ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV
B-dul Eroilor nr. 8 Brașov Cod postal 500007
Telefon : +(40)-268-405000, email:
achizitiipublice@brasovcity.ro, www.brasovcity.ro

DIRECȚIA ACHIZIȚII ȘI CONTRACTE **Nr. 147740/ 22.10.2026/ XIII-B**
SERVICIUL ACHIZIȚII PUBLICE

RĂSPUNS CONSOLIDAT

Răspuns consolidat la solicitările de clarificări privind documentația de atribuire aferentă ADV 1552849 / 15.10.2026 având ca obiect ***„ Studiu de fezabilitate pentru „Construire corp clădire nou, asigurare utilități, amenajări exterioare - Grădinița cu Program Prelungit nr. 17" din Municipiul Brașov"***

Referitor la: achiziția directă prin anunț de publicitate, având ca obiect: ***„Studiu de fezabilitate pentru „Construire corp clădire nou, asigurare utilități, amenajări exterioare - Grădinița cu Program Prelungit nr. 17" din Municipiul Brașov"***

Anunțul de publicitate SEAP : ADV 1552849/ 15.10.2026
Cod CPV principal : 79314000-8 - Studiu de fezabilitate (Rev.2)
Valoarea totală estimată a achiziției: ***165.216,67 lei fără TVA.***
Termen de depunere oferte extins : 26.10.2026 ora 12:00

Ca urmare a solicitărilor de clarificări formulate și transmise prin email până la data de **16.10.2026** de către operatorii economici interesați, cu privire la documentația de atribuire aferentă atribuirii unui contract de prestări servicii având ca obiect ***„Studiu de fezabilitate pentru „Construire corp clădire nou, asigurare utilități, amenajări exterioare - Grădinița cu Program Prelungit nr. 17" din Municipiul Brașov"***, achiziție inițiată în SEAP cu anunțul de publicitate **ADV 1552849/ 15.10.2026**, autoritatea contractantă transmite următoarele răspunsuri la solicitările de clarificări:

❖ ***SOLICITAREA DE CLARIFICĂRI NR. 1 - EMAIL / 16.10.2026***

Întrebare nr. 1

1. Suprafața de teren aferentă corpului nou
Referințe: Tema de proiectare, pct. 2.1 (minimum 22 mp/copil) și pct. 2.2.A (folosință propusă: teren de min. 2.290 mp; 7 grupe × 20 copii); Caietul de sarcini, pct. 2.1 (aprox. 140 de copii); CU nr. 644/2025, pct. 3 (Regimul tehnic).

Pentru 140 de copii, la 22 mp/copil rezultă 3.080 mp, față. de 2.290 mp indicați în temă(valoare corespunzătoare unui număr de aproximativ 104 copii). Vă rugăm să precizați:
- care este suprafața de teren efectiv avută în vedere pentru dimensionarea investiției;
- dacă norma de 22 mp/copil se verifică doar pentru copiii corpului nou sau pentru întreaga unitate (corp existent și corp nou).

Răspuns Întrebare nr. 1

Teren de 2.290 mp se referă la suprafața construită (amprenta la sol) pentru respectarea limitelor admise în certificatul de urbanism pentru corpul existent de clădire + corpul nou proiectat.

Suprafața de teren din CF 102536, unde este amplasată Grădinița nr.17 este de 5725 mp din care corpul existent este construit pe o suprafață de 1659 mp.

Astfel, ofertanții vor propune construirea noului corp astfel încât să se încadreze în coeficienții urbanistici prevăzuți în CU 644/2025.

La proiectare ofertanții vor respecta prevederile OMS 1456/2020 și NPO11-2022.

Întrebare nr. 2

2. Autonomia funcțională a corpului nou față de corpul existent

Referințe: Tema de proiectare, pct. 2.2.A (lista amenajărilor: cabinet medical și izolator, filtru, vestiare, birouri administrative etc.) și pct. 2.2.C (instalații termice, încălzirea clădirilor existente);

Caietul de sarcini, pct. 2.1. Vă rugăm să precizați dacă:

- corpul nou poate prelua în comun cu corpul existent anumite funcțiuni (de exemplu cabinet medical, spații administrative, bucătărie, spații tehnice), sau
- se solicită funcționarea complet autonomă a corpului nou, cu toate funcțiunile proprii, independent de clădirea și funcțiunile existente.

Răspuns Întrebare nr. 2

Se solicită funcționarea complet autonomă a corpului nou

Întrebare nr. 3

3. Documentațiile pentru avizele din CU, pct. 5.2 lit. d), subpct. d2

Referințe: Caietul de sarcini, pct. 3 (etapele de proiectare), pct. 5.1 și 5.2; CU nr. 644/2025, pct. 5.2 lit. d) și nota privind avizele solicitate pentru fazele DTAC, DTAD, DTOE.

Avizele de la subpct. d2 (prevenirea și stingerea incendiilor – ISU, sănătatea populației – DSP etc.) presupun, în mod uzual, o documentație la nivel DTAC. Vă rugăm să clarificați dacă:

- în cadrul acestui contract se solicită întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor de la subpct. d2, sau
- se solicită doar cele privind utilitățile (subpct. d1), cele de la d2 urmând a fi obținute în faza ulterioară de proiectare.

În cazul în care se solicită și avizele de la d2, vă rugăm să precizați nivelul de detaliere al documentației necesare în faza SF.

Răspuns Întrebare nr. 3

La faza Studiu de Fezabilitate, ofertantul va avea obligația să obțină numai:

a) avizele conforme privind asigurarea utilităților: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telefonizare (HG nr. 907/2016, Anexa 4, pct. 6.4);
b) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - APM Brașov (pct. 6.3);
c) avizele specifice care pot condiționa soluția tehnică (pct. 6.6), mai exact, doar avizul pentru prevenirea și stingerea incendiilor și apărare civilă

Celelalte avize din certificatul de urbanism vor fi obținute în faza DTAC, de către proiectantul desemnat pentru acea fază.

Întrebare nr. 4

4. Corelarea scenariilor din SF cu termenele de predare

Referințe: Caietul de sarcini, pct. 3 (minimum două scenarii/opțiuni tehnico-economice), pct. 5.1 (analiza cost-beneficiu) și pct. 7 (termene: 1 lună depunere la avizatori, 2 luni predare SF).

Documentațiile pentru avize se întocmesc pentru soluția aleasă, iar aceasta rezultă din analiza celor minimum două scenarii și din analiza cost-beneficiu din SF. Vă rugăm să precizați dacă:

- documentațiile pentru avize se elaborează pe scenariul recomandat, caz în care termenul de 1 lună pentru depunerea la avizatori nu poate fi respectat în paralel cu elaborarea SF și ar trebui reorganizat succesiv (mai întâi SF și alegerea scenariului, apoi documentațiile pentru avize), sau
- documentațiile pentru avize se întocmesc pe o altă variantă, caz în care vă rugăm să indicați care.

Vă rugăm să ne comunicați, de asemenea, dacă termenele din pct. 7 vor fi ajustate în funcție de răspuns.

Răspuns Întrebare nr. 4

Obținerea avizelor se face înainte de elaborarea SF deoarece condiționările din avize (acolo unde este cazul) vor trebui cuprinse în SF.

Astfel, termenul de predare a documentațiilor de 3 luni va fi după cum urmează:2 luni de la primirea ordinului de începere pentru elaborarea și depunerea documentațiilor la avizatori și 1 lună pentru predarea SF.

❖ ***SOLICITAREA DE CLARIFICĂRI NR. 2 - EMAIL / 16.10.2026***

Întrebare nr. 1

1. Avizele și acordurile care se obțin în faza Studiu de Fezabilitate

Caietul de sarcini (cap. 3) și tema de proiectare (cap. 3) prevăd elaborarea documentațiilor tehnice și „obținerea avizelor/acordurilor conform CU 644/10.03.2025", iar propunerea financiară trebuie să cuprindă documentațiile pentru obținerea „avizelor sau acordurilor din certificatul de urbanism" (pct. 5.2 din caietul de sarcini).

Certificatul de urbanism nr. 644/10.03.2025 a fost emis în scopul „Obținere A.C.", are bifate la pct. 5.2 lit. c) documentațiile D.T.A.C. și D.T.O.E., iar toate avizele de la lit. d) sunt marcate cu (X), care, potrivit legendei de la pagina 7 a certificatului, semnifică „Avize solicitate pentru faza DTAC, DTAD, DTOE". Prin urmare, lista de avize din certificatul de urbanism a fost stabilită pentru autorizarea executării lucrărilor (faza DTAC), nu pentru faza Studiu de Fezabilitate care face obiectul prezentei proceduri.

Conținutul-cadru al Studiului de Fezabilitate este stabilit de HG nr. 907/2016, Anexa nr. 4, pct. 6 „Urbanism, acorduri și avize conforme", care prevede: certificatul de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire (6.1), extrasul de carte funciară (6.2), actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (6.3); avizele conforme privind asigurarea utilităților (6.4),studiul topografic vizat de OCPI (6.5), avize, acorduri și studii specifice, după caz, în funcție de specificul obiectivului de investiții și care pot condiționa soluțiile tehnice (6.6). Totodată, o parte din avizele bifate în certificatul de urbanism se emit, potrivit reglementărilor specifice, pe baza documentației tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor, cu soluții tehnice definitivate, care nu există la faza SF, unde se analizează minimum două scenarii.

Având în vedere cele de mai sus, vă rugăm să confirmați că, la faza Studiu de Fezabilitate, ofertantul va avea obligația să obțină numai:

a) avizele conforme privind asigurarea utilităților: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telefonizare (HG nr. 907/2016, Anexa 4, pct. 6.4);

b) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - APM Brașov (pct. 6.3);

c) avizele specifice care pot condiționa soluția tehnică (pct. 6.6), mai exact, doar avizul pentru prevenirea și stingerea incendiilor și apărare civilă

Iar celelalte avize din certificatul de urbanism vor fi obținute în faza DTAC, de către proiectantul desemnat pentru acea fază.

În cazul în care autoritatea contractantă menține obligația obținerii tuturor avizelor din certificatul de urbanism în faza SF, vă rugăm să precizați pe baza cărei documentații vor fi depuse avizele care se emit pe documentație de faza DTAC și să aveți în vedere solicitările de la punctele 2 și 3.

Răspuns Întrebare nr. 1

Confirmăm că, la faza Studiu de Fezabilitate, ofertantul va avea obligația să obțină numai:

a) avizele conforme privind asigurarea utilităților: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telefonizare (HG nr. 907/2016, Anexa 4, pct. 6.4);

b) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - APM Brașov (pct. 6.3);

c) avizele specifice care pot condiționa soluția tehnică (pct. 6.6), mai exact, doar avizul pentru prevenirea și stingerea incendiilor și apărare civilă

Celelalte avize din certificatul de urbanism vor fi obținute în faza DTAC, de către proiectantul desemnat pentru acea fază.

Întrebare nr. 2

2. Termenul de prestare

Potrivit cap. 7 din caietul de sarcini, ofertanții au la dispoziție 3 luni de la emiterea ordinului de începere, din care 1 lună pentru depunerea la avizatori a documentațiilor pentru obținerea avizelor și acordurilor și 2 luni pentru predarea SF, perioada de emitere a avizelor de către deținătorii de utilități nefiind inclusă în această perioadă.

Înainte de depunerea documentațiilor la avizatori este necesară elaborarea ridicării topografice și recepția acesteia de către OCPI (planurile de încadrare și de situație vizate OCPI fiind cerute prin certificatul de urbanism și de avizatori), a studiului geotehnic verificat la cerința Af, a soluției de amplasare, a scenariului de securitate la incendiu verificat la cerința C. Numai termenul de recepție OCPI poate consuma o parte importantă din termenul de 1 lună, astfel încât termenul alocat depunerii la avizatori este insuficient.

Vă rugăm să analizați posibilitatea:

a) redistribuirii termenului total de 3 luni astfel: 2 luni pentru elaborarea și depunerea documentațiilor la avizatori și 1 lună pentru predarea Studiului de Fezabilitate; sau

b) stabilirii unui termen unic de 3 luni pentru ambele activități, fără termen intermediar pentru depunerea la avizatori.

Totodată, vă rugăm să confirmați că:

c) perioada de emitere a avizelor și acordurilor care nu intră în termenul de prestare privește toate autoritățile și instituțiile avizatoare, nu doar deținătorii de utilități, precum și perioada de recepție a studiului topografic de către OCPI, fiind calculată de la data înregistrării documentației complete până la data emiterii actului;

d) perioada dintre predarea documentației și analiza acesteia în CTE al Primăriei Municipiului Brașov nu intră în termenul de prestare, iar eventualele întârzieri generate de procesul de avizare sau de programarea ședinței CTE nu sunt imputabile prestatorului și nu atrag penalități.

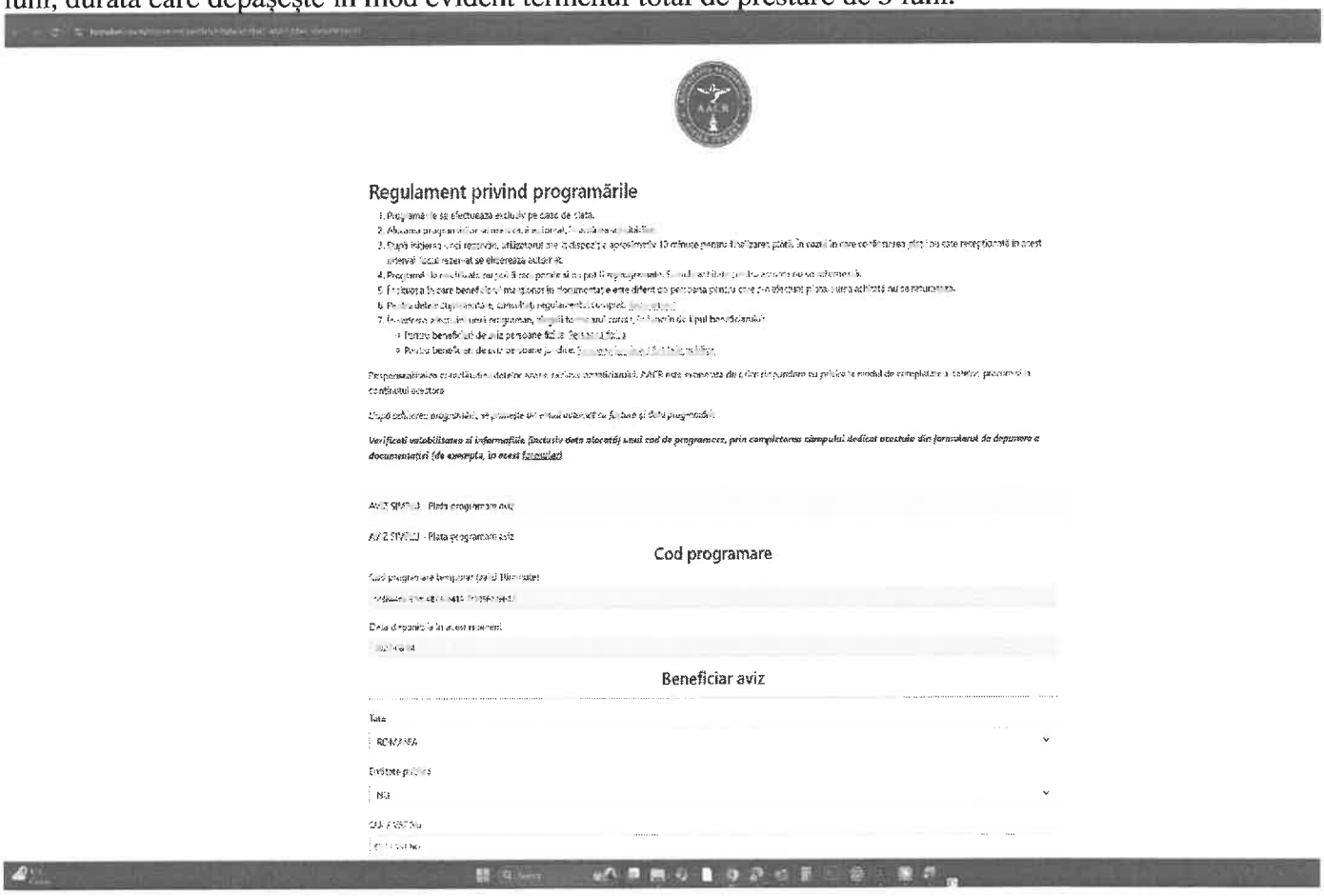
Răspuns Întrebare nr. 2

Se acceptă ca termenul de predare a documentațiilor de 3 luni să fie redistribuit după cum urmează:2 luni de la primirea ordinului de începere pentru elaborarea și depunerea documentațiilor la avizatori și 1 lună pentru predarea SF.

Întrebare nr. 3

3. Avizul Autorității Aeronautice Civile Române (AACR)

Certificatul de urbanism (pct. 5.2 lit. d4) solicită avizul AACR „dacă este cazul". Programarea pentru depunerea documentației la AACR se face exclusiv prin platforma formulare.caa.ro, pe bază de plată nerambursabilă, cu alocarea automată a datei în ordinea solicitărilor. La data de 16.10.2026, prima dată disponibilă afișată de platformă pentru „Aviz simplu" este 04.08.2027, adică la aproximativ 10 luni, durată care depășește în mod evident termenul total de prestare de 3 luni.



Vă rugăm să precizați:

a) dacă amplasamentul se află într-o zonă cu servituți aeronautice civile, ținând cont de proximitatea Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav, și dacă avizul AACR este efectiv necesar pentru acest obiectiv la această fază (SF);

b) în caz afirmativ, dacă avizul AACR poate fi obținut în faza DTAC sau, dacă se menține în faza SF, că perioada de așteptare a programării și de emitere a avizului nu intră în termenul de prestare și nu condiționează recepția Studiului de Fezabilitate;

c) cine suportă taxa de programare și tariful avizului AACR.

Răspuns Întrebare nr. 3

Ofertantul va analiza şi va motiva necesitatea obţinerii avizului de la Autoritatea Aeronautică Civilă Română.

Întrebare nr. 4

4. Valabilitatea certificatului de urbanism

Certificatul de urbanism nr. 644/10.03.2025 are o valabilitate de 24 de luni, respectiv până la 10.03.2027. Având în vedere data estimată de semnare a contractului, termenul de prestare şi duratele de emitere a avizelor, există riscul ca certificatul de urbanism să expire în timpul procesului de avizare. Vă rugăm să confirmaţi că autoritatea contractantă, în calitate de titular, va solicita în timp util prelungirea valabilităţii certificatului de urbanism şi că perioada necesară prelungirii nu intră în termenul de prestare.

Răspuns Întrebare nr. 4

Autoritatea contractantă, în calitate de titular, va solicita în timp util prelungirea valabilităţii certificatului de urbanism.

Întrebare nr. 5

5. Bugetul distinct pentru obţinerea avizelor şi acordurilor

Caietul de sarcini (cap. 3) prevede că „ofertanţii trebuie să includă în ofertă un buget distinct pentru obţinerea acordurilor şi avizelor din care să-şi deducă ulterior costurile aferente obţinerii avizelor".

Vă rugăm să precizaţi:

a) dacă bugetul distinct este inclus în preţul ofertei luat în considerare la evaluare;

b) dacă studiul de trafic, prevăzut „dacă va fi cazul", trebuie inclus în propunerea financiară sau va face obiectul unei comenzi separate, în cazul în care va fi solicitat de Comisia de Circulaţie.

d) d) dacă, în situaţia în care valoarea totală a taxelor şi tarifelor achitate pentru obţinerea avizelor şi acordurilor necesare depăşeşte bugetul estimat în ofertă, diferenţa poate fi decontată de autoritatea contractantă la valoarea reală, pe bază de documente justificative (facturi, chitanţe, ordine de plată), sau dacă aceasta va fi suportată integral de prestator.

Răspuns Întrebare nr. 5

Plata acestor avize se face de către Autoritatea Contractantă, dacă este cazul (având în vedere prevederile O.U.G. nr. 31 din 30 aprilie 2025, privind unele măsuri pentru simplificarea procedurilor în domeniul urbanismului şi construcţiilor şi accelerarea investiţiilor, art. VI "Analiza şi emiterea de avize/acorduri pentru avizarea proiectelor de lucrări publice atât pentru construcţii noi, cât şi pentru intervenţii la construcţii existente se face fără perceperea de taxe sau tarife de analiză, tarife de consultanţă sau altele asemenea")

Întrebare nr. 6

5. Suplimentarea valorii contractului

Vă rugăm să precizaţi dacă, în situaţia în care pe parcursul elaborării Studiului de Fezabilitate beneficiarul formulează solicitări care depăşesc obiectul şi conţinutul prevăzute în caietul de sarcini şi în tema de proiectare, dacă există posibilitatea suplimentării valorii contractului prin act adiţional, în condiţiile art. 221 din Legea nr. 98/2016. Vă rugăm, de asemenea, să precizaţi dacă, în acest caz, termenul de prestare se prelungeşte corespunzător.

Răspuns Întrebare nr. 6

Dacă se impune, pe parcursul elaborării SF, Autoritatea Contractantă va analiza, după caz, necesitatea solicitarea de suplimentare a valorii contractului în condițiile legii.

Întrebare nr. 7

7. Neconcordanțe în documentația de atribuire

Vă rugăm să confirmați datele corecte de identificare a amplasamentului, având în vedere că: numărul de carte funciară apare ca 102563 (caiet de sarcini, temă, certificat de urbanism) și 102536 (lista anexelor temei de proiectare), amplasamentul este situat în cartierul Stupini (tema de proiectare, pct. 2.1) și în cartierul Valea Cetății (tema de proiectare, pct. 2.2).

Răspuns Întrebare nr. 7

Grădinița nr. 17 se află pe str. Jepilor nr.16, CF 102563.

Nr crt	Atribuții	Funcția	Numele și prenumele	Data	Semnătura
1.	Vizat	Director Executiv Direcția Achiziții și Contracte	Anna Maria Tofan	22.10.2026	
2.	Verificat	Șef Serviciul Achiziții Publice	Viorica Svetlana Madar	22.10.2026	
3.	Întocmit	Consilier achiziții publice	Claudia Fekete	22.10.2026	
			Nr. pag. 7 Nr.ex 1		