan - minim 313 mp pentru un modul înșiruit, minim 373 mp pentru modul cuplat și minim 433 mp pentru amplasarea în mod izolat pe lot;

\_ Minim 0,9% din bugetul total al proiectului trebuie să corespundă codului 055a - Alte tipuri de infrastructuri TIC (inclusiv resurse/echipamente informatice la scară mare, centre de date, senzori și alte echipamente wireless) care respectă criteriile de reducere a emisiilor de dioxid de carbon și criteriile de eficiență energetică (cu contribuție de 100% pe digital);

\_ Se va asigura o stație de reîncărcare a vehiculelor electrice (reîncărcare lentă) la cel puțin 12 unități de locuit construite pentru specialiști din sănătate și educație.

\_ Noile unități de locuit vor fi conforme cu ținta privind atingerea pragului de minim 20% consum primar de energie mai mic în comparație cu cerințele privind construcțiile NZEB, stipulate în reglementările naționale. Acest consum de energie va fi reflectat în certificatele de performanță energetică.

- ❖ Perioada de implementare a proiectului nu va depăși data de **30 iunie 2026**. Aceasta perioadă va putea fi modificată doar în cazul în care legislația va suporta modificări.
- ❖ Proiectul respectă obligațiile privind Protecția mediului (conform OUG 195/2005) și condițiile prevăzute în cadrul ghidului PNRR (conform Anexei 5 la Ghidul specific - Declarația privind respectarea aplicării principiului DNSH) pentru implementarea principiului "Do No Significant Harm "(DNSH)("A nu prejudicia în mod semnificativ"), nu prejudiciază în mod semnificativ pe durata întregului ciclu de viață a investiției niciunul dintre cele 6 obiective de mediu, prin raportare la prevederile art. 17 din Regulamentului (UE) 2020/852, respectiv:
  1. atenuarea schimbărilor climatice;
  2. adaptarea la schimbările climatice;
  3. utilizarea durabilă și protecția resurselor de apă și a celor marine;
  4. tranziția către o economie circulară;
  5. prevenirea și controlul poluării;
  6. protecția și refacerea biodiversității și a ecosistemelor.

#### **h) stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului.**

Prin Contractul de finanțare nr. **19323/15.02.2023** se propune „Construire de locuințe nZEB plus pentru tineri în Municipiul Brașov ” **Cod proiect: C10-I2-577** ceea ce presupune construirea a 60 de unități locative pentru tineri, în baza unui proiect tip pus la dispoziție de către MDLPA.

Principala nevoie identificată în cadrul Notei de fundamentare o constituie dezvoltarea fondului locativ la nivelul municipiului Brașov pentru persoanele care provin din comunitățile marginalizate și care obțin venituri insuficiente pentru a-și asigura condiții decente de locuire prin mijloace proprii. Fondul locativ insuficient are următoarele cauze:

1. Numărului redus de locuințe aflate în proprietate publică de la nivelul municipiului, care nu poate satisface cererea ridicată de locuințe sociale, pentru tineri și specialiști;

2. Ponderi reduse a locuințelor (apartamentelor) construite în perioada comunistă și amplasate în blocuri cu confort redus, eficiență energetică scăzută și spații adiacente de slabă calitate.

Pornind de la aceste motive, principalele tendințe sociale identificate sunt:

- tendința de migrare a populației care locuiește în locuințe colective către locuințe individuale de la periferia municipiului sau din localități rurale;

- creșterea numărului persoanelor expuse riscului de excludere socială (vârstnici, copii ai căror părinți lucrează în străinătate, tineri aflați în căutarea unui loc de muncă, persoane cu handicap) și tendința de segregare socială a marilor ansambluri de locuințe colective, care tind să concentreze populația săracă;

- scăderea și îmbătrânirea populației, ca urmare a scăderii natalității și a migrației externe

Referitor la problemele existente la nivelul municipiului Brașov, prezenta investiție va contribui la:

- creșterea calității vieții în zonele urbane pentru tinerii ale căror venituri nu le permit accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței, prin asigurarea accesului la locuințe de calitate pentru aceștia

- asigurarea cadrului necesar pentru dezvoltarea durabilă a municipiului Brașov, prin investiții în infrastructura locală care vor susține reziliența și tranziția verde, precum și reducerea disparităților teritoriale la nivel regional

Nerealizarea obiectivului de investiții va genera un impact negativ, astfel:

1. nesoluționarea cererilor de locuințe pentru specialiști din sănătate și învățământ

2. neatractivitatea orașului pentru tineri de a profesa în domeniile lor de activitate și migrarea lor către orașe unde au condiții avantajoase

3. scaderea calitatii vietii tinerilor cu posibilitati reduse de a-si crea conditii propice de existenta

4. disparitati sociale si teritoriale

De asemenea, nerealizarea obiectivului de investitii va genera un impact negativ, astfel:

- tendința de migrare a populației care locuiește în locuințe colective către locuințe individuale de la periferia municipiului sau din localități rurale;

- creșterea numărului persoanelor expuse riscului de excludere socială (vârstnici, copii ai căror părinți lucrează în străinătate, tineri aflați în căutarea unui loc de muncă, persoane cu handicap) și tendința de segregare socială a marilor ansambluri de locuințe colective, care tind să concentreze populația săracă;

- scăderea și îmbătrânirea populației, ca urmare a scăderii natalității și a migrației externe;

### **3. FORMA DE ATRIBUIRE:**

Forma de atribuire a contractului ce are ca obiect „Elaborare Studiu de Fezabilitate si Studii de specialitate pentru pentru obiectivul de investiții „Construire de locuinte nZEB plus pentru tineri in Municipiul Brasov” va respecta prevederile *Legii nr. 98/2016- privind achizițiile publice și va fi stabilită de către Serviciul Achiziții Publice din cadrul Primăriei Municipiului Brașov.*

Prețurile din propunerea financiară vor fi ferme și nu se vor modifica pe toată perioada de derulare a contractului.

### **4. DESCRIEREA SERVICIILOR**

Prin prezentul Caiet de sarcini se solicita realizarea urmatoarelor documentatii:

Adaptarea la teren a proiectului TIP pus la dispozitie de catre MDLPA prin realizarea urmatoarelor documentatii:

1. Studiu geotehnic verificat la cerinta AF

2. Studiu topografic vizat de OCPI

3. Documentatii pentru obtinerea avizelor mentionate in CU, inclusiv orice studii suplimentare solicitate de avizatori pentru emiterea avizului favorabil.

- documentatiile pentru obtinerea Deciziei etapei de incadrare sau Acordul de mediu, dupa caz.

- Documentatii pentru obtinerea avizelor privind utilitatile: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, energie termica, telefonie, etc

- Documentatii pentru obtinerea avizelor si acordurilor: PSI, Sanatatea populatiei, Comisia de circulatie Primaria Brasov, Autoritatea aeronautica Romana, etc

- Studiu privind posibilitatea utilizarii de sisteme alternative de inalta eficienta , etc

4. Elaborarea SF conform HG 907/2016

5. Elaborare Deviz general si Devize pe obiect si analiza cost-beneficiu

De asemenea prestatorul este obligat sa realizeze si urmatoarele:

- Asigurarea asistentei tehnice pe perioada derulării procedurii de achiziție publică de proiectare fazele DTAC+DTE, PT, DDE.

- Asigurarea raspunsului la solicitarile de clarificari ale finantatorului, pe documentatia elaborata

- Documentatia va fi actualizata/modificata/completata, fara costuri suplimentare, la solicitarea finantatorului, a beneficiarului, a avizatorilor sau in cazul in care apar modificari legislative.

### **5. OBLIGATIILE PROIECTANTULUI:**

Studiului de fezabilitate se va întocmi conform HG nr. 907/2016 și va respecta toată legislația în vigoare.

*Beneficiarul recomandă ca ofertanții să viziteze amplasamentul.*

**Proiectantul va depune și va susține în fața avizatorilor documentațiile pentru obținerea avizelor și acordurilor la detinatorii de utilități și la Instituțiile care trebuie să emită avize/acorduri conform cerințelor din CU. Facturile pentru emiterea avizelor vor fi emise pe Primaria municipiului Brașov, care are obligația plății acestora. Dovada îndeplinirii termenului de elaborare a documentațiilor se va face prin numărul de înregistrare la avizatori.**

Proiectantul este obligat să întocmească orice studii și proiecte necesare în vederea obținerii avizelor din certificatul de urbanism.

Ofertantul câștigător își asumă integral răspunderea pentru respectarea legislației privind sănătatea și securitatea muncii pentru personalul însărcinat cu realizarea lucrării, conform Legii 319/2006 privind securitatea și sănătatea în muncă și HG 300/2006 actualizată, privind cerințele minime de securitatea și sănătate pentru șantierele temporare sau mobile, precum și toată legislația existentă aferentă obiectivului de investiții.

Ofertantul este obligat să indice în cadrul ofertei faptul că la elaborarea acestuia a ținut cont de obligațiile relevante din domeniile mediului, social și al relațiilor de muncă, cu indicarea actelor normative la care se raportează.

Proiectantul respecta obligațiile privind Protecția mediului (conform OUG 195/2005) și condițiile prevăzute în cadrul ghidului PNRR (conform Anexei 5 la Ghidul specific - Declarația privind respectarea aplicării principiului DNSH) pentru implementarea principiului "Do No Significant Harm "(DNSH)("A nu prejudicia în mod semnificativ"), nu prejudiciază în mod semnificativ pe durata întregului ciclu de viață a investiției niciunul dintre cele 6 obiective de mediu, prin raportare la prevederile art. 17 din Regulamentul (UE) 2020/852, respectiv:

1. atenuarea schimbărilor climatice;
2. adaptarea la schimbările climatice;
3. utilizarea durabilă și protecția resurselor de apă și a celor marine;
4. tranziția către o economie circulară;
5. prevenirea și controlul poluării;
6. protecția și refacerea biodiversității și a ecosistemelor.

Proiectantul este obligat să facă orice modificări ale documentațiilor emise în baza solicitărilor beneficiarului, avizatorilor sau finanțatorului, fără costuri suplimentare și în termenul stipulat în contract.

Prevederile prezentului caiet de sarcini vor fi completate conform legislației generale și a legislației specifice și vor respecta constrângerile din Certificatul de urbanism sau din amplasament.

Proiectantul este obligat să cuprindă toate funcțiunile, să respecte principiile de mediu și DNSH, să respecte legislația în vigoare și adaptările la teren a proiectului tip, astfel încât să fie respectat obiectivul general al proiectului.

Orice modificare/completare de temă nu va genera costuri suplimentare din partea proiectantului

**Pe parcursul întocmirii SF, proiectantul va avea cel puțin 2 întâlniri cu beneficiarul în care va prezenta stadiul întocmirii documentației și propuneri de scenarii ce vor fi abordate în SF.**

**Elaborarea Devizului general se va face pentru fiecare modul în parte în funcție de configurația stabilită împreună cu beneficiarul și un deviz general al întregii investiții.**

**Proiectantul va susține prețurile din Devizul general printr-o declarație de rezonabilitate a costurilor și prin prezentarea unor oferte la principalele materiale.**



-La întocmirea studiului de fezabilitate ce face obiectul prezentului caiet de sarcini, proiectantul va ține cont și se va conforma cerințelor din avizele și acordurile obținute, iar scenariul de securitate la incendiu se va conforma normativelor și legislației în vigoare.

- Beneficiarul va pune la dispoziția ofertanților Certificatul de Urbanism nr. 1427/16.05.2023

***Notă 1 :*** *Ofertantul câștigător va respecta întreaga legislație aplicabilă pentru realizarea obiectivului de investiții.*

## **6. PREZENTAREA OFERTEI:**

*Oferta va conține Propunerea tehnică și Propunerea financiară:*

### ***6.1. Propunerea tehnică va cuprinde:***

Oferta tehnică va fi fermă și va cuprinde toate lucrările necesare pentru execuția contractului, așa cum sunt stipulate în tema de proiectare sau documentele care decurg din aceasta.

***Propunerea tehnică a ofertantului trebuie să cuprindă informații și detalii despre:***

- elemente angajante pentru ofertant, respectiv precizări asupra modului în care își asumă îndeplinirea obligațiilor precizate în documentația de atribuire, Tema de proiectare;
- descrierea activităților pe fiecare etapă, elemente de particularitate care să releve respectarea cerințelor Temei de Proiectare;
- documentații pentru obținerea avizelor (acordurilor)
- orice studii și proiecte necesare pentru obținerea avizelor
- studiu geotehnic verificat de către un verificator de proiecte atestat în domeniul Af
- studiul topografic vizat de OCPI
- Studiul de fezabilitate întocmit conform Anexei nr.4 din HG nr.907/2016 *privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice*
- asistență tehnică pe toată perioada de achiziție a proiectului

Ofertanții vor prezenta o listă cu personalul implicat/calificat în activitatea de proiectare. În mod obligatoriu vor deține în echipă, fără a se limita la aceștia:

- **Manager de proiect (Șef de proiect)** cu experiența în poziția de Manager și/sau Coordonator de proiect și/sau Director Proiect și/sau Manager Proiect – absolvent de studii superioare de lungă durată

Documente prezentate:

1. Diploma de absolvire a unei Facultăți/ Universități într-un domeniu relevant postului
2. CV și Recomandări de la Beneficiari (Recomandarile de la angajatori nu se iau în considerare) din care să reiasă că deține experiența pentru poziția pentru care este nominalizat prin participarea la cel puțin 3 proiecte/contracte finalizate care să fie incluse servicii de proiectare în oricare din faze (elaborare și/sau revizuire și/sau actualizare SF/DALI/PT/ PT+DE) pentru execuția lucrărilor de construire sau intervenție asupra unor clădiri civile cel puțin din categoria de importanță C.
3. Contracte de muncă sau Declarație de disponibilitate din care să reiasă că este angajat al ofertantului sau că își asumă disponibilitatea în cazul în care oferta va fi declarată câștigătoare.

- **Inginer proiectant construcții civile** – Deține diploma de Inginer absolvent al Facultății de Construcții civile și industriale

Documente prezentate:

1. Diploma de absolvire a unei Facultăți/ Universități în domeniul inginerie civilă.
2. CV și Recomandări de la Beneficiari (Recomandarile de la angajatori nu se iau în considerare) din care să reiasă că deține experiența pentru poziția pentru care este nominalizat prin participarea la cel puțin 3 proiecte/contracte finalizate care să fie incluse servicii de proiectare în

oricare din faze (elaborare și/sau revizuire și/sau actualizare SF/DALI/PT/ PT+DE) pentru execuția lucrărilor de construire sau intervenție asupra unor cladiri civile cel puțin din categoria de importanta C.

3. Contracte de munca sau Declaratie de disponibilitate din care sa reiasa ca este angajat al ofertantului sau ca isi asuma disponibilitatea in cazul in care oferta va fi declarata castigatoare.

- **Inginer proiectant specializarea CFDP** – Detine diploma de Inginer absolvent al Facultatii CFDP. (pentru proiectarea sistematizarii pe verticala a amplasamentului: alei, drumuri de incinta, racorduri la drumul public, trotuare, etc)

Documente prezentate:

1. Diploma de absolvire a unei Facultati/ Universitati in domeniul CFDP .

2. CV si Recomandari de la Beneficiari (Recomandarile de la angajatori nu se iau in considerare) din care sa reiasa ca detine experienta pentru pozitia pentru care este nominalizat prin participarea la cel puțin 3 proiecte/contracte finalizate care sa fi inclus servicii de proiectare în oricare din faze (elaborare și/sau revizuire și/sau actualizare SF/DALI/PT/ PT+DE) pentru execuția lucrărilor de construire sau intervenție asupra unor drumuri cel puțin de categoria III si IV.

3. Contracte de munca sau Declaratie de disponibilitate din care sa reiasa ca este angajat al ofertantului sau ca isi asuma disponibilitatea in cazul in care oferta va fi declarata castigatoare.

- **Inginer instalații electrice**- Detine diploma de Inginer - absolvent al unei facultati cu specific electric si autorizare pentru proiectare in domeniul electric

Documente prezentate:

1. Diploma de absolvire a unei Facultati/ Universitati in domeniul instalatiilor electrice

2. CV si Recomandari de la Beneficiari (Recomandarile de la angajatori nu se iau in considerare) din care sa reiasa ca detine experienta pentru pozitia pentru care este nominalizat prin participarea la cel puțin 3 proiecte/contracte finalizate care sa fi inclus servicii de proiectare în oricare din faze (elaborare și/sau revizuire și/sau actualizare SF/DALI/PT/ PT+DE) pentru execuția lucrărilor de construire sau intervenție asupra unor cladiri civile cel puțin din categoria de importanta C.

3. Contracte de munca sau Declaratie de disponibilitate din care sa reiasa ca este angajat al ofertantului sau ca isi asuma disponibilitatea in cazul in care oferta va fi declarata castigatoare.

4. Autorizare /Atestat ANRE pentru proiectare instalatii electrice de curenti tari si curenti slabi

- **Inginer instalații sanitare**- Detine diploma de inginer – absolvent al unei facultati/ Universitati in domeniul Instalatiilor

Documente prezentate:

1. Diploma de absolvire a unei Facultati/ Universitati in domeniul instalatiilor

2. CV si Recomandari de la Beneficiari (Recomandarile de la angajatori nu se iau in considerare) din care sa reiasa ca detine experienta pentru pozitia pentru care este nominalizat prin participarea la cel puțin 3 proiecte/contracte finalizate care sa fi inclus servicii de proiectare în oricare din faze (elaborare și/sau revizuire și/sau actualizare SF/DALI/PT/ PT+DE) pentru execuția lucrărilor de construire sau intervenție asupra unor cladiri civile cel puțin din categoria de importanta C.

3. Contracte de munca sau Declaratie de disponibilitate din care sa reiasa ca este angajat al ofertantului sau ca isi asuma disponibilitatea in cazul in care oferta va fi declarata castigatoare.

- **Topometrist** – detine Autorizare / Atestat

Documente prezentate:

1. Atestat /Autorizare pentru practicarea

2. CV si Recomandari de la Beneficiari (Recomandarile de la angajatori nu se iau in considerare) din care sa reiasa ca detine experienta pentru pozitia pentru care este nominalizat prin participarea la cel puțin 3 proiecte/contracte finalizate care sa fi inclus servicii de proiectare în oricare din faze (elaborare și/sau revizuire și/sau actualizare SF/DALI/PT/PT+DE) pentru execuția lucrărilor de construire sau intervenție asupra unor cladiri civile cel puțin din categoria de importanta C.

3. Contracte de munca sau Declaratie de disponibilitate din care sa reiasa ca este angajat al ofertantului sau ca isi asuma disponibilitatea in cazul in care oferta va fi declarata castigatoare.

- **Geotehnician** - Detine diploma de inginer – absolvent al unei facultati/ Universitati in domeniul specific

Documente prezentate:

1. Diploma de absolvire a unei Facultati/ Universitati in domeniu

2. CV si Recomandari de la Beneficiari (Recomandarile de la angajatori nu se iau in considerare) din care sa reiasa ca detine experienta pentru pozitia pentru care este nominalizat prin participarea la cel putin 3 proiecte/contracte finalizate care sa fi inclus servicii de proiectare în oricare din faze (elaborare și/sau revizuire și/sau actualizare SF/DALI/PT/ PT+DE) pentru execuția lucrărilor de construire sau intervenție asupra unor cladiri civile cel puțin din categoria de importanta C.

3. Contracte de munca sau Declaratie de disponibilitate din care sa reiasa ca este angajat al ofertantului sau ca isi asuma disponibilitatea in cazul in care oferta va fi declarata castigatoare.

Nota1: Pentru persoanele straine documentele prezentate vor avea corespondent in legislatia romaneasca si vor fi traduse de un traducator autorizat

Nota 2: Pe parcusul derularii Contractului, prestatorul are obligatia de a asigura intregul personal necesar care sa acopere indeplinirea obiectului si scopului Contractului, fara a solicita cheltuieli suplimentare

*În cazul în care propunerea tehnică nu conține specificațiile de mai sus, aceasta va fi considerată neconformă.*

**Propunerea tehnică** va trata aspectele :

1. Abordarea propusă pentru implementarea proiectului printr-o descriere amănunțită a metodologiilor, metode și/sau instrumente testate, recunoscute care demonstreaza modul de îndeplinire a sarcinilor stabilite în tema de proiectare o bună cunoaștere a legislației și normativelor în vigoare, necesare pentru îndeplinirea contractului, în corelație cu aspectele-cheie, precum și riscurile și ipotezele identificate.

2. Graficul fizic al contractului.

3. Lista personalului implicat pe domenii/subdomenii de activitate, pentru îndeplinirea contractului, cu prezentarea documentelor solicitate mai sus. (CV-uri, diplome/certificate de atestare a calificării profesionale valabile, recomandări, etc)

Se vor respecta prevederile din Certificatul de Urbanism nr. 1427/16.05.2023

Neprezentarea celor solicitate atrage după sine descalificarea ofertei și declararea acesteia ca fiind neconformă.

**6.2. Propunerea financiară va cuprinde costul detaliat pentru :**

1. Studiu geotehnic verificat la cerinta AF

2. Studiu topografic vizat de OCPI

3. Documentatii pentru obtinerea avizelor mentionate in CU, inclusiv orice studii suplimentare solicitate de avizatori pentru emiterea avizului favorabil.

4. Elaborarea SF conform HG 907/2016, inclusiv DG si DO

5. Asistenta tehnica

Oferta va cuprinde în mod obligatoriu graficul de predare documentației pe faze și plăți.

## **7. CRITERIUL DE ATRIBUIRE**

Adjudecarea contractului „Elaborare Studiu de Fezabilitate si Studii de specialitate pentru pentru obiectivul de investiții „Construire de locuinte nZEB plus pentru tineri in Municipiul Brasov”

se va face în functie de Criteriul de atribuire stabilit de catre Serviciul Achizitii Publice din cadrul Primariei Municipiului Brasov.

Prețurile din propunerea financiară vor fi ferme și nu se vor modifica pe toată perioada de derulare a contractului.

## **8. FORMA DE PREZENTARE A DOCUMENTAȚIEI:**

Documentatiile se va elabora în 3 (trei) exemplare redactate în limba română, pe suport hartie și 1 (unu) exemplar pe suport magnetic (CD), partea scrisă în format PDF scanat cu semnături și Microsoft Word și partea desenată în AUTOCAD (dwg) și PDF scanat cu semnături. Documentatiile pentru obtinerea avizelor se vor elabora in atatea exemplare cate solicita avizatorul.

Documentațiile vor fi îndosariate în bibliorafuri, inscripționate cu denumirea proiectului, volumul, faza de proiectare.

Documentația va fi scrisă cu același font, îngrijit, iar planșele vor fi prevăzute cu sistem anti rupere/ întărite în zona de îndosariere;

Toate exemplarele și paginile numerotate vor fi stampilate și semnate în original conform competențelor.

Formatul electronic (CD) va cuprinde toată documentația de proiectare, inclusiv avizele obtinute, atât în format word, cât și pdf, scanat cu semnături și ștampile, pentru partea word, iar partea desenată în AUTOCAD (dwg).

*În caz de nerespectare a cerințelor de mai sus beneficiarul își rezervă dreptul de a respinge recepția documentației serviciilor de proiectare.*

## **9. TERMEN DE PREDARE:**

- Termen de finalizare a documentației complete este **4 luni, astfel:**
  - Termenul de predare a **Studiului geotehnic verificat la cerința Af, Studiului topografic vizat la OCPI și a Documentațiilor pentru obținerea avizelor** este de **2 luni** calendaristice de la data ordinului de începere.
  - Termenul de predare a Studiului de fezabilitate inclusiv deviz general este de **4 luni calendaristice de la data ordinului de începere.**

Formulara raspunsurilor catre Finantator, Avizatori, Beneficiar se va face in termen de 3 zile de la solicitare, dar nu mai târziu de 1 zi lucrătoare față de termenul limită stabilit de către Finanțator pentru transmiterea acestora.

Formulara și transmiterea către Autoritatea Contractantă a răspunsurilor cu privire la solicitările de clarificare primite din partea operatorilor economici interesați cu privire la atribuirea contractului de servicii de proiectare- faza proiect tehnic și asistență tehnică din partea proiectantului- maxim 3 zile lucrătoare de la data transmiterii de către Autoritatea Contractantă a solicitării

Ofertantul câștigător, la semnarea contractului de servicii, va prezenta graficul de predare al livrabilelor cuprinse în cadrul prezentei documentații, cuprinzând datele concrete de predare în corelare cu data efectivă de semnare a contractului, care va fi anexă la contract. Excepție de la această obligație o reprezintă prestarea serviciilor de asistență în formulara răspunsurilor la solicitările de clarificare în etapa de evaluare a proiectului de către finanțator, precum și etapa de atribuire a contractului de servicii de proiectare faza proiect tehnic și asistență tehnică din partea proiectantului. Pentru acestea din urmă vor fi respectate termenele menționate la aliniatele de mai sus.

În realizarea graficului de execuție ofertantul nu va lua în calcul perioada necesară pentru obținerea avizelor.

Termenul de predare a documentațiilor nu va putea fi prelungit.

Contractul este valabil de la data semnării contractului și până la îndeplinirea tuturor obligațiilor contractuale

#### **10. FINANȚAREA SERVICIILOR DE PROIECTARE:**

Finanțarea obiectivului de investiții se asigură prin Programul PNRR Componenta 10 – Fondul local, Secțiunea I.2. – Construirea de locuințe nZEB plus pentru tineri/locuințe de serviciu pentru specialist din sanătate și învățământ, Apel: PNRR/2022/C10/I2, Runda 2 în cadrul Contractului de finanțare nr. 19323/15.02.2023 prin care s-a aprobat implementarea proiectului C10-I2-577 intitulat „Construire de locuințe nZEB plus pentru tineri în Municipiul Brașov” și bugetul local.

#### **11. RECEPȚIE ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ:**







Recepția documentațiilor de proiectare se va face în termen de 15 zile calendaristice de la predarea acestora, de către o comisie care va fi constituită în acest sens.

Plata se va realiza într-o singură tranșă, după finalizarea tuturor documentațiilor pe baza procesului-verbal de recepție semnat fără obiecțiuni de către beneficiar. După semnarea procesului-verbal de recepție fără obiecțiuni de către beneficiar, Prestatorul va emite factura. Plata facturii se va face în termen de 5 zile de la virarea sumelor în contul Municipiului Brașov de către Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, în calitate de finanțator. Menționez că plata facturilor este supusă mecanismului de plată al Programului Național de Redresare și Reziliență.

Decontarea documentațiilor se va realiza pe bază de factură emisă de executant (care nu cuprinde asistența tehnică).

Decontarea asistenței tehnice se va face în termen de 15 zile de la data semnării contractului de servicii de proiectare – faza DTAC, PT.

Facturile se vor depune prin sistemul electronic de facturare ro-factora

Nr crt	Atribuții	Funcția	Numele și prenumele	Data	Semnătura	
1.	Aprobat	Primar	Allen Coliban			
2.	Vizat:	Administrator Public	Adriana Miron			
3.	Vizat:	Director DT	Ing. Doru Telembeci			
4.	Verificat:	Pentru Director executiv adj. DT	Ing. Virgil Rezus	11. SEP. 2023		
5.	Verificat:	Manager proiect	Filip Cristian Crisan	11.09.2023		
6.	Elaborat	Responsabil tehnic	Ing. Mihaela Delia Gal	11.09.2023		
			Nr.pg.	13	Nr. ex.	1

**F: PGE-02/03-10**

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007  
Tel : +40- 268-410037, +40-268-416550, int.152, 165, 184,105  
invest@brasovcity.ro [www.brasovcity.ro](http://www.brasovcity.ro)



**DIRECȚIA TEHNICĂ**  
**SERVICIUL INVESTIȚII**

Ind.: VIII E  
Nr. Înreg. **128683** din **05.09.2023**

**TEMĂ DE PROIECTARE**

privind

„Construire de locuinte nZEB plus pentru tineri in Municipiul Brasov”

**1. Informații generale**

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

„Construire de locuinte nZEB plus pentru tineri in Municipiul Brasov ”

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

MUNICIPIUL BRASOV

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)

NU E CAZUL

1.4. Beneficiarul investiției

MUNICIPIUL BRASOV

1.5. Finantarea proiectului

Finantarea obiectivului de investitii se asigura prin Programul PNRR Componenta 10 – Fondul local, Sectiunea I.2. – Construirea de locuinte nZEB plus pentru tineri/locuinte de serviciu pentru specialist din sanatate si invatamant, Apel: PNRR/2022/C10/I2, Runda 2 in cadrul Contractului de finantare nr. **19323/15.02.2023** prin care s-a aprobat implementarea proiectului **C10-I2-577** intitulat „Construire de locuinte nZEB plus pentru tineri in Municipiul Brasov ”

**2. Date de identificare a obiectivului de investiții**

2.1. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente, documentație cadastrală

Terenul este situat în Municipiul Brașov, strada Nucului FN, este inregistrat in CF nr. 176307, nr. cad. 176307, având suprafața terenului de 15592 mp, categoria curți/construcții. Parcela este construibilă numai dacă se asigură accesul la drumul public, accesul mașinilor de intervenție și numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele publice de echipare edilitară existente.

Conform CU nr. 1427/16.05.2023 emis in scopul „Construire de locuinte nZEB plus pentru tineri in Municipiul Brasov ”

Regimul juridic: terenul se afla in intravilan

Regimul economic: Suprafata terenului este de 15592 mp conform CF nr. 176307, nr. cad. 176307

**Regimul tehnic:**

- terenul se afla in subzona ZL1 si ZL 2, iar conditiile tehnice sunt cele din CU nr. 1427/16.05.2023

2.2. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse pentru realizarea obiectivului de investiții, după caz:

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

Terenul este situat in cadrul UAT Municipiul Brasov avand suprafata de 15592 mp .

b) relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;  
Terenul are acces la drumul public. Acest acces se va amenaja prin SF.

c) surse de poluare existente în zonă;  
Nu e cazul

d) particularități de relief;  
Terenul este plan

e) nivel de echipare tehnico-edilitară a zonei și posibilități de asigurare a utilităților;  
Identificarea rețelilor se va face prin solicitarea avizelor de amplasament de la detinatorii de rețele

f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;  
Se va stabili la nivel de SF daca este nevoie de relocarea/protejarea unor rețele, in functie de avizele de amplasament care vor fi obtinute.

g) posibile obligații de servitute;  
Nu se cunosc la acest moment

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;  
Pe teren nu sunt identificate constructii

i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent;  
Terenul se afla partial in subzona ZL 1 si partial in subzona ZL2

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 e cazul

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

a) destinație și funcțiuni;

**Activitățile propuse prin proiect vor cuprinde investițiile necesare construirii a 60 unitati locative conform proiectului TIP pus la dispozitie de MDLPA.**

Vor fi construite blocuri de locuinte cu regim de înălțime Parter + 1 Etaj + Mansardă, grupate în module.

Categoria de importanță (conform HGR 766/96) – **importanță “C”**

Clasa de importanță (conform HGR 766/96) – **importanță “III”**

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

Fiecare modul se va dezvolta pe **3 niveluri supraterane**.

Înălțimea maximă a clădirii, măsurată de la cota terenului amenajat este de **11.00 m**.

Funcțiunile sunt dispuse pe niveluri după cum urmează:

- Parter: Vestibul, Casa Scării, Apartament 1 (Living, Dormitor, Hol, Bucătărie, Baie), Apartament 2 (Living, Dormitor, Hol, Bucătărie, Baie)
- Etaj: Casa Scării, Apartament 1 (Living, Dormitor, Hol, Bucătărie, Cămară, Baie), Apartament 2 (Living, Dormitor, Hol, Bucătărie, Cămară, Baie)
- Mansardă: Casa Scării, Apartament 1 (Living, Dormitor, Hol, Bucătărie, Cămară, Baie), Apartament 2 (Living, Dormitor, Hol, Bucătărie, Cămară, Baie).

Construcția va beneficia de toate utilitățile necesare prin racordarea și branșarea la rețelele tehnico – edilitare publice existente în zonă (gaze naturale, apă, electricitate, telefonie), canalizare.

Accesul pietonal în locuință se va face la nivelul parterului la cota  $\pm 0.00$ , ridicat cu 54 cm de la cota terenului amenajat.

**Nota:**

**1. Mentionam ca aceste caracteristici sunt minimale. Ele pot fi completate în funcție de gândirea proiectantului pentru atingerea scopului propus.**

**2. Vom pune la dispoziția ofertantului castigator Proiectul tip elaborat de catre SC NEROLI GENERAL SOLUTION SRL , insotita de Acordul acestuia pentru adaptarea Proiectului Tip la amplasament si teren**

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;

Lucrări tehnico-edilitare – branșamente la rețelele de utilități publice:

Construcțiile din amplasament vor fi racordate la rețelele edilitare (apă – canal, electric, gaz, telecomunicații) ale localității.

Se va prezenta proiectul de refacere a sistemelor rutiere afectate de săpături pentru instalarea rețelelor edilitare. Realizarea de rețele edilitare în vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de altă natură.

Montarea echipamentelor tehnice aferente rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive.

În cadrul Devizului general al obiectivului de investiții se vor prevedea sume inclusiv pentru branșamentele la utilități.

Instalații aferente construcției interioare/exterioare:



La proiectarea tuturor categoriilor de instalații interioare, se va avea în vedere utilizarea de materiale moderne și de calitate și adoptarea unor soluții optime și economice.

#### Instalații electrice

- Instalații electrice de iluminat și prize
- Instalații de siguranță/urgență LED
- Instalații de protecție împotriva șocurilor electrice
- Instalații de protecție împotriva descărcărilor atmosferice
- Iluminat exterior
- Priză de pământ
- Iluminatul interior va fi asigurat cu corpuri de iluminat tip LED

#### Instalații sanitare –canalizare

- Racordare rețele exterioare apă rece, canalizare menajeră, pluvială
- Instalații de hidranți de incendiu interiori

#### Instalații termice

- Se vor prevedea instalații de climatizare pentru asigurarea confortului termic al clădirii

#### Cai de acces, drumuri

- Se va avea în vedere realizarea de locuri parcare pentru autoturisme, autoutilitare și cai de acces

#### Statii de incarcare

- Se vor prevedea 5 statii de incarcare a vehiculelor electrice (Incarcare lenta)

d) număr estimat de utilizatori;

Numarul estimat de utilizatori in fiecare modul format din 6 apartamente este de 12, astfel incat pentru 60 apartamente sunt estimati 120 utilizatori.

e) durata minimă de funcționare, apreciată corespunzător destinației/funcțiilor propuse;  
Durata minima de viata a constructiei este de 50 ani

f) nevoi/solicitări funcționale specifice;

Legea nr.10/1995 precizează exigențele de performanță esențiale obținerii unor construcții de calitate corespunzătoare, exigențe obligatorii a fi realizate și menținute pe întreaga durată de existență a construcției și anume :

- A - rezistența și stabilitatea la solicitări statice și dinamice a construcției
- B - siguranța în exploatare
- C - siguranța la foc
- D – igiena și sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului
- E - izolația termică și hidrofugă și economie de energie
- F - protecția la zgomot

### **1. Rezistență și stabilitate la solicitări statice și dinamice (cerința A1)**

Vor fi tratate in capitolul Rezistență.

### **2. Siguranța în exploatare (cerința B)**

2.1. Siguranța în exploatare a construcției propriu – zise va fi asigurată prin urmărirea curentă a comportării în timp a acesteia cf. Normativ P130/99.

2.2. Siguranța utilizatorilor este asigurată, atât prin modul de compartimentare și mobilare a construcției, cât și prin folosirea materialelor și finisajelor corespunzătoare, urmărindu-se securitatea mișcării și circulației persoanelor care o utilizează, conf. CE 1/95 :

Stratul de uzură al pardoselilor din zonele de circulații (orizontale și verticale) este realizat din materiale care reduc la minimum riscul de alunecare accidentală.

Parapeți de min. 90 cm înălțime, iar acolo unde înălțimea parapetului e mai mică, se va prevedea balustradă.

### **3. Securitatea la incendiu (cerința C)**

Nu este cazul.

### **4. Igiena și Sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului (cerința D)**

În ceea ce privește igiena și sănătatea oamenilor, este asigurat un ambient interior corespunzător, prin :

- etanșeitatea construcției la apă, aer, gaze, zăpadă și praf.
- proprietățile suprafețelor de contact.
- asigurarea temperaturii corespunzătoare (microclimat – STAS 6472), iluminatului (natural – STAS 6221, artificial – STAS 6646), gradului de umiditate al aerului (puritate aer – NP 008), nivelul de zgomot (STAS 6156) în limitele standardelor și prescripțiilor tehnice în vigoare
- asigurarea necesităților de îngrijire corporală și curățenie (grupuri sanitare – STAS 1478).

Pentru protecția și refacerea mediului înconjurător se prevăd următoarele măsuri :

evacuarea deșeurilor se va face în cadrul unui contract cu societatea de prestări servicii salubritate ce deservește zona.

În acest sens se va amenaja o platformă dalată acoperită pentru europubele.

### **5. Izolația termică și hidrofugă și economie de energie (cerința E)**

Izolația termică este asigurată prin pereți exteriori din elemente prefabricate ușor eficienți termic de 27.5 cm grosime și termoizolație de 10 cm grosime.

Se va evita apariția fenomenului de condens prin eliminarea punților termice din construcție.

Izolația hidrofugă se va realiza conf. STAS 7355/2, 7355/3 și a Normativelor C 112.

Construcția este izolată termic corespunzător conform calculului global de izolare termică  $G < G_n$ .

### **6. Protecția împotriva zgomotului (cerința F)**

Se respectă Normativele C125 și P122 pentru izolarea la zgomot aerian, prevăzându-se planșee și pereți având 250 - 450 kg/mp iar pentru izolarea zgomotului de impact, pardoseli amortizoare de zgomot.

Construcția nu beneficiază de adăpost ALA, conform Ordinului nr.602 al Ministrului Administrației și Internelor din 02.12.2003 , art.4, care avizează fără obligativitatea de a avea adapost de apărare civilă la construcțiile la funcțiunea de locuit cu suprafață desfășurată sub 600 mp.

### **Indicatorii obiectivului de investiții:**

**\_ Număr de metri pătrați construiți locuințe pentru specialiști din sănătate și învățământ.**

**\_ Număr unități de locuit pentru specialiști din sănătate și învățământ: 60**

**\_ Număr puncte de reîncărcare lentă a vehiculelor electrice: 5**

**\_ Reducerea de energiei conform certificatului de performanță energetică**

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

1. Se vor respecta condiționările din CU nr. 1427/16.05.2023

## **2. Condiții impuse de ghidul solicitantului**

Locuințele nou-construite vor respecta obiectivul privind necesarul de energie primară cu cel puțin 20% mai mic decât cerința pentru clădirile al căror consum de energie este aproape egal cu zero conform orientărilor naționale, ceea ce se va asigura prin certificate de performanță energetică.

\_ Activități eligibile - ce se încadrează la codul 025ter - Construirea de noi clădiri eficiente energetic, respectiv cod 055bis - Alte tipuri de infrastructuri TIC, inclusiv resurse/echipamente informatice la scară largă, centre de date, senzori și alte echipamente fără fir care respectă criteriile de reducere a emisiilor de carbon și de eficiență energetică

\_ Lucrări pentru amenajarea terenului, lucrări de demolare pentru eliberarea terenului pentru construcția de locuințe;

\_ Lucrări de construire și dotare a obiectivului de investiții;

\_ Proiectare și asistență tehnică;

\_ Asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții;

\_ Asigurarea stațiilor de încărcare a vehiculelor electrice;

\_ Alte cheltuieli (cote, taxe, avize, diverse și neprevăzute, organizare șantier);

\_ Echipamente ce se încadrează pe codul 055a - Alte tipuri de infrastructuri TIC (inclusiv resurse/echipamente informatice la scară mare, centre de date, senzori și alte echipamente wireless) care respectă criteriile de reducere a emisiilor de dioxid de carbon și criteriile de eficiență energetică (cu contribuție de 100% pe digital);

B. Condiții ce trebuie îndeplinite:

\_ Asigurarea terenului necesar situat în intravilan - în caz de utilizare a proiectului tip - asigurarea terenului necesar situat în intravilan - minim 313 mp pentru un modul înșiruit, minim 373 mp pentru modul cuplat și minim 433 mp pentru amplasarea în mod izolat pe lot;

\_ Minim 0,9% din bugetul total al proiectului trebuie să corespundă codului 055a - Alte tipuri de infrastructuri TIC (inclusiv resurse/echipamente informatice la scară mare, centre de date, senzori și alte echipamente wireless) care respectă criteriile de reducere a emisiilor de dioxid de carbon și criteriile de eficiență energetică (cu contribuție de 100% pe digital);

\_ Se va asigura o stație de reîncărcare a vehiculelor electrice (reîncărcare lentă) la cel puțin 12 unități de locuit construite pentru specialiști din sănătate și educație.

\_ Noile unități de locuit vor fi conforme cu ținta privind atingerea pragului de minim 20% consum primar de energie mai mic în comparație cu cerințele privind construcțiile NZEB, stipulate în reglementările naționale. Acest consum de energie va fi reflectat în certificatele de performanță energetică.

❖ Perioada de implementare a proiectului nu va depăși data de **30 iunie 2026**. **Aceasta perioadă va putea fi modificată doar în cazul în care legislația va suporta modificări.**

❖ Proiectul respectă obligațiile privind Protecția mediului (conform OUG 195/2005) și condițiile prevăzute în cadrul ghidului PNRR (conform Anexei 5 la Ghidul specific - Declarația privind respectarea aplicării principiului DNSH) pentru implementarea principiului "Do No Significant Harm "(DNSH)("A nu prejudicia în mod semnificativ"), nu prejudiciază în mod semnificativ pe durata întregului ciclu de viață a investiției niciunul dintre cele 6 obiective de mediu, prin raportare la prevederile art. 17 din Regulamentul (UE) 2020/852, respectiv:

1.atenuarea schimbărilor climatice;

2.adaptarea la schimbările climatice;

3.utilizarea durabilă și protecția resurselor de apă și a celor marine;

4. tranziția către o economie circulară;
5. prevenirea și controlul poluării;
6. protecția și refacerea biodiversității și a ecosistemelor.

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

Prin Contractul de finanțare nr. **19323/15.02.2023** se „Construire de locuințe nZEB plus pentru tineri în Municipiul Brașov ” **Cod proiect: C10-I2-577** ceea ce presupune construirea a 60 de unități locative pentru tineri, în baza unui proiect tip pus la dispoziție de către MDLPA.

Principala nevoie identificată în cadrul Notei de fundamentare o constituie dezvoltarea fondului locativ la nivelul municipiului Brașov pentru persoanele care provin din comunitățile marginalizate și care obțin venituri insuficiente pentru a-și asigura condiții decente de locuire prin mijloace proprii. Fondul locativ insuficient are următoarele cauze:

1. Numărului redus de locuințe aflate în proprietate publică de la nivelul municipiului, care nu poate satisface cererea ridicată de locuințe sociale, pentru tineri și specialiști;
2. Ponderi reduse a locuințelor (apartamentelor) construite în perioada comunistă și amplasate în blocuri cu confort redus, eficiență energetică scăzută și spații adiacente de slabă calitate.

Pornind de la aceste motive, principalele tendințe sociale identificate sunt:

- tendința de migrare a populației care locuiește în locuințe colective către locuințe individuale de la periferia municipiului sau din localități rurale;
- creșterea numărului persoanelor expuse riscului de excluziune socială (vârstnici, copii ai căror părinți lucrează în străinătate, tineri aflați în căutarea unui loc de muncă, persoane cu handicap) și tendința de segregare socială a marilor ansambluri de locuințe colective, care tind să concentreze populația săracă;
- scăderea și îmbătrânirea populației, ca urmare a scăderii natalității și a migrației externe

Referitor la problemele existente la nivelul municipiului Brașov, prezenta investiție va contribui la:

- creșterea calității vieții în zonele urbane pentru tinerii ale căror venituri nu le permit accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței, prin asigurarea accesului la locuințe de calitate pentru aceștia
- asigurarea cadrului necesar pentru dezvoltarea durabilă a municipiului Brașov, prin investiții în infrastructura locală care vor susține reziliența și tranziția verde, precum și reducerea disparităților teritoriale la nivel regional

Nerealizarea obiectivului de investiții va genera un impact negativ, astfel:

1. nesoluționarea cererilor de locuințe pentru specialiști din sănătate și învățământ
2. neatractivitatea orașului pentru tineri de a profesa în domeniile lor de activitate și migrarea lor către orașe unde au condiții avantajoase
3. scăderea calității vieții tinerilor cu posibilități reduse de a-și crea condiții propice de existență
4. disparități sociale și teritoriale

De asemenea, nerealizarea obiectivului de investiții va genera un impact negativ, astfel:

- tendința de migrare a populației care locuiește în locuințe colective către locuințe individuale de la periferia municipiului sau din localități rurale;
- creșterea numărului persoanelor expuse riscului de excluziune socială (vârstnici, copii ai căror părinți lucrează în străinătate, tineri aflați în căutarea unui loc de muncă, persoane cu

handicap) și tendința de segregare socială a marilor ansambluri de locuințe colective, care tind să concentreze populația săracă;

- scăderea și îmbătrânirea populației, ca urmare a scăderii natalității și a migrației externe;

#### 2.4. Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia

1. Normativ privind calculul coeficienților globali de izolare termică la clădirile de locuit, C 107/1-05,
2. Normativ pentru calcul coeficientului global de izolare termică la clădiri cu altă destinație decât cele de locuit, C 107/2-05,
3. Normativ pentru calcul termotehnic al elementelor de construcție ale clădirilor, C 107/3-05,
4. Ghid pentru calculul performanțelor termotehnice ale clădirilor de locuit, C 107/4-05,
5. Instalații de încălzire, Necesarul de căldură de calcul, Prescripții de calcul, SR 1907-1,
6. Instalații de încălzire, Necesarul de căldură de calcul, Temperaturi interioare convenționale de calcul, SR 1907-2,
7. Instalații de încălzire, Numărul anual de grade-zile, SR 4839,
8. Instalații de încălzire centrală, Suprafața echivalentă termic a corpurilor de încălzire, STAS 11984-83,
9. Normativ pentru expertizarea termică și energetică a clădirilor existente și a instalațiilor de încălzire și preparare a apei calde de consum aferente acestora, NP 048-2000,
10. Ghid pentru efectuarea expertizei termice și energetice a clădirilor de locuit existente și a instalațiilor de încălzire și preparare a apei calde de consum aferente acestora, GT 032-02,
11. Instalații de încălzire centrală, Dimensionarea radiatoarelor din fontă, STAS 1797/2,
12. Metodologie de calcul al performanței energetice a clădirilor, Mc 001/1-3, OM157/2007,
13. OUG 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, Anexa 8, publicată în Mof nr. 155/12 martie 2009,
14. Metodologie de calcul al performanței energetice a clădirilor, Mc 001/4-6,
15. OM nr. 386/2016 pentru modificarea și completarea Reglementării tehnice Normativ C 107-2005, Text publicat în M.Of. nr. 228/28.03.2016.
16. OM 2641/2017 – completarea și actualizarea metodologiei MC001.
17. Legea 101/2020 - completarea și modificarea legii 372/2005.
18. OUG 16/2022 pentru modificarea și completarea OUG 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe
19. Legea nr. 121/2014 privind eficiența energetică modificată și completată prin Legea nr. 160/2016, OUG1/2020, OUG 184/2020, OUG 212/2020;
20. Directiva UE 2018/844 a Parlamentului European și a Consiliului din 30.05.2018, de modificare a Directivei 2010/31/UE privind performanța energetică a clădirilor și a Directivei 2012/27/UE privind eficiența energetică;
21. Renovation Wave - Un val de renovări pentru Europa – ecologizarea clădirilor, crearea de locuri de muncă, îmbunătățirea condițiilor de trai;
22. Planul Național Integrat în domeniul Energiei și Schimbărilor Climatice 2021-2030/ PNIESC; • Strategia Națională de Renovare pe Termen Lung pentru sprijinirea renovării parcului național de clădiri rezidențiale și nerezidențiale, atât publice, cât și

private, și transformarea sa treptată într-un parc imobiliar cu un nivel ridicat de eficiență energetică și decarbonat până în 2050, aprobată prin HG nr. 1034/27.11.2020, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 1247, Partea I, iar Anexa la HG în Monitorul Oficial al României nr. 1247 bis, Partea I.

28. Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, modificată, completată, republicată






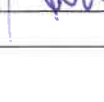

## 2.5. Concluzii

Prevederile prezentei Teme de proiectare vor fi completate conform legislației generale și a legislației specifice și în funcție de constrângerile din Certificatul de urbanism sau din amplasament.

Proiectantul este obligat să cuprindă toate funcțiunile, să respecte principiile de mediu și DNSH, să respecte legislația în vigoare și adaptările la teren a proiectului tip, astfel încât să fie respectat obiectivul general al proiectului.

Orice modificare/completare de tema nu va genera costuri suplimentare din partea proiectantului

Pe parcursul întocmirii SF, proiectantul va avea cel puțin 2 întâlniri cu beneficiarul în care va prezenta stadiul întocmirii documentației și propuneri de scenarii ce vor fi abordate în SF.

Nr crt	Atribuții	Funcția	Numele și prenumele	Data	Semnătura	
1.	<b>Aprobat</b>	<b>Primar</b>	<b>Allen Coliban</b>			
2.	Vizat:	Administrator Public	Adriana Miron			
3.	Vizat:	Director DT	Ing. Doru Telembeci			
4.	Verificat:	Pentru Director executiv adj. DT	Ing. Virgil Rezus	11. SEP. 2023		
5.	Verificat:	Manager proiect	Filip Cristian Crisan	08.09.2023		
6.	Elaborat	Responsabil urbanism și autorizatii	Arh. Dragos Oprea	08.09.2023		
7.	Redactat	Responsabil tehnic	Ing. Mihaela Delia Gal	07.09.2023		
			Nr.pg.	9	Nr. ex.	1

**F: PGE-02/03-10**

## NOTĂ CONCEPTUALĂ

### 1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus

#### 1.1. Denumirea obiectivului de investiții

„Construire de locuințe nZEB plus pentru tineri în Municipiul Brașov ”

#### 1.2. Ordonator principal de credite/investitor MUNICIPIUL BRAȘOV

#### 1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar) NU E CAZUL

#### 1.4. Beneficiarul investiției MUNICIPIUL BRAȘOV

### 2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus

#### 2.1. Scurtă prezentare privind:

##### a) deficiențe ale situației actuale;

Zona Metropolitană Brașov este supusă în ultimii ani procesului de echilibrare a provocărilor demografice cu resursele de teren, cu fondul construit și capacitatea de asigurare de servicii.

Strategia de Dezvoltare Durabilă a Municipiului Brașov Orizont 2030 face referire la existența unui deficit acut de locuințe sociale și pentru tineri, în contextul alocărilor reduse de la bugetul de stat pentru construcția de astfel de unități locative. Astfel, deși prin intermediul ANL a fost demarată construcția de locuințe pentru tineri în municipiul Brașov, pe B-dul Gării, dar și în Zărnești și Săcele, precum și de locuințe sociale în Hălchiu și Ghimbav, aceste noi locuințe nu acoperă cererea existentă pentru acest tip de locuințe. Mai mult decât atât, municipiul Brașov se confruntă în ultimii ani cu o extindere urbană rapidă, care include construcția de noi cartiere în aproape toate zonele orașului, dar și creșterea numărului de locuitori, existând un val migrațional consistent care este generat de dezvoltarea economică și culturală pe care a cunoscut-o orașul în ultimii ani.

Luând în considerare situația descrisă anterior, autoritatea publică locală urmărește atragerea de fonduri în vederea construirii de locuințe sociale și modernizarea celor existente.

*b) efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții;*

Conform SIDU 2014-2020, una din principalele probleme cu care se confruntă administrația locală este criza de locuințe sociale și pentru tineri, numărul persoanelor care locuiesc în condiții improprie fiind foarte ridicat ca urmare a veniturilor reduse. Astfel, conform aceluiași document la nivelul anului 2015 erau înregistrate la nivel local 2500 cereri pentru locuințe, iar în perioada 2015-2022, s-au depus și înregistrat la Primăria Municipiului Brașov 80 de cereri pentru locuințe sociale. Pentru onorarea acestora, Municipalitatea își propune să construiască un număr de 60 de unități locative, respectiv 10 module cu 6 apartamente, destinate tinerilor din comunități marginalizate sau din grupurile vulnerabile.

*c) impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții.*

Prezenta investiție va contribui la:

- creșterea calității vieții în zonele urbane pentru tinerii ale căror venituri nu le permit accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței, prin asigurarea accesului la locuințe de calitate pentru aceștia
- asigurarea cadrului necesar pentru dezvoltarea durabilă a municipiului Brașov, prin investiții în infrastructura locală care vor susține reziliența și tranziția verde, precum și reducerea disparităților teritoriale la nivel regional

Nerealizarea obiectivului de investiții va genera un impact negativ, astfel:

- tendința de migrare a populației care locuiește în locuințe colective către locuințe individuale de la periferia municipiului sau din localități rurale;
- creșterea numărului persoanelor expuse riscului de excluziune socială (vârstnici, copii ai căror părinți lucrează în străinătate, tineri aflați în căutarea unui loc de muncă, persoane cu handicap) și tendința de segregare socială a marilor ansambluri de locuințe colective, care tind să concentreze populația săracă;
- scăderea și îmbătrânirea populației, ca urmare a scăderii natalității și a migrației externe;

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

Proiectele încadrate într-un plan de acțiune asumat de către autoritatea publică locală, proiecte complementare cu viziunea de dezvoltare a fondului de locuințe pentru tineri și persoane care provin din comunități dezavantajate, sunt următoarele :

- CENTRUL MULTIFUNCȚIONAL DE SERVICII SOCIALE, finanțare prin PROGRAMUL OPERAȚIONAL REGIONAL 2007-2013 Axa prioritară 1 Planuri integrate de dezvoltare urbană Poli de creștere;
- REABILITARE CĂMINUL PENTRU PERSOANE VÂRSTNICE DIN MUNICIPIUL BRAȘOV, finanțare prin PROGRAMUL OPERAȚIONAL REGIONAL 2007-2013 Axa prioritară 1 Planuri integrate de dezvoltare urbană Poli de creștere;
- REABILITARE CLĂDIRE CU DESTINAȚIE DE LOCUINȚE SOCIALE ÎN MUNICIPIUL BRAȘOV, finanțare prin PROGRAMUL OPERAȚIONAL REGIONAL 2007-2013 Axa prioritară 1 Planuri integrate de dezvoltare urbană Poli de creștere;
- PLANIFICARE STRATEGICĂ ȘI DIGITALIZAREA SERVICIILOR SOCIALE AFLATE ÎN COMPETENȚA DIRECȚIEI DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ BRAȘOV, Proiect cofinanțat din Fondul Social European prin Programul Operațional Capacitate Administrativă 2014-2020 (POCA), Cod SIPOCA 1185/MySMIS 2014+154612.
- DOTAREA CU ECHIPAMENTE DE PROTECȚIE A CENTRELOR SOCIALE REZIDENȚIALE, PUBLICE, PENTRU CATEGORII VULNERABILE DIN MUNICIPIUL



BRAȘOV ȘI IMPLEMENTAREA DE MĂSURI ÎN VEDEREA GESTIONĂRII CRIZEI SANITARE CAUZATE DE SARS-COV-2, proiect implementat de Municipiul Brașov în parteneriat cu Direcția de Asistență Socială Brașov. Proiect cofinanțat din Fondul European de Dezvoltare Regională prin Programul Operațional Infrastructură Mare 2014-2020.

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

- SIDU 2014-2020
- PNRR Componenta 10 – Fondul local, Secțiunea I.2. – Construirea de locuințe nZEB plus pentru tineri/locuințe de serviciu pentru specialist din sanătate și învățământ, Apel: PNRR/2022/C10/I2, Runda 2

2.4. Existența, după caz, a unor acorduri internaționale ale statului care obligă partea română la realizarea obiectivului de investiții

- Ordonanța de Urgență nr. 124/13.12.2021 privind stabilirea cadrului instituțional și financiar pentru gestionarea fondurilor europene alocate României prin mecanismul de redresare și reziliență

2.5. Obiective generale, preconizate a fi atinse prin realizarea investiției

**Obiectivul general al proiectului:**

Obiectivul acestei investiții este de a spori accesul la locuințe de calitate pentru tinerii aflați în dificultate și pentru specialiștii din sănătate și învățământ care oferă astfel de servicii în comunitățile marginalizate și grupurilor vulnerabile.

**Obiectiv specific:**

Vor fi construite locuințe pentru specialiștii din sănătate și învățământ din zonele urbane și rurale în care trăiesc comunități marginalizate și grupuri vulnerabile și unde anterior au fost identificate deficite în ceea ce privește furnizarea de servicii medicale și educaționale.

Locuințele nou-construite vor respecta obiectivul privind necesarul de energie primară cu cel puțin 20% mai mic decât cerința pentru clădirile al căror consum de energie este aproape egal cu zero conform orientărilor naționale, ceea ce se va asigura prin certificate de performanță energetică.

Municipalitatea își propune să construiască un număr de 60 de unități locative, respectiv 10 module cu 6 apartamente, destinate tinerilor din comunități marginalizate sau din grupurile vulnerabile.

### 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;

Conform Cererii de finanțare, valoarea totală a investiției este estimată la 21.165.197,88 lei, la care se adaugă TVA în valoare de 4.021.387,60 lei, pentru 60 unități locative

- standarde de cost pentru investiții similare.

Valoarea a fost stabilită în cadrul Ghidului specific – Condiții de accesare a fondurilor europene aferente PNRR în cadrul apelului de proiecte PNRR/2022/C10/I.2, Runda 2.

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

Estimarea Cheltuielilor pentru proiectarea, pe faze, a documentației tehnico-economice aferente obiectivului de investiție se va face în cadrul Studiului de fezabilitate, la nivel de Deviz general.

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

Sursa de finanțare este Planul National de Redresare și Reziliență în cadrul apelului de proiecte PNRR Componenta 10 – Fondul local, Secțiunea I.2. – Construirea de locuințe nZEB plus pentru tineri/locuințe de serviciu pentru specialist din sănătate și învățământ, Apel: PNRR/2022/C10/I2, Runda 2, Contract de finanțare nr. 19323/15.02.2023

Alocarea financiară la nivel de proiect este de 21.165.197,88 lei la care se adaugă TVA în valoare de 4.021.387,60 lei.

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

Conform CU nr. 1427/16.05.2023 emis în scopul „Construire de locuințe nZEB plus pentru tineri în Municipiul Brașov”:

Regimul juridic: terenul se află în intravilan

Regimul economic: Suprafața terenului este de 15592 mp conform CF nr. 176307, nr. cad. 176307

Regimul tehnic:

- terenul se află în subzona ZL1 și ZL 2, iar condițiile tehnice sunt cele din CU nr. 1427/16.05.2023

#### **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);

Terenul este situat în cadrul UAT Municipiul Brașov având suprafața de 15592 mp .

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

Terenul are acces la drumul public. Acest acces se va amenaja prin SF.

c) surse de poluare existente în zonă;

Nu e cazul

d) particularități de relief;

Terenul este plan

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

Identificarea rețelelor se va face prin solicitarea avizelor de amplasament de la detinatorii de rețele

f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;

Se va stabili la nivel de SF dacă este nevoie de relocarea/protejarea unor rețele, în funcție de avizele de amplasament care vor fi obținute.

g) posibile obligații de servitute;

Nu se cunosc la acest moment

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;

Pe teren nu sunt identificate construcții

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

Terenul se afla parțial în subzona ZL 1 și parțial în subzona ZL2

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 e cazul

## **6. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus, din punct de vedere tehnic și funcțional:**

*a) destinație și funcțiuni;*

Activitățile propuse prin proiect vor cuprinde investițiile necesare construirii a 60 unitati locative conform proiectului TIP pus la dispoziție de MDLPA. Vor fi construite blocuri de locuințe cu regim de înălțime Parter + 1 Etaj + Mansardă, grupate în module.

Categoria de importanță (conform HGR 766/96) – **importanță “C”**

Clasa de importanță (conform HGR 766/96) – **importanță “III”**

*b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate;*

Construcția propusă se va dezvolta pe **3 niveluri supraterane**.

Înălțimea maximă a clădirii, măsurată de la cota terenului amenajat este de **11.00 m**.

Funcțiunile sunt dispuse pe niveluri după cum urmează:

- Parter: Vestibul, Casa Scării, Apartament 1 (Living, Dormitor, Hol, Bucătărie, Baie), Apartament 2 (Living, Dormitor, Hol, Bucătărie, Baie)
- Etaj: Casa Scării, Apartament 1 (Living, Dormitor, Hol, Bucătărie, Cămară, Baie), Apartament 2 (Living, Dormitor, Hol, Bucătărie, Cămară, Baie)
- Mansardă: Casa Scării, Apartament 1 (Living, Dormitor, Hol, Bucătărie, Cămară, Baie), Apartament 2 (Living, Dormitor, Hol, Bucătărie, Cămară, Baie).

Construcția va beneficia de toate utilitățile necesare prin racordarea și branșarea la rețelele tehnico – edilitare publice existente în zonă (gaze naturale, apă, electricitate, telefonie), canalizare.

Accesul pietonal în locuință se va face la nivelul parterului la cota ±0.00, ridicat cu 54 cm de la cota terenului amenajat.

c) durată minimă de funcționare apreciată corespunzător destinației/funcțiilor propuse;  
Durata minimă de funcționare este de min 50 ani

d) nevoi/solicitări funcționale specifice.

Legea nr.10/1995 precizează exigențele de performanță esențiale obținerii unor construcții de calitate corespunzătoare, exigențe obligatorii a fi realizate și menținute pe întreaga durată de existență a construcției și anume :

A - rezistența și stabilitatea la solicitări statice și dinamice a construcției

B - siguranța în exploatare

C - siguranța la foc

D – igiena și sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului

E - izolația termică și hidrofugă și economie de energie

F - protecția la zgomot

### **1. Rezistență și stabilitate la solicitări statice și dinamice (cerința A1)**

Vor fi tratate în capitolul Rezistență.

### **2. Siguranța în exploatare (cerința B)**

2.1. Siguranța în exploatare a construcției propriu – zise va fi asigurată prin urmărirea curentă a comportării în timp a acesteia cf. Normativ P130/99.

2.2. Siguranța utilizatorilor este asigurată, atât prin modul de compartimentare și mobilare a construcției, cât și prin folosirea materialelor și finisajelor corespunzătoare, urmărindu-se securitatea mișcării și circulației persoanelor care o utilizează, conf. CE 1/95 :

Stratul de uzură al pardoselilor din zonele de circulații (orizontale și verticale) este realizat din materiale care reduc la minimum riscul de alunecare accidentală.

Parapeți de min. 90 cm înălțime, iar acolo unde înălțimea parapetului e mai mică, se va prevedea balustradă.

### **3. Securitatea la incendiu (cerința C)**

Nu este cazul.

### **4. Igiena și Sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului (cerința D)**

În ceea ce privește igiena și sănătatea oamenilor, este asigurată un ambient interior corespunzător, prin :

- etanșeitatea construcției la apă, aer, gaze, zăpadă și praf.

- proprietățile suprafețelor de contact.

- asigurarea temperaturii corespunzătoare (microclimat – STAS 6472), iluminatului (natural – STAS 6221, artificial – STAS 6646), gradului de umiditate al aerului (puritate aer – NP 008), nivelul de zgomot (STAS 6156) în limitele standardelor și prescripțiilor tehnice în vigoare

- asigurarea necesităților de îngrijire corporală și curățenie (grupuri sanitare – STAS 1478).

Pentru protecția și refacerea mediului înconjurător se prevăd următoarele măsuri :

evacuarea deșeurilor se va face în cadrul unui contract cu societatea de prestări servicii salubritate ce deservește zona.

În acest sens se va amenaja o platformă dalată acoperită pentru europubele.

### **5. Izolația termică și hidrofugă și economie de energie (cerința E)**

Izolația termică este asigurată prin pereți exteriori din elemente prefabricate ușor eficienți termic de 27.5 cm grosime și termoizolație de 10 cm grosime.

Se va evita apariția fenomenului de condens prin eliminarea punților termice din construcție.

Izolația hidrofugă se va realiza conf. STAS 7355/2, 7355/3 și a Normativelor C 112.

Construcția este izolată termic corespunzător conform calculului global de izolare termică  $G < G_n$ .

### **6. Protecția împotriva zgomotului (cerința F)**

Se respectă Normativele C125 și P122 pentru izolarea la zgomot aerian, prevăzându-se planșee și pereți având 250 - 450 kg/mp iar pentru izolarea zgomotului de impact, pardoseli amortizoare de zgomot.

Construcția nu beneficiază de adăpost ALA, conform Ordinului nr.602 al Ministrului Administrației și Internelor din 02.12.2003 , art.4, care avizează fără obligativitatea de a avea adăpost de apărare civilă la construcțiile la funcțiunea de locuit cu suprafață desfășurată sub 600 mp.

**7. Justificarea necesității elaborării, după caz, a:**

- studiului de fezabilitate, în cazul obiectivelor/proiectelor majore de investiții;







Nu e cazul

- 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 construcții existente;

Nu e cazul

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

Nu e cazul

Nr crt	Atribuții	Funcția	Numele și prenumele	Data	Semnătura	
1.	<b>Aprobat</b>	<b>Primar</b>	<b>Allen Coliban</b>			
2.	Vizat:	Administrator Public	Adriana Miron			
3.	Vizat:	Director DT	Ing. Doru Telembeci			
4.	Vizat:	Pentru Director executiv adj. DT	Ing. Virgil Rezus			
5.	Verificat:	Manager proiect	Filip Cristian Crisan	08.09.2023		
6.	Elaborat	Responsabil tehnic	Ing. Mihaela Delia Gal	07.09.2023		
			Nr.pg.	7	Nr. ex.	1

Final copy  
16.05.2023



**PROGRAMUL ANUAL AL ACHIZIȚIILOR PUBLICE  
PRIVIND PROIECTUL: „Construire de Locuințe nZEB plus pentru tineri în Municipiul Brașov”,  
în cadrul PNRR/2022/C10/I2, Runda 2, Contract de finanțare Nr. 19323 din 15.02.2023**

**- PROIECT FINANȚAT DIN FONDURI NERAMBURSABILE MDLPA -**

Nr. crt.	Tipul și obiectul contractului	Cod CPV	Tip contract	Valoarea estimată a contractului Lei, fără TVA	Sursa de finanțare	Procedura stabilită / instrumente specifice pentru derularea procesului de achiziție	Data (luna) estimată pentru încheierea procedurii	Data (luna) estimată pentru atribuirea contractului	Modalitatea de derulare a procedurii de atribuire	Persoana responsabilă cu aplicarea procedurii de atribuire
1. <sup>2)</sup>	Servicii de informare și publicitate proiect „Construire de Locuințe nZEB plus pentru tineri în Municipiul Brașov”	79341000-6 Servicii de publicitate (Rev.2)	Servicii	12.605,04	- Buget local - Contract de finanțare 19323/2023	Achiziție directă	Iunie 2023	Iunie 2023	Online	Cristina Handra
2. <sup>2)</sup>	Servicii de consultanță pentru implementarea proiectului Construire de Locuințe nZEB plus pentru tineri în Municipiul Brașov”	79411000-8 Servicii generale de consultanță în management (Rev.2)	Servicii	225.000,00	- Buget local - Contract de finanțare 19323/2023	Achiziție directă	Iunie 2023	Iunie 2023	Online	Cristina Handra
3.	Servicii pentru elaborarea Studiului de fezabilitate și a studiilor de specialitate pentru proiectul „Construire de Locuințe nZEB plus pentru tineri în Municipiul Brașov”	71241000-9 Studii de fezabilitate, servicii de consultanță, analize (Rev.2)	Servicii	85.000,00	- Finanțare MDLPA - Buget național - Contract de finanțare 19323/2023	Achiziție directă	Iunie 2023	August 2023	Online	Cristina Handra
4.	Proiectare, asistență tehnică din partea proiectantului și executie lucrări implementare proiect „Construire de Locuințe nZEB plus pentru tineri în Municipiul Brașov”	45000000-7 71356200-0 71322000-1	Execuție	19.256.053,60	- Finanțare MDLPA - Buget național - Contract de finanțare 19323/2023	Licitație deschisă	Noiembrie 2023	Februarie 2024	Online	Cristina Handra
5.	Servicii de asistență tehnică prin dirigenție de șantier pe durata execuției lucrărilor	71520000-9 Servicii de supraveghere a lucrărilor (Rev.2)	Servicii	211.651,97	- Finanțare MDLPA - Buget național - Contract de finanțare 19323/2023	Achiziție directă	Ianuarie 2024	Martie 2024	Online	Cristina Handra
6.	Servicii coordonator în materie de SSM pentru implementarea proiectului	797140000-2 Servicii de supraveghere (Rev.2)	Servicii	100.840,34	- Finanțare MDLPA - Buget național - Contract de finanțare 19323/2023	Achiziție directă	Ianuarie 2024	Ianuarie 2024	Online	Cristina Handra

Nr. crt.	Tipul și obiectul contractului	Cod CPV	Tip contract	Valoarea estimată a contractului Lei, fără TVA	Sursa de finanțare	Procedura stabilită / Instrumente specifice pentru derularea procesului de achiziție	Data (luna) estimată pentru înțelegerea procedurii	Data (luna) estimată pentru atribuirea contractului	Modalitatea de derulare a procedurii de atribuire	Persoana responsabilă cu aplicarea procedurii de atribuire
7. 2)	Achiziție, montare și punere în funcțiune a 3 stații de reîncărcare vehicule electrice	4531100-1 Lucrări de cablare electrică 45232332-8 Lucrări auxiliare de telecomunic așii - 31158100-9 Încărcătoare de baterii	Furnizare	369.000,00	- Buget local - Contract de finanțare 19323/2023	Achiziție directă	Iunie 2024	August 2024	Online	Cristina Handra
8.	Lucrări pentru realizare branșamente electric, apă, gaze naturale, necesare obiectivului de investiție "Construire de Locuințe nZEB plus pentru tineri în Municipiul Brașov"	45310000-3 45314000-1 45333000-0	Lucrări	211.651,97	- Finanțare MDLPA - Buget national - Contract de finanțare 19323/2023	Achiziție directă	Iunie 2024	August 2024	Online	Cristina Handra

Avizat:  
Manager proiect,  
Filip-Cristian Crișan



Elaborat:  
Responsabil achiziții,  
Cristina Handra



Verificat:  
Responsabil tehnic,  
Mihaela Gal



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1427 din 16.05.2023

În scopul: Obținere A.C. pentru construire locuințe nZEB plus pentru tineri în Municipiul Brașov<sup>1)</sup>)

Ca urmare a Cererii adresate de <sup>1)</sup> PRIMARIA MUNICIPIULUI BRASOV- COMPARTIMENTUL IMPLEMENTARE SI DERULARE PROIECTE cu domiciliul în Județul Brașov, municipiul Brașov, cp. 500007, Bulevardul Eroilor, nr. 8, cnp/cui 4384206, telefon/fax 0268/416550, e-mail \_\_\_\_\_ înregistrată la nr. 66264 din 08.05.2023.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în Județul Brașov, municipiul Brașov, Strada Nucului, nr. f.n., C.F.: 176307 numar cadastral/topografic: 176307 sau identificat prin: plan de situație. .

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr 17g din 2005, faza PUZ, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Brașov nr. 24 din 2013

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Imobilul se află situat în: \* intravilan  
extravilan
- Imobilul este proprietate Municipiul Brașov, domeniul public conform CF anexat;
- Servituți existente pe imobil: conform CF.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosință actuală: teren curți construcții.
- Destinația conform P.U.Z. la data prezentei: parțial ZL1 - Zona unităților de locuit - regim mare de înălțime și funcțiuni complementare la parter, parțial ZV2 - zona spații verzi amenajate, parțial căi de comunicații;
- Reglementări fiscale: Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal (Titlul IX, Impozite și Taxe Locale) cu modificările și completările ulterioare;
- Zona 'D' conform zonificării municipiului Brașov, aprobat cu HCL nr. 236/2015 republicată conform HCL nr. 221/2016; municipiul categoria I.

3. REGIMUL TEHNIC:

P.U.Z. Modificator - str. Nucului - str. Lacurilor - Calea București aflat în termen de valabilitate până la data 26.01.2023

Notă: Parcela este construibilă numai dacă se asigură accesul la drumul public, accesul mașinilor de intervenție și numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele publice de echipare edilitară existente, conform H.G. nr. 525/1996. Emiterea autorizației de construire este condiționată de îndeplinirea prevederilor HCL nr. 276/30.05.2018.

Condiții:

Pentru subzona ZL1:

- P.O.T. (procent ocupare teren) - - 25%
- S.construită / S.teren - max.:
- C.U.T. (coeficient de utilizare teren) - - 2,2
- S.desfășurată / S.teren - max.:
- Regim de înălțime: - max P+8, se pot adăuga mai multe niveluri la subsol
- Hclădire nu va depăși distanța dintre alinieri
- Acces carosabil: - conform Comisia de Circulație
- Acces pietonal: - conform Comisia de Circulație
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor sau cu dificultăți de deplasare
- Regim de aliniere: - retragere față de axul străzii Ilie Minea - 16,50 m
- retragere față de axul străzii Zaharia Carcalechi - 11,50 m
- Retrageri față de limitele de proprietate: - retragerile față de limitele laterale ale parcelei H/2
- retragerea față de limita posterioară a parcelei Hcornișă/2
- retragerea clădirilor pe aceeași parcelă H a celei mai înalte H/2 min 4,00m (fațade cu dependențe)
- retragerile clădirilor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor

1) Numele și prenumele solicitantului

2) Adresa solicitantului

3) Date de identificare a imobilului



- la finalizarea lucrărilor (la semnarea procesului verbal de terminare a lucrărilor) beneficiarul are obligația ca să prezinte Direcției Arhitect Șef - Serviciul Amenajarea Teritoriului și Gestiune Date Urbane din cadrul Primăriei Municipiului Brașov, procesul verbal al lucrărilor ascunse și traseul real al rețelei executate. Se va prezenta planul de situație în format electronic vector CAD în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, în format dxf, dgn sau GIS pe suport digital;

**Notă:** Cele de mai sus se completează cu Regulamentul aferent documentului de urbanism care reglementează imobilul (construcție/teren) menționat în prezentul certificat de urbanism.

**Notă:** Prelungirea valabilității certificatului de urbanism se va solicita cu cel puțin 15 zile înainte expirării acestuia.

**Notă:** În temeiul art. 6 alin. (2) din H.G. nr. 932/2010 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 184/2001 și art. 46, alin. (a), lit. i din Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 actualizat, se va face dovada de luare în evidență a proiectului de arhitectură aferent DTAC/DTAD/DTOE la Ordinul Arhitecților din România - filiala teritorială.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat<sup>4)</sup> pentru: **Obținere A.C. pentru construire locuințe nZEB plus pentru tineri în Municipiul Brașov**

4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția Locală de Protecția Mediului Brașov, str. Politehnicii, nr.3, Brașov

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:**

**5.1. CEREREA DE AVIZARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:**

**a) Titlul asupra imobilului;**

**b) Proiectul de Urbanism (în 2 exemplare);**

P.U.D. (plan urbanistic de detaliu)

P.U.Z. (plan urbanistic zonal)

**c) Avize și acorduri;**

**5.2. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:**

**a) Certificatul de Urbanism;**

01.10.2011;

f) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

g) Dovada privind achitarea taxelor legale

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Taxă timbru de arhitectură, conform Legii nr. 35/1994 republ. în 2008, plătită în cont OAR Central: RO09BRDE410SV 58888334100, deschis la BRD P-ța Romana, Cod fiscal: 14083510 sau în contul Uniunii Arhitecților din România: RO30FNNB001201052800RO01, deschis la Credit Europe Bank România-Filiala Doamnei, Cod fiscal: 8236717

Taxă autorizație de construire/desființare conform Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal și HCL nr. 565/2015, republ. conform HCL nr. 659/92015 și conform HCL nr. 205/2020, cu modificările și completările ulterioare

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24 luni** de la data emiterii.



5. MAI 2023

**SECRETAR GENERAL,**

jr. Adriana Trandafir

**ARHITECT ȘEF,**

arh. Dragoș Oprea

Ex: 2 / 10.05.2023

Achitată taxa de: **lei - SCUTIT**

Taxă de Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism în valoare de \_\_\_\_\_ lei achitată cu Chitanța nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de \_\_\_\_\_.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR,**

**SECRETAR GENERAL,**

**ȘEF SERVICIU:**

**ARHITECT ȘEF,**

Întocmit: \_\_\_\_\_

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_

Achitată taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct.

\* Se completează, după caz:

- consiliul județean;
- Primăria Municipiului București
- Primăria Sectorului ..... al Municipiului București
- Primăria Municipiului .....
- Primăria Orașului .....

1 7

9

1:2000

9





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brasov

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 176307 Brașov

Nr. cerere	75976
Ziua	05
Luna	05
Anul	2023

Cod verificare  
100134091394



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Brasov, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	176307	15.592	Imobil parțial împrejmuit cu gard de metal și gard de beton.

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>201078 / 16/11/2022</b>		
Act Administrativ nr. 546070, din 04/12/2019 emis de Consiliul Local al Municipiului Brașov; Act Administrativ nr. 540498, din 28/11/2019 emis de Consiliul Local al Municipiului Brașov;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de dare în plată, dobandit prin Conventie, cota actuala 13457/15592 1) <b>MUNICIPIUL BRAȘOV, DOMENIUL PUBLIC</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 156849/Brașov, inscrisa prin incheierea nr. 203294 din 18/12/2019; pozitie transcrisa din CF 173335/Brașov, inscrisa prin incheierea nr. 189154 din 22/10/2021-în baza act administrativ nr 529 din 29.09.2021, emis de Consiliul Local al Mun. Brașov, pozitie transcrisa din CF 157290/Brașov, inscrisa prin incheierea nr. 203257 din 18/12/2019-în baza act administrativ nr 546070 din 04.12.2019, emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN BRASOV, pozitie transcrisa din CF 157289/Brașov, inscrisa prin incheierea nr. 203156 din 18/12/2019; pozitie transcrisa din CF 156850/Brașov, inscrisa prin incheierea nr. 203145 din 18/12/2019;</i>	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 2135/15592 1) <b>MUNICIPIUL BRAȘOV, CIF:4384206, DOMENIUL PRIVAT</b>	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

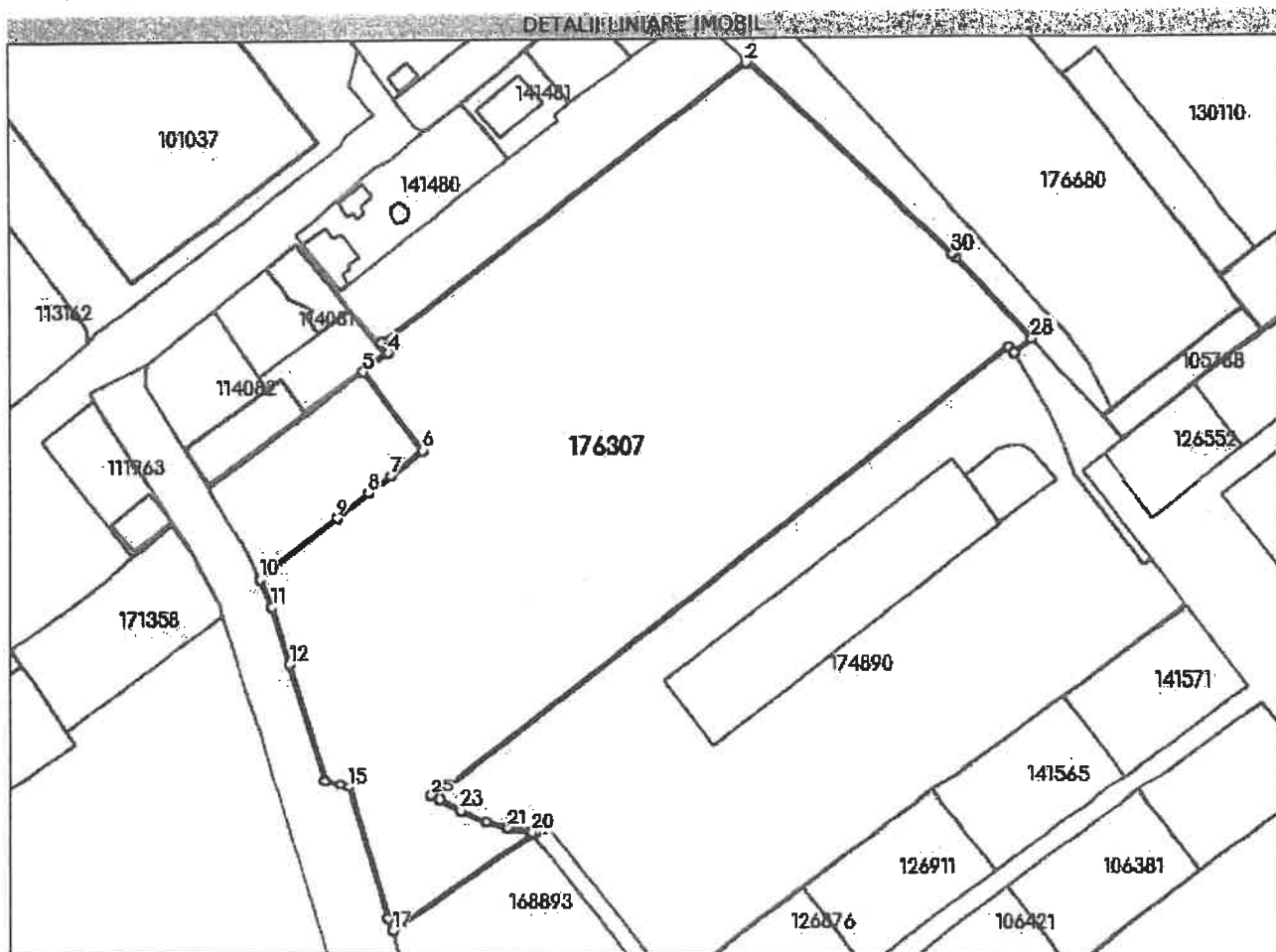
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
176307	15.592	Imobil parțial împrejmuit cu gard de metal și gard de beton.

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	15.592	-	-	-	Imobil parțial împrejmuit cu gard de metal și gard de beton.

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.641
3	4	2.799
5	6	22.958
7	8	6.708
9	10	23.203
11	12	13.985

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	107.728
4	5	7.392
6	7	9.477
8	9	9.456
10	11	7.181
12	13	28.717

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	3.836	14	15	2.051
15	16	32.569	16	17	2.956
17	18	39.962	18	19	0.915
19	20	0.911	20	21	5.823
21	22	5.121	22	23	6.8
23	24	5.544	24	25	2.132
25	26	171.614	26	27	1.953
27	28	5.421	28	29	25.822
29	30	1.332	30	1	65.634

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

05/05/2023, 11:20